

**CÁMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN PARA ANTIOQUIA**

**CENTRO DE ARBITRAJE**

**LAUDO ARBITRAL**

**AVILEZ SUAZA S.A.S. EN LIQUIDACIÓN**

**EN CONTRA DE**

**LUIS ALBERTO TABARES CADAVID**

**CÁMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN PARA ANTIOQUIA**

**CENTRO DE ARBITRAJE**

**LAUDO ARBITRAL**

Medellín, 26 de abril de 2022

Según lo anunciado en Auto No. 12 del 25 de febrero de 2022, el **Tribunal de Arbitramento** expide el **Laudo** que se expresa a continuación:

## I. TRÁMITE DEL PROCESO ARBITRAL

### A. DEMANDA E INTEGRACIÓN DEL TRIBUNAL.

1. El día 13 de abril de 2021<sup>1</sup>, la sociedad AVILEZ SUAZA S.A.S. EN LIQUIDACIÓN, a través de su apoderado judicial, presentó ante el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia la demanda arbitral con el fin de que se integrara un Tribunal de Arbitramento que resolviera las pretensiones formuladas en la misma, en contra del señor LUIS ALBERTO TABARES CADAVID.
2. Tal petición está fundada en el Pacto Arbitral, en su modalidad de cláusula compromisoria, contenida en la **“CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA”** del documento denominado **“PROMESA DE COMPRAVENTA”**, con fecha del 26 de septiembre de 2019, celebrado entre AVILEZ SUAZA S.A.S. EN LIQUIDACIÓN, como **“EL PROMITENTE VENDEDOR”** y LUIS ALBERTO TABARES CADAVID, como **“EL PROMITENTE COMPRADOR”**, con fundamento en el cual la parte convocante inició el presente proceso arbitral y cuyo texto es del siguiente tenor<sup>2</sup>:

**“CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA.** *Las partes convienen, primero a conciliar las diferencias y si esta no es efectiva; someter a la decisión de un Tribunal de Arbitramento, conformado por Tres (3) árbitros, nombrados por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Medellín, quienes fallarán en derecho la solución de las diferencias que directa o indirectamente surjan de la interpretación, ejecución, cumplimiento o terminación del presente contrato, exceptuando, los procesos ejecutivos que con ocasión de este contrato se generen, para exigir obligaciones de pagar sumas de dinero, dar, hacer o no hacer. La conciliación y el Tribunal funcionarán en el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín y bajo sus reglamentos. – Los gastos y honorarios que se causen serán a cargo de quien la decisión del Tribunal de Arbitramento no le favorezca”.*

3. Con fundamento en la cláusula compromisoria, el Centro de Arbitraje convocó a las partes a una reunión de designación de árbitros, la cual se realizó el 27 de abril de 2021, sin la asistencia de la parte convocada<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> Expediente Digital, Núm. 2.

<sup>2</sup> Expediente Digital, Núm. 1.

<sup>3</sup> Expediente Digital, Núm. 10 a 14.

Consecuentemente, el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín procedió a la designación de los árbitros, bajo el procedimiento del “sorteo”, tal como consta en el acta del 29 de abril de 2021<sup>4</sup>, designando, como principales y suplentes, a las siguientes personas inscritas en la “Lista B de la Especialidad en Derecho Civil”:

*“En este orden de ideas, efectuado el sorteo respectivo, resultaron elegidos los doctores Margoth Perdomo Rodríguez, Andrés Felipe Velásquez Giraldo y Mónica Marcela Lozano Guzmán como árbitros principales y los doctores Gloria Elena Álzate Cardona, Natalia Tobón Calle y Hugo León González Naranjo como árbitros suplentes, los suplentes entrarán en el lugar del principal en caso de que estos no acepten la designación, guarden silencio o llegasen a faltar por cualquier motivo”.*

4. Los “Árbitros Principales”, Dres. ANDRÉS FELIPE VELÁSQUEZ GIRALDO, MARGOTH PERDOMO RODRÍGUEZ y MÓNICA MARCELA LOZANO GUZMÁN, aceptaron los cargos y cumplieron con el deber de información contenido en el artículo 15 de la Ley 1563 de 2012, dentro de la oportunidad procesal de que trata el artículo 14 de la Ley 1563 de 2012<sup>5</sup>.

En virtud a la renuncia que posteriormente hiciera la Dra. MARGOTH PERDOMO RODRÍGUEZ<sup>6</sup>, el Centro de Arbitraje le comunicó la designación al “Arbitro Suplente” Dra. GLORIA ELENA CARDONA ALZATE, quien lo aceptó y cumplió con el deber de información<sup>7</sup>.

Así las cosas, el Centro de Arbitraje, mediante cartas del 3 de mayo y 4 de junio de 2021, les comunicó a las partes la aceptación y el deber de información de los tres árbitros designados<sup>8</sup>.

5. Integrado debidamente el Tribunal Arbitral, el Centro de Arbitraje mediante cartas del 1 de julio de 2021<sup>9</sup>, citó a las partes y a los árbitros para efectos de realizar la audiencia de instalación del Tribunal (Cfr. Inc. 1 Art. 20 de la Ley 1563 de 2012).

**B. AUDIENCIA DE INSTALACIÓN, DESIGNACIÓN Y POSESIÓN DEL SECRETARIO, JUICIO DE ADMISIBILIDAD DE LA DEMANDA, DERECHO DE CONTRADICCIÓN, CONCILIACIÓN ARBITRAL, FIJACIÓN DE GASTOS Y HONORARIOS Y PRIMERA AUDIENCIA DE TRÁMITE.**

<sup>4</sup> Expediente Digital, Núm. 15.

<sup>5</sup> Expediente Digital, Núm. 79, 80 y 81.

<sup>6</sup> Expediente Digital, Núm. 18 y 19.

<sup>7</sup> Expediente Digital, Núm. 16 a 19 y 82.

<sup>8</sup> Expediente Digital, Núm. 16 y 21.

<sup>9</sup> Expediente Digital, Núm. 22 y 23.

1. Mediante Auto No. 01, proferido en audiencia del 12 de julio de 2022, el Tribunal Arbitral se instaló formalmente, designó como secretario al Dr. NICOLÁS HENAO BERNAL, fijó el lugar de funcionamiento del Tribunal, reconoció personería al apoderado de la demandante, entre otras cuestiones<sup>10</sup>.

El secretario designado, mediante documento del 13 de julio de 2021<sup>11</sup>, aceptó el cargo y dio cumplimiento al deber de información de que trata el artículo 15 de la Ley 1563 de 2012.

2. Seguidamente, mediante Auto No. 02<sup>12</sup>, el Tribunal inadmitió la demanda y le concedió el término de cinco (5) días a la parte demandante para subsanar los requisitos. El apoderado de la parte demandante, mediante correo electrónico del 16 de julio de 2021, presentó escrito de cumplimiento de los requisitos<sup>13</sup> exigidos por el Tribunal para la admisión de la demanda.
3. Mediante Auto No. 03<sup>14</sup>, proferido en audiencia del día 26 de julio de 2021, el Tribunal resolvió lo siguiente: i) posesionó al secretario; ii) admitió la demanda arbitral; iii) ordenó la notificación personal del demandado; iv) ordenó correr traslado de la demanda por el término de veinte (20) días al demandado; v) indicó el trámite o procedimiento del proceso arbitral y; vi) fijó fecha para la próxima audiencia.
4. El día 26 de julio de 2021, el secretario del Tribunal notificó<sup>15</sup> personalmente –por correo electrónico en los términos del artículo 8 del Decreto legislativo 806 de 2020– al demandado LUIS ALBERTO TABARES CADAVID al correo electrónico indicado por la parte demandante y contenido en el documento **“PROMESA DE COMPRAVENTA”** <[danielalberto30@hotmail.com](mailto:danielalberto30@hotmail.com)> del auto admisorio de la demanda arbitral y cuya constancia de entrega expedido por el servidor de UNE, se encuentra visible en el Núm. 46 del Expediente Digital.
5. Mediante Auto No. 04<sup>16</sup> del 2 de septiembre de 2021, notificado por correo electrónico a las partes el día 6 de septiembre de 2021 y ante la no comparecencia del demandado al Tribunal para ejercer el derecho de contradicción, el Tribunal requirió a la parte demandante para que *“(i) aporte copias de los correos electrónicos cruzados entre las partes y, especialmente, los que se hayan cruzado desde la cuenta <[danielalberto30@hotmail.com](mailto:danielalberto30@hotmail.com)> y, (ii) gestione la práctica de la notificación personal del demandado, en los términos de los artículos 291 y 292 del C.G.P., mediante la*

---

<sup>10</sup> Expediente Digital, Núm. 24.

<sup>11</sup> Expediente Digital, Núm. 28, 29 y 83.

<sup>12</sup> Expediente Digital, Núm. 24.

<sup>13</sup> Expediente Digital, Núm. 44 y 45.

<sup>14</sup> Expediente Digital, Núm. 47.

<sup>15</sup> Expediente Digital, Núm. 46, 47, 48 y 49.

<sup>16</sup> Expediente Digital, Núm. 50 y 51.

remisión de la citación o comunicación para la diligencia de notificación personal y del aviso, a las siguientes direcciones: i. Circular 71 No. 31 – 12, Laureles, Medellín. ii. Carrera 7 D No. 148 – 45, Apto. 502, Ed. Ubaque Golf, del municipio de Bogotá D.C. iii. Carrera 10 No. 16 – 58, Apto. 204, Ed. Mestizo del municipio de San Jerónimo (Antioquia)”.

El apoderado de la parte demandante mediante memorial radicado el día 29 de septiembre de 2021<sup>17</sup>, aportó las constancias de envío y recibo de las citaciones para la diligencia de notificación personal del demandado.

6. Mediante Auto No. 05<sup>18</sup> del 1 de octubre de 2021, notificado por correo electrónico a las partes el 4 de octubre de 2021, el Tribunal resolvió *“REQUERIR a AVILEZ SUAZA S.A.S. EN LIQUIDACIÓN para que continúe con el trámite del envío de la “NOTIFICACIÓN POR AVISO” en los términos del artículo 292 del C.G.P., a las siguientes direcciones y después de las siguientes fechas: i. A la Carrera 7 D No. 148 – 45, Apto. 502, Ed. Ubaque Golf, del municipio de Bogotá D.C., a partir del 6 de octubre de 2021, (...) ii. A la Carrera 10 No. 16 – 58, Apto. 204, Ed. Mestizo del municipio de San Jerónimo (Antioquia), toda vez que hay certeza positiva de ser ese su domicilio, pero también de su conducta contumacial o de rebeldía de negarse a recibir la citación”*.

El apoderado de la parte demandante mediante memorial radicado el día 8 de noviembre de 2021<sup>19</sup>, aportó las constancias de envío y recibo de las notificaciones por aviso al demandado.

7. El Tribunal, mediante Auto No. 06<sup>20</sup> del 16 de noviembre de 2021, notificado por correo electrónico a las partes en esa misma fecha, resolvió lo siguiente:

**“PRIMERO.** TENER POR NOTIFICADO POR AVISO al demandado LUIS ALBERTO TABARES CADAVID, de conformidad con la certificación expedida por INTER RAPIDISIMO S.A. que da cuenta de la entrega de la “notificación por aviso” el día 8 de octubre de 2021, en la Carrera 7 D No. 148 – 45, Apto. 502, Ed. Ubaque Golf, del municipio de Bogotá D.C.

**SEGUNDO.** DECLARAR que el demandado LUIS ALBERTO TABARES CADAVID, dentro del término conferido para ejercer el derecho de contradicción, guardó silencio y no compareció al presente proceso arbitral, conducta contumacial que será valorada al momento de proferir el laudo arbitral.

**TERCERO.** FIJAR FECHA para continuar con el trámite arbitral, especialmente para celebrar la audiencia de conciliación y fijación de gastos y honorarios de que tratan los artículos 24 y 25 de la Ley 1563 de 2012, para el **día veintidós (22) de noviembre de 2021, a las 3:00**

<sup>17</sup> Expediente Digital, Núm. 52, 53 y 54.

<sup>18</sup> Expediente Digital, Núm. 55 y 56.

<sup>19</sup> Expediente Digital, Núm. 57 a 61.

<sup>20</sup> Expediente Digital, Núm. 62 y 63.

*p.m. de manera VIRTUAL y con la tecnología suministrada por el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia.*

*Se recuerda a las partes y a sus apoderados, el deber de asistencia a la audiencia de conciliación”.*

8. Mediante audiencia<sup>21</sup> del 22 de noviembre de 2021 –sin la asistencia del demandado– el Tribunal profirió las siguientes providencias: i) el Auto No. 07, por medio del cual declaró agotada y fracasada la audiencia de conciliación prevista en el art. 24 de la Ley 1563 de 2012 y, ii) el Auto No. 08, por medio del cual se fijaron los gastos y honorarios del Tribunal, estableciendo las sumas a cargo de las partes por los siguientes conceptos:
  - a. Honorarios de los Árbitros y del secretario;
  - b. Gastos de funcionamiento del Tribunal; y
  - c. Gastos de administración del Centro de Arbitraje.
  
9. Dentro de las oportunidades procesales de que trata el artículo 27 de la Ley 1563 de 2012, únicamente<sup>22</sup> la parte demandante AVILEZ SUAZA S.A.S. EN LIQUIDACIÓN pagó la totalidad de los gastos y honorarios decretados por este Tribunal Arbitral y a órdenes del Presidente del mismo.
  
10. Mediante Auto No. 09<sup>23</sup>, proferido en audiencia del 17 de enero de 2022, el Tribunal: i) se declaró competente para conocer y decidir las pretensiones; ii) aplicó el art. 10 del Decreto Legislativo 491 de 2020 que modificó el art. 10 de la Ley 1563 de 2012, en el sentido que el término de duración del proceso será de ocho (8) meses contados a partir de la finalización de la primera audiencia de trámite y; iii) ordenó el pago del 50% de los honorarios a los árbitros y al secretario, y el 100% al Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia (Cfr. Art. 28 Ley 1563 de 2012).

Seguidamente en la misma audiencia y, mediante Auto No. 10, el Tribunal decretó los medios de prueba solicitado por la parte demandante y fijó fechas para su práctica.

### **C. PRÁCTICA DE PRUEBAS, AUDIENCIA DE ALEGACIONES Y OPORTUNIDAD DEL LAUDO ARBITRAL.**

1. Las pruebas se practicaron según lo decretado, tal como se detalla a continuación:
  - b. En audiencia del 17 de enero de 2022<sup>24</sup>, se decretó la adjunción o la incorporación de las pruebas documentales, sin que se hubiese formulado

<sup>21</sup> Expediente Digital, Núm. 64.

<sup>22</sup> Expediente Digital, Núm. 65 a 71.

<sup>23</sup> Expediente Digital, Núm. 73.

<sup>24</sup> Expediente Digital, Núm. 73.

alguna solicitud de ratificación de documentos declarativos de terceros, tacha de falsedad documental o desconocimiento de documentos (Cfr. Arts. 262, 269 y 272 del C.G.P.).

- c. Mediante audiencia celebrada el día 3 de febrero de 2022<sup>25</sup>, el demandado LUIS ALBERTO TABARES CADAVID debió comparecer para absolver el interrogatorio de parte y éste no asistió ni justificó su inasistencia dentro de los 3 días siguientes. El Tribunal, en dicha audiencia, profirió el Auto No. 11, por medio del cual resolvió lo siguiente: i) declaró concluida la etapa de la instrucción y, ii) fijó fecha para celebrar la audiencia de alegaciones.
  - d. Mediante audiencia<sup>26</sup> del 25 de febrero de 2022, se realizó la audiencia de alegaciones y se profirió el Auto No. 12, en virtud del cual: i) se ordenó agregar el escrito de alegaciones presentado por el apoderado de la parte demandante y, ii) se fijó fecha para la audiencia del fallo.
2. En virtud de la cláusula compromisoria, y por no existir término especial pactado en ella, el presente Arbitraje tiene una duración de ocho (8) meses<sup>27</sup> contados desde la finalización de la primera audiencia de trámite, sin perjuicio de las suspensiones convencionales o legales que se dieran en el curso del Proceso.

Toda vez que la primera audiencia de trámite finalizó el día 17 de enero de 2022, el término de los 8 meses para concluir las actuaciones del Tribunal expiraría el día **17 de septiembre de 2022**. En consecuencia, el Laudo es proferido dentro del término legal.

<sup>25</sup> Expediente Digital, Núm. 74.

<sup>26</sup> Expediente Digital, Núm. 77.

<sup>27</sup> Cfr. Artículo 10, Inc. 5 del Decreto Legislativo 491 de 2020 que modificó el artículo 10 de la Ley 1563 de 2012, los cuales prescriben, respectivamente:

**“Art. 10. Continuidad de los servicios de arbitraje, conciliación y otros mecanismos de resolución de conflictos por medios virtuales. (...)”**

*En El Arbitraje, el término previsto en el artículo 10 de la Ley 1563 de 2012 será de ocho meses; (...)”*

**“Artículo 10. Término.** Si en el pacto arbitral no se señalare término para la duración del proceso, este será de seis (6) meses, contados a partir de la finalización de la primera audiencia de trámite. Dentro del término de duración del proceso, deberá proferirse y notificarse, incluso, la providencia que resuelve la solicitud de aclaración, corrección o adición.

*Dicho término podrá prorrogarse una o varias veces, sin que el total de las prórrogas exceda de seis (6) meses, a solicitud de las partes o de sus apoderados con facultad expresa para ello.*

*Al comenzar cada audiencia el secretario informará el término transcurrido del proceso.”*

## II. POSICIONES Y PRETENSIONES DE LAS PARTES

### A. LA DEMANDA.

1. La demanda arbitral<sup>28</sup> y su memorial de subsanación de requisitos<sup>29</sup>, además de identificar a las partes (incluyendo direcciones para notificaciones), acompañar y solicitar el decreto y práctica de pruebas, trae la versión de los hechos relevantes al Arbitraje, cuya transcripción, se realiza a continuación:

#### **“FUNDAMENTOS DE HECHO**

##### A. PARA LAS PRETENSIONES PRINCIPALES:

*Se basan las precedentes pretensiones en los que seguidamente relaciono:*

- 1) *En Medellín fue suscrito contrato de promesa de compra venta, por la representante legal de la sociedad AVILEZ SUAZA S. A. S. EN LIQUIDACIÓN y LUIS ALBERTO TABARES CADAVID, el 26 de Agosto de 2019, fecha en la que las partes del pre contrato de promesa concurren a la Notaría a efectuar la diligencia de reconocimiento del mismo, siendo la fecha cierta del mismo, ya que en el texto se colocó como fecha del documento el 26 de Septiembre de 2019, la cual no es consecuente con las fechas de las obligaciones convenidas en la promesa, ni con la comparecencia notarial referida.*
- 2) *Por medio de ese acuerdo la representante legal de la parte en cuyo nombre se acciona, que es una sociedad mercantil, se comprometió a vender el apartamento número 502, con los garajes 502A y 502B, que hacen parte del Edificio Ubaque Golf propiedad horizontal, distinguido dentro de la nomenclatura urbana de capital de la república como carrera 7D No.148-45, cuyas especificaciones y alinderación aparecen en la escritura número 1575 de mayo 24 de 2017, otorgada ante el Notario 39 de Bogotá D. C., al que le corresponde los folios de matrícula inmobiliaria 50N-20616528, 20631131 y 20631132, respectivamente de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Norte.*

*A su vez el prometiende comprador, se obligó a comprar el citado inmueble, por la cantidad de QUINIENTOS SETENTA MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$570'000.000), los que pagaría, así: con el traspaso en favor de la prometiende vendedora, del inmueble apartamento número 204 de la Torre 2 del edificio Mestizo, propiedad horizontal, ubicado en la carrera10 #16-58 del Municipio de San Jerónimo Antioquia y cuya cabida y alinderación aparecen en la escritura número 4734 de diciembre 28 de 2018, otorgada ante el Notario 6 de Medellín; el traspaso de la propiedad del inmueble, se haría previa la cancelación del gravamen hipotecario que sobre el mismo se constituyó, Ocho (08) días después de la firma de la promesa, lo cual nunca cumplió y*

<sup>28</sup> Expediente Digital, Núm. 4.

<sup>29</sup> Expediente Digital, Núm. 45.



*a escriturarlo a más tardar el Trece (13) de Septiembre de 2019 a las 11:00 A.M., en la Notaría Once de Medellín y el saldo de TRESCIENTOS NOVENTA MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$390'000.000), se debía cancelar el 30 de Noviembre de 2019 y no lo hizo.*

- 3) *Quien se obligó a comprar el inmueble prometido en venta, incumplió con las obligaciones que en virtud de contrato adquirió, pues pasadas las fechas indicadas para que lo hiciera, no lo hizo, pero si disfruta del apartamento y los garajes que prometió comprar, que le fueron entregados a título de mera tenencia por su propietaria, sin que tampoco haya cumplido con el pago convenido de \$2'500.000 mensuales, por el uso del inmueble desde la fecha de su entrega, es decir desde el 31 de Agosto de 2019 y hasta cuando se cancelara el precio acordado. Como quiera que no honró sus obligaciones, dicha suma de dinero la debe cancelar hasta cuando realice la entrega real y material del inmueble prometido en venta, junto con los intereses legales.*
- 4) *Este valor fue convenido de mutuo acuerdo entre los contratantes, tal como lo refiere la cláusula segunda parágrafo primero del contrato de promesa de compraventa.*
- 5) *Mi representada está legitimada para pedir en la forma en que lo hace, por ser la sociedad partícipe en el contrato de promesa de compraventa, cuya aniquilación se impetra y lo hace frente a quien en el mismo pacto funge como prometiente comprador, considerado entonces, como legítimo contradictor.*
- 6) *El demandado tenía que cancelar primero la hipoteca del inmueble que entregaba como parte del precio, lo cual nunca hizo, para luego proceder a escriturarlo, por lo que mi mandante nunca se encontró en mora de cumplir con sus obligaciones, ya que las del actor eran anteriores a las de mi representado.*
- 7) *El Apartamento 204 de la Torre 2 del Edificio EL MESTIZO se encuentra con medida cautelar vigente, tal y como se observa en la anotación No.006 del Folio de Matrícula 029-36398 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sopetrán.*

**B. PARA LAS PRETENSIONES SUBSIDIARIAS**

*PRIMERO. En Medellín se suscribió contrato de promesa de compra venta entre la representante legal de la sociedad AVILEZ SUAZA S.A.S. EN LIQUIDACIÓN y LUIS ALBERTO TABARES CADAVID, con fecha Agosto 26 de 2019, en el que la prometiente vendedora se obligó a traspasar en favor del prometiente comprador, el apartamento número 502, con los garajes 502A y 502B, que hacen parte del Edificio Ubaque Golf propiedad horizontal, distinguido dentro de la nomenclatura urbana de capital de la república como carrera 7D No.148-45, cuyas especificaciones y alinderación aparecen en la escritura número 1575 de mayo 24 de 2017, otorgada ante el Notario 39 de Bogotá D.C., al que le corresponde los folios de matrícula inmobiliaria 50N-20616528,*

20631131 y 20631132, respectivamente de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Norte y de Sopetrán.

A su vez el prometiende comprador, se obligó a comprar el citado inmueble, por la cantidad de \$570'000.000 moneda colombiana, los que pagaría, así: con el traspaso en favor de la prometiende vendedora, del inmueble apartamento número 204 de la Torre 2 del edificio Mestizo, propiedad horizontal, ubicado en la carrera 10 #16-58 del Municipio de San Jerónimo Antioquia y cuya cabida y alinderación aparecen en la escritura número 4734 de diciembre 28 de 2018, otorgada ante el Notario Sexto de Medellín; el traspaso de la propiedad del inmueble, se haría previa la cancelación del gravamen hipotecario que sobre el mismo se constituyó, el 13 de Septiembre de 2019 a las 11:00 A.M, en la Notaría 11 de Medellín y el saldo de TRESCIENTOS NOVENTA MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$390'000.000), se debió cancelar el 30 de noviembre de 2019 y no se honró dicho pago.

SEGUNDA. Entre las obligaciones del prometiende comprador, estuvo la de sanear la titulación del apartamento situado en la población de San Jerónimo, cuya propiedad se obligó a traspasar en favor de la prometiende vendedora, en parte del pago del bien prometido en venta, sin ser el propietario y estar el inmueble gravado con hipoteca en favor de dos personas naturales, lo que le impidió el cumplimiento de esa obligación y llegada la fecha convenida para el pago del saldo, no efectuó el depósito por la cantidad de dinero convenida.

Por su parte la prometiende vendedora, no se presentó a cumplir con la firma de la escritura del Apartamento 204 de la Torre 2 del Edificio Mestizo el 13 de Septiembre de 2019 a las 11:00 A.M. en la Notaría 11 de Medellín y tampoco compareció a perfeccionar el precontrato de promesa de compraventa en la fecha acordada, es decir el 30 de Noviembre de 2019 en la Notaria 11 de la ciudad de Medellín a las 10:00 A.M.

TERCERA. Ese incumplimiento mutuo, da la pauta para que se declare el disenso tácito y condenar al demandado a pagar el derecho de uso y goce pactados, respecto de los inmuebles prometidos en venta y que ocupa desde entonces, con el interés legal hasta la fecha en que se realice su restitución”.

2. Apoyado en lo anterior, la parte convocante adujo las siguientes **pretensiones**:

#### **“PRETENSIONES**

##### **“CFR. MEMORIAL DE SUBSANACIÓN” A. PRINCIPALES**

Previo el trámite del proceso verbal declarativo de mayor cuantía, en sentencia que haga tránsito a cosa juzgada ínter partes, impetro se hagan las siguientes o semejantes declaraciones y condenas:

**“CFR. MEMORIAL DE SUBSANACIÓN” PRIMERA.** DECLARESE que **LUIS ALBERTO TABARES CADAVID**, incumplió el contrato de promesa de compraventa que suscribió con la representante legal de la sociedad **AVILEZ SUAZA S.A.S. EN LIQUIDACIÓN**, el 26 de Agosto

de 2019, en Medellín, al no cancelar en las fechas en que se obligó los pagos de CIENTO OCHENTA MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$180.000.000), representados en el apartamento número 204 Torre 2 del Edificio mestizo propiedad Horizontal, traspaso que debió otorgar el 13 de Septiembre de 2019, a las 11:00 A.M., ante el Notario 11 de Medellín, el cual tenía registrado un gravamen hipotecario que tampoco canceló dentro de los Ocho (08) días siguientes de la Promesa y TRESCIENTOS NOVENTA MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$390'000.000) que debía cancelar el 30 de Noviembre de 2019, lo cual no cumplió.

**“CFR. MEMORIAL DE SUBSANACIÓN” SEGUNDA.** DECLARAR RESUELTO el contrato de promesa de compraventa celebrado el 26 de Agosto de 2019 entre AVILEZ SUAZA S.A.S. EN LIQUIDACIÓN como PROMITENTE VENDEDOR y LUIS ALBERTO TABARES CADAVID, como PROMITENTE COMPRADOR, por el incumplimiento.

**“CFR. MEMORIAL DE SUBSANACIÓN” TERCERA.** Disponer en consecuencia que las cosas vuelvan al estado anterior al de la celebración del contrato, ordenando al demandado restituir el inmueble prometido en venta a paz y salvo por concepto de servicios domiciliarios y administración.

**“CFR. MEMORIAL DE SUBSANACIÓN” CUARTA.** CONDENASE a quien figuró como promitente comprador, al pago de \$2'500.000 moneda colombiana mensuales desde el 06 de Septiembre de 2019 y hasta cuando lo devuelva a entera satisfacción de la promitente vendedora, por concepto del uso y goce de los inmuebles que se obligó a comprar mediante el pre contrato citado, junto con el interés legal, de acuerdo a lo convenido en la cláusula segunda parágrafo primero del contrato de promesa de compraventa al que se viene aludiendo, desde la fecha en que se hizo exigible y hasta cuando se dicte el laudo arbitral y a partir de la ejecutoria del laudo los de mora y hasta cuando se efectúe la entrega de los inmuebles al demandante.

**“CFR. MEMORIAL DE SUBSANACIÓN” QUINTA.** CONDENASE al contratante incumplido, a pagar a la contratante que sí cumplió, los perjuicios que tal incumplimiento le acarrearán, los cuales se tasaron en la cantidad de CIENTO OCHENTA MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$180'000.000), según la Cláusula Décima del contrato de promesa de compraventa.

**“CFR. MEMORIAL DE SUBSANACIÓN” SEXTA.** CONDENASE al contratante incumplido, al pago de las costas del juicio

## **B. SUBSIDIARIAS.**

**PRIMERA.** DECLARESE que en el contrato de promesa de compraventa celebrado entre la sociedad AVILEZ SUAZA S.A.S. EN LIQUIDACIÓN, como promitente vendedora y LUIS ALBERTO TABARES CADAVID, como PROMITENTE COMPRADOR, existió incumplimiento recíproco y con base en el mismo declarar terminado las obligaciones que se derivaron de la promesa por mutuo disenso tácito de los contratantes, al no cumplir las obligaciones que en virtud del mismo adquirieron.

**SEGUNDA.** DISPONESE en consecuencia que las cosas vuelvan al estado anterior al de la celebración de ese contrato, en el que ninguno de los contratantes cumplió con lo pactado.

**TERCERA.** CONDENASE al demandado a pagar el uso del inmueble prometido en venta, desde el 06 de Septiembre de 2019, a razón de DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE. (\$2'500.000) mensuales, más sus rendimientos liquidaos al 6% anual y hasta la fecha en que profiera el laudo arbitral y los de mora desde la fecha de ejecutoria del mismo y hasta cuando se produzca la entrega del mismo a la propiedad del demandante.

**CUARTA.** CONDENASE a l demandado a pagar las costas”.

## **B. CONTESTACIÓN A LA DEMANDA Y EJERCICIO DEL DERECHO DE CONTRADICCIÓN.**

El demandado LUIS ALBERTO TABARES CADAVID, pese a estar debidamente notificado del auto admisorio de la demanda arbitral, tanto por correo electrónico, en los términos del Decreto Legislativo 806 de 2020, como mediante el envío por correo certificado de la citación para la diligencia de notificación personal y el aviso, en los términos de los artículos 291 y 292 del C.G.P., no compareció a este proceso, ni ejerció el derecho de contradicción, en ninguna de las modalidades que la Ley procesal permite.

Por ello, el Tribunal, para efectos de la decisión, tendrá en cuenta el contenido del artículo 97, inciso 1 del C.G.P., el cual expresa:

**“ARTÍCULO 97. FALTA DE CONTESTACIÓN O CONTESTACIÓN DEFICIENTE DE LA DEMANDA.** La falta de contestación de la demanda o de pronunciamiento expreso sobre los hechos y pretensiones de ella, o las afirmaciones o negaciones contrarias a la realidad, harán presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, salvo que la ley le atribuya otro efecto.

*La falta del juramento estimatorio impedirá que sea considerada la respectiva reclamación del demandado, salvo que concrete la estimación juramentada dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación del requerimiento que para tal efecto le haga el juez”.*

## **III. CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL**

### **A. JUICIO DE VALIDEZ DEL PROCESO – PRESUPUESTOS PROCESALES.**

1. Para este Tribunal Arbitral, el proceso jurisdiccional es fuente de creación de una norma jurídica individual, y es por ello por lo que debe realizar la labor de revisar, nuevamente, la etapa de procesamiento, con la finalidad de verificar o corroborar si la fuente resulta jurídicamente legítima, puesto que de ello dependerá consecuentemente la legitimidad del laudo arbitral o de la norma jurídica particular que en este acto procesal se cree. Así, pues, previo al análisis del fondo de la controversia, el Tribunal debe cerciorarse, a cabalidad, mediante el examen oficioso de los presupuestos procesales; *“(…) para que el órgano jurisdiccional pueda entrar a examinar el fondo de un proceso*

–explica Jesús González Pérez<sup>30</sup>– es necesario que se den una serie de requisitos, exigidos por el Derecho procesal, que la doctrina ha denominado presupuestos procesales. Existen, por tanto, en todo proceso, dos momentos perfectamente definidos. Un es aquél en que se examina si la pretensión puede ser entablada según lo hace el actor; para ello se verá si reúne aquellos requisitos que el derecho procesal exige; la norma manejada en este momento es puramente procesal y el conjunto de problemas que plantea se conoce con el nombre de cuestiones de inadmisibilidad (...). Otro, aquél en que se examina si la pretensión deducida debe o no ser actuada; para ello se verá si se encuentra o no de acuerdo con las normas del Derecho objetivo; la norma manejada en este momento es de Derecho material, y el conjunto de problemas que plantea se conoce con el nombre de cuestiones de fondo. Lógicamente la solución de las primeras debe preceder a las segundas, ya que únicamente cabe entrara a resolver éstas cuando no existe obstáculo procesal alguno, aunque no exista un trámite diferenciado para su examen. Si se declara la inadmisibilidad, no cabe entrar a examinar la cuestión de fondo; declarada inadmisibile la pretensión, el Tribunal debe abstenerse. Procede en términos de puridad procesal resolver sobre la inadmisibilidad como previa declaración”.

En síntesis, el Juzgador no solamente debe resolver acerca de las cuestiones de fondo en litigio, sino que para poder hacerlo y proveer acerca de ellas en sentido favorable o desfavorable al demandante o al demandado según sea el caso, debe de oficio verificar con antelación si concurren los requisitos en los cuales, con arreglo a la Ley, ha de tener asiento la regularidad jurídica del proceso mismo adelantado. Faltando alguno de tales requisitos –enseña Chiovenda<sup>31</sup>– no nace la obligación de aquél de resolver de fondo; más, sin embargo, también en este evento existe una relación jurídica vinculante origen de una específica obligación, exigible a dicho órgano, y es la de declarar la razón que le impide efectuar el señalado pronunciamiento decisorio de mérito.

2. En efecto:
  - a. El Tribunal goza de la *función jurisdiccional*, de manera transitoria, en los términos del Artículo 116 de la Constitución Política.
  - b. El Tribunal es *competente* para resolver todas las pretensiones objeto del presente litigio. Así lo resolvió mediante Auto No. 09 proferido en audiencia del 17 de enero de 2022, sin que fuera recurrido por ninguna de las partes<sup>32</sup>.
  - c. La convocante y la convocada son personas jurídicas, todas ellas con capacidad de goce y de ejercicio. Así las cosas, tienen *capacidad para ser parte y capacidad para comparecer al proceso por sí mismas*. Además, ambas partes

<sup>30</sup> Comentarios a la Ley 29 de 1998, de la jurisdicción Contenciosa Administrativa. T. II; Pág. 1280. 3ª Ed. Madrid. 1998.

<sup>31</sup> Instituciones del Derecho Procesal, Vol. I. Madrid. 1954. Pág. 218.

<sup>32</sup> Expediente Digital, Núm. 73.

comparecieron a través de los representantes legales indicados en los respectivos certificados de existencia y representación legal.

- d. La convocante actuó a través de apoderado judicial idóneo no sancionado<sup>33</sup>, lo cual acredita el presupuesto del *derecho de postulación o ius postulandi*.
- e. El proceso se adelantó en todas sus fases e instancias con observancia de las normas procesales establecidas para el efecto y con pleno respeto de los derechos de defensa y de contradicción de las partes. Respecto a las formas procesales (*trámite adecuado y legalidad de las formas*) el Tribunal actuó conforme a las prescripciones normativas, es decir, con vigencia de la Ley 1563 de 2012, los Decretos Legislativos 491 y 806 de 2020 y el Reglamento de Arbitraje del Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia.
- f. Se constata el presupuesto de la *demanda en forma*, puesto que la demanda contiene todos los requisitos establecidos en el artículo 82 y siguientes del Código General del Proceso.
- g. En relación con el presupuesto procesal de “*la no caducidad de la acción*”, el Tribunal observa que para la acción ejercida en la demanda la normatividad vigente no prevé la sanción de caducidad.

#### **B. JUICIO DE EFICACIA DEL PROCESO – PRESUPUESTOS MATERIALES DE LA SENTENCIA.**

- a. Se corrobora la existencia del *interés para obrar*, ya que se vislumbra un interés económico perseguido por la convocante.
- b. El Tribunal verifica que a la fecha de expedición del presente Laudo hay ausencia de:
  - i. *Cosa juzgada*;
  - ii. *Transacción*;
  - iii. *Desistimiento*;
  - iv. *Conciliación*;
  - v. *Pleito pendiente o litispendencia*; y
  - vi. *Prejudicialidad*.
- c. El Tribunal constató, en la oportunidad procesal correspondiente<sup>34</sup>, que:

<sup>33</sup> Expediente Digital, Núm. 72.

<sup>34</sup> Cfr. Primera audiencia de trámite, Núm. 73, Expediente Digital.

- i. Únicamente la parte demandante AVILEZ SUAZA S.A.S. EN LIQUIDACIÓN pagó oportunamente las sumas de dinero, tanto por concepto de gastos como por concepto de honorarios;
  - ii. Había sido designado e instalado en debida forma;
  - iii. Las controversias planteadas en la demanda, son susceptibles de transacción o son de libre disposición y no están prohibidas por el legislador para tramitarse por el proceso arbitral.
- d. No obra *causal de nulidad o irregularidad procesal* que afecte la actuación.
- e. Existe *legitimación en la causa*, tanto por activa como por pasiva. El Tribunal observa que en el caso que nos ocupa, desde la perspectiva formal y sustancial se cumple con el presupuesto de legitimación en la causa por activa y pasiva puesto que la convocante y el convocado son las mismas personas que figuran como titulares de la relación sustancial objeto de este litigio contenida en el documento **“PROMESA DE COMPRAVENTA”** con fecha del 26 de septiembre de 2019.

**C. JUICIO DE LA BILATERALIDAD DE LA AUDIENCIA – PRESUPUESTOS DE LA BILATERALIDAD DE LA AUDIENCIA.**

Este presupuesto es el que se refiere y el que concierne a las debidas notificaciones y, por ende, el que genera la posibilidad de defensa y contradicción de las partes en el proceso, de tal manera que se asegure que los actos procesales son aptos para cumplir la finalidad específica que les asigna la Ley procesal y que, efectivamente, sean conocidos por sus destinatarios. Así, pues, al auto admisorio de la demanda fue notificado personalmente –por correo electrónico en los términos del Art. 8 del Decreto Legislativo No. 806 de 2020– y por correo certificado en los términos de los artículos 291 y 292 del C.G.P. al señor LUIS ALBERTO TABARES CADAVID, (Cfr. Exp. Digital, Núm. 46, 48, 53, 54, 57, 58 y 59). Y, todos los demás actos procesales fueron notificados, bien en audiencia o en estrados o, bien por correo electrónico, tal como lo autoriza el artículo 23 de la Ley 1563 de 2012, el artículo 294 del Código General del Proceso y el Decreto Legislativo 806 de 2020.

**D. JUICIO SOBRE EL MÉRITO – ELEMENTOS AXIOLÓGICOS DE LA PRETENSIÓN).**

Previo a decidir de fondo sobre el mérito del litigio, el Tribunal hace las siguientes CONSIDERACIONES:

## REVISIÓN IMPERATIVA PREVIA:

De conformidad con el artículo 1742<sup>35</sup> del Código Civil (en adelante C.C.), el juzgador debe declarar de oficio la nulidad del contrato sometido a su conocimiento, cuando aquella aparezca de manifiesto en el pacto examinado. Debe entonces el Tribunal revisar si la promesa de compraventa que fundamenta las pretensiones, cumple en su entidad externa –lo que está escrito– con los requisitos generales del negocio jurídico y, en particular, con los consagrados en el artículo 1611<sup>36</sup> del C.C.

De la mera lectura del acuerdo, es evidente que existen dos declaraciones de voluntad, de quienes son los extremos contractuales; un objeto, que son los bienes transados en la entidad o esfera económica del contrato (bienes inmuebles y dinero) y una causa, que fue el recibir la prestación correspondiente de cada uno de los contratantes. En tales objeto y causa no hay signos de ilicitud: se trata de cosas comerciales de libre transferencia, sin que causal alguna de prohibición especial afecte la promesa. En similar vía, del texto del contrato se infiere sin tropiezo que la causa es real y lícita.

En cuanto a los elementos específicos del tipo de contrato, verifica el Tribunal que:

- a. La promesa consta por escrito.
- b. En ella concurren los elementos listados por el artículo 1502 del C.C.
- c. Se fijó plazo para el cumplimiento de las obligaciones, según cláusulas tercera y sexta.
- d. Se determinó el contrato prometido, de modo tal que únicamente faltaren las solemnidades legales para su perfeccionamiento, a saber, el otorgamiento de la escritura pública de compraventa. Es importante notar que, pese a que en el texto de la promesa no se describen los linderos de los predios prometidos en venta, si se hizo referencia en ella a que los bienes se encontraban “*alinderados y determinados en la Escritura Pública 1575 del 24 de Mayo de 2017 de la*

<sup>35</sup> “**Art 1742. Obligación de Declarar la Nulidad Absoluta.** La nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el juez, aún sin petición de parte, cuando aparezca de manifiesto en el acto o contrato; (...) Cuando no es generada por objeto o causa ilícitos, puede sanearse por la ratificación de las partes (...)”.

<sup>36</sup> “**Art 1611. Requisitos de la Promesa.** La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurren las circunstancias siguientes:  
 1a.) Que la promesa conste por escrito.  
 2a.) 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 1502> del Código Civil.  
 3a.) Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.  
 4a.) Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales. (...)”



*Notaría 39 de Bogotá D.C.*”. Igualmente, se usó la misma fórmula en cuanto al bien que iba a ser entregado como pago inicial, según puede apreciarse en la letra a) de la cláusula tercera. Para el Tribunal, es claro que las escrituras a las que se remiten las partes integran la promesa como fuente descriptiva de los bienes, los cuales están suficientemente individualizados gracias a su matrícula inmobiliaria, número único catastral, ubicación, título de adquisición, reglamento de propiedad horizontal y nomenclatura.

En el caso entonces, no es procedente el uso de la facultad de declaratoria de nulidad absoluta, al no existir tal vicio de manifiesto en el contrato examinado.

#### **FECHA DE LA PROMESA DE VENTA:**

Pese a que en la parte final de la promesa –página 9<sup>37</sup>– aparece que se firma a los “veintiséis (26) días del mes de septiembre de 2019...”, lo cierto es que en la diligencia de reconocimiento y firma llevada a cabo ante la Notaría Once del Circuito de Medellín, se dejó constar por el fedatario que las partes se hicieron presentes en su despacho el día veintiséis (26) de agosto de dos mil diecinueve (2019), que constituye la fecha cierta conforme a lo dispuesto por el artículo 253<sup>38</sup> del Código General del Proceso. Tal fecha, además, es coherente con las planeadas por las partes para la ejecución de las prestaciones.

#### **NATURALEZA DEL NEGOCIO JURÍDICO:**

La promitente vendedora es una persona jurídica, del tipo de las sociedades por acciones simplificada, en estado de liquidación, el cual conservó inclusive para la fecha de presentación de la demanda arbitral. Bajo el artículo 20<sup>39</sup> del Código de Comercio

---

<sup>37</sup> Expediente Digital, Núm. 1.

<sup>38</sup> *“Art 253. Fecha Cierta. La fecha cierta del documento público es la que aparece en su texto. La del documento privado se cuenta respecto de terceros desde que haya ocurrido un hecho que le permita al juez tener certeza de su existencia, como su inscripción en un registro público, su aportación a un proceso o el fallecimiento de alguno de los que lo han firmado”.*

<sup>39</sup> *“Art 20. Actos, Operaciones y Empresas Mercantiles - Concepto. Son mercantiles para todos los efectos legales:*

*1) La adquisición de bienes a título oneroso con destino a enajenarlos en igual forma, y la enajenación de los mismos;*

*2) La adquisición a título oneroso de bienes muebles con destino a arrendarlos; el arrendamiento de los mismos; el arrendamiento de toda clase de bienes para subarrendarlos, y el subarrendamiento de los mismos;*

*5) La intervención como asociado en la constitución de sociedades comerciales, los actos de administración de las mismas o la negociación a título oneroso de las partes de interés, cuotas o acciones”*

(en adelante C. Co.), en concordancia con sus artículos 22<sup>40</sup> y 100<sup>41</sup>, y el artículo 3º de la Ley 1258<sup>42</sup> de 2008, la naturaleza de la promesa de compraventa es mercantil. Esta clasificación es determinante a la hora de elegir el sistema de fuentes que debe usarse para resolver el caso concreto (Cfr. artículos 1º a 6º del C. Co).

**OBLIGACIONES RESPECTO DEL INMUEBLE QUE CONSTITUÍA LA PRIMERA PARTE DEL PAGO DE PRECIO:**

En la cláusula tercera los contratantes se ocupan del precio a pagar por los inmuebles prometidos en venta, pactando un pago inicial de \$180.000.000 “mediante la transferencia del APARTAMENTO distinguido con el No. 204 de la Torre 2 del Edificio Mestizo – Propiedad Horizontal, ubicado en la Carrera 10 No. 16-58 del Municipio de San Jerónimo (Antioquia)...con la matrícula inmobiliaria No. 029-36398...” (En adelante “el apartamento de San Jerónimo”).

Sobre este inmueble, el promitente comprador se obligó a lo siguiente:

- a. A cancelar la hipoteca constituida por medio de la escritura pública No. 4734 del 28 de diciembre del 2018, en la Notaría Sexta de Medellín, a más tardar ocho días después de la firma de la promesa de venta. Así se lee en el parágrafo segundo de la cláusula tercera.
- b. A suscribir escritura pública para traditarlo, a más tardar el día 5 de septiembre de 2019 a las 03:00 PM, en la Notaría Once del Círculo de Medellín.
- c. A entregarlo materialmente el día 31 de agosto de 2019, a las 10:00 a.m., según parágrafo tercero de la cláusula sexta.

Del propio certificado de libertad y tradición aportado con la demanda<sup>43</sup>, se desprende que el promitente comprador no canceló la hipoteca dentro del plazo al que se comprometió, ni tampoco posteriormente. Cuando se refiere el Tribunal a “cancelación”, lo hace al otorgamiento de la escritura pública de cancelación por parte

<sup>40</sup> “Art. 22. *Aplicación de la Ley Comercial a los Actos Mercantiles.* Si el acto fuere mercantil para una de las partes se regirá por las disposiciones de la ley comercial”.

<sup>41</sup> “Art 100. *Asimilación a Sociedades Comerciales.* Se tendrán como comerciales, para todos los efectos legales las sociedades que se formen para la ejecución de actos o empresas mercantiles. Si la empresa social comprende actos mercantiles y actos que no tengan esa calidad, la sociedad será comercial. (...)”

<sup>42</sup> “Ley 1258/08 – Art 3. *Naturaleza.* La sociedad por acciones simplificada es una sociedad de capitales cuya naturaleza será siempre comercial, independientemente de las actividades previstas en su objeto social (...).”

<sup>43</sup> Expediente Digital, Núm. 5.

del acreedor hipotecario, en los términos de los artículos 49<sup>44</sup> y 50<sup>45</sup> del Decreto 960 de 1970, con independencia de la fecha de su registro, el cual tarda unos días adicionales dados los trámites propios de expedición de copias notariales, pago de impuesto de registro ante el Departamento y el proceso que se surte ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Dicha escritura la debió hacer firmar del acreedor hipotecario a más tardar el martes 3 de septiembre de 2019, y no figura en el historial de anotaciones de la propiedad tal cancelación, pero sí una inscripción que permite concluir que dicho acreedor nunca canceló la hipoteca, cual es el embargo con acción real que figura en anotación 006 del 25 de febrero de 2021, pues precisamente, ello prueba que en fecha muy posterior al 3 de septiembre de 2019, se ejecutó al deudor por medio de acción hipotecaria:

Impreso el 30 de Marzo de 2021 a las 11:48:39 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

Doc: ESCRITURA 4734 DEL 28-12-2018 NOTARIA SEXTA DE MEDELLIN VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA CRÉDITO APROBADO INICIAL DE \$30.000.000

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: ARIAS BUILES SANTIAGO CC# 1037621819 X

A: GARCES PELAEZ ADRIANA MARYSOL CC# 31522822

A: PELAEZ DE GARCES AMPARO MARIA CC# 21356878 Y/O

---

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 25-02-2021 Radicación: 2021-029-6-614

Doc: OFICIO 091 DEL 23-02-2021 JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE SAN JERONIMO VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL RADICADO 2020-00093 00

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: PELAEZ DE GARCES AMPARO MARIA CC# 21356878

A: ARIAS BUILES SANTIAGO CC# 1037621819 X

---

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*6\*

En cuanto a la entrega, no obra prueba alguna que permita establecer si fue o no entregado materialmente el bien.

#### **LA ENTREGA DEL BIEN INMUEBLE PROMETIDO EN VENTA:**

La parte demandante afirmó que hizo entrega al promitente comprador del apartamento y los garajes prometidos, afirmación que se presume probada bajo el

<sup>44</sup> *“Art 49. La cancelación de gravámenes o limitaciones o condiciones que aparezcan en una escritura pública, se hará por el titular del derecho, en otra escritura.*

<sup>45</sup> *“Art 50. Cuando se trate de cancelación de hipoteca, bastará la declaración del acreedor de ser él el actual titular del crédito”.*

artículo 97<sup>46</sup> del C.G.P., por ser susceptible de confesión. El acto material tuvo por fecha el día 31 de agosto de 2019, según el párrafo tercero de la cláusula sexta de la promesa de compraventa.

#### **INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL POR PARTE DEL PROMITENTE COMPRADOR:**

Teniendo en cuenta la cronología del cumplimiento de las obligaciones que las partes adquirieron, se tiene que la primerísima era la cancelación de la hipoteca que pesaba sobre el inmueble que constituía el pago parcial del precio. Quedó ya establecido que esta cancelación no fue tramitada por el promitente comprador, por lo que tampoco estaban dadas las condiciones para que la parte promitente vendedora tuviese que dar cumplimiento a la obligación de adquirir el bien, cuando éste no se encontraba libre de gravámenes. De modo que, el Tribunal, partiendo de que existe una prueba objetiva e irrefutable de que la cancelación de la hipoteca no se llevó a cabo, encuentra razonable que la sociedad promitente vendedora no se hubiere presentado el día 5 de septiembre de 2019 a las tres de la tarde en la Notaría Once del Círculo de Medellín, pues es evidente que para esa fecha se constituía en un imposible que le hubieran dado noticia, por lo menos, de la cancelación o le hubieran acreditado efectivamente el otorgamiento de la escritura correspondiente.

Esto se traduce, simple y llanamente, en que el promitente comprador se encontró imposibilitado por un acto a él imputable, para el cumplimiento del pago parcial equivalente a \$180.000.000, incurriendo desde ese mismo momento en incumplimiento contractual, independientemente de lo que haya ocurrido en fecha posterior. No existe en el proceso prueba de causal de exoneración que pudiera explicar la no cancelación de la hipoteca y la consecuente falta de tradición del inmueble referido. Valga anotar que, si bien el apartamento de San Jerónimo se encontraba bajo titularidad de un tercero que no suscribía la promesa, al promitente comprador le cabe toda la responsabilidad bajo lo dispuesto por el artículo 1507<sup>47</sup> del Código Civil, que le otorga acción de perjuicios a quien contrató con aquel que hizo la promesa de que una tercera persona daría, haría o no haría alguna cosa.

El artículo 1602<sup>48</sup> del C.C. es la piedra angular de las relaciones jurídico-patrimoniales de rango convencional, y quien se aleja de su mandato es responsable civilmente frente

<sup>46</sup> *“Art 97. Falta de Contestación o Contestación Deficiente de la Demanda. La falta de contestación de la demanda o de pronunciamiento expreso sobre los hechos y pretensiones de ella, o las afirmaciones o negaciones contrarias a la realidad, harán presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, (...)”.*

<sup>47</sup> *“Art 1507. Promesa por otro. Siempre que uno que los contratantes se comprometen 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”.*

<sup>48</sup> *“Art 1602. Los Contratos son Ley para las Partes. Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales”.*

a su contraparte. De ese precepto nace, entre muchas otras, la acción alternativa consagrada en el artículo 870<sup>49</sup> del C. Co., que le da derecho a la parte cumplida o que se allanó a cumplir, a pedir la resolución del contrato con la indemnización de perjuicios compensatorios, o el cumplimiento forzado junto a la indemnización de perjuicios moratorios.

Por lo expuesto, el Tribunal acogerá parcialmente la pretensión primera principal y en su integridad las pretensiones segunda y tercera principal. Como consecuencia de la resolución, la parte promitente compradora deberá restituir en el término de cinco días hábiles siguientes a la ejecutoria del Laudo, el inmueble prometido en venta, demostrando que se encuentra a paz y salvo por concepto de servicios públicos domiciliarios y administración.

### **LAS “ARRAS CONFIRMATORIAS PENALES”. INTERPRETACIÓN Y APLICACIÓN EN EL CASO CONCRETO:**

La demanda no afirma que haya existido entrega física del apartamento de San Jerónimo, esto es, que la convocante hubiere entrado en tenencia de dicho inmueble. Lo que si afirma es que ni se levantó la hipoteca que sobre él pesaba, ni se realizó su escrituración, pero tales declaraciones nada tienen que ver con la entrega material. También está verificado que no hubo tradición de dicho inmueble.

Y ello es de trascendental importancia porque en entender del Tribunal, un elemento común de las normas que consagran las arras en el ordenamiento nacional, es que señalan como factor constitutivo esencial de estas, que hayan sido “*dadas*” o “*entregadas*”. Así se evidencia en el texto de los artículos 1859<sup>50</sup> del C.C., cuando señala “*dando una cosa en prenda...*” y “*restituyéndolas*”; en el artículo 1861<sup>51</sup> al consagrar la expresión “*se dieren arras...*”; y, en el artículo 866<sup>52</sup> del C. Co., cuando describe el supuesto empleando las palabras “*dando una cosa en prenda...*”.

Es claro para el Tribunal que la suma de \$180.000.000 a que se refiere la cláusula décima es una representación del valor del apartamento de San Jerónimo, según literal

<sup>49</sup> *“Art 870. Resolución o Terminación por Mora. En los contratos bilaterales, en caso de mora de una de las partes, podrá la otra pedir su resolución o terminación, con indemnización de perjuicios compensatorios, o hacer efectiva la obligación, con indemnización de los perjuicios moratorios”.*

<sup>50</sup> *“Art 1859. Arras de Retracción. Si se vende con arras, esto es, dando una cosa en prenda de la celebración o ejecución del contrato, se entiende que cada uno de los contratantes podrá retractarse; el que ha dado las arras, perdiéndoles, y el que las ha recibido, restituyéndolas dobladas”.*

<sup>51</sup> *“Art 1861. Arras Confirmatorias. Si expresamente se dieren arras como parte del precio, o como señal de quedar convenidos los contratantes, quedará perfecta la venta, sin perjuicio de lo prevenido en el artículo 1857, inciso 2º”.*

<sup>52</sup> *“Art 866. Arras. Cuando los contratos se celebren con arras, esto es, dando una cosa en prenda de su celebración o de su ejecución, se entenderá que cada uno de los contratantes podrá retractarse, perdiendo las arras el que las haya dado, o restituyéndolas dobladas el que las haya recibido. (...)”.*

a) de la cláusula tercera. El promitente comprador nunca realizó pago alguno a favor del promitente vendedor, de modo que nada recibió este de aquel. Aún más, la propia cláusula es expresa cuando se refiere a la “*transferencia del apartamento...*”, significando que el pago era entendido como efectivo cuando se suscribiera la respectiva escritura pública, aunque faltare la tradición (Cfr. Art. 1857<sup>53</sup> inciso 2º del C.C. y 922<sup>54</sup> del C. Co).

Entonces, sin haber ocurrido enajenación, tiene que concluirse que nada se dio, que el apartamento de San Jerónimo nunca entró en la esfera patrimonial de la sociedad demandante y, por lo tanto, nada recibió como pago parcial por el precio del bien que proyectaba vender. De allí se sigue que sí existió el pacto de arras, pero no las arras mismas, como objeto de la prestación que fuere efectivamente dada en favor del beneficiario de aquellas; faltó pues el sustrato material, el “*corpus*” o representación tangible de lo que se tenía que dar como prenda de la ejecución del contrato.

Debe ocuparse el Tribunal de determinar el alcance de la cláusula décima de la promesa escrutada, que señala:

**CLÁUSULA DECIMA. ARRAS:** La suma de CIENTO OCHENTA MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$180.000.000) tendrá el carácter de Arras confirmatorias penales. En consecuencia en caso de incumplimiento se aplicará lo previsto en el artículo 1859 del Código Civil, es decir, si EL PROMITENTE COMPRADOR no cumpliera las obligaciones contenidas en la presente promesa de compraventa perderá las arras. Si fuere EL PROMITENTE VENDEDOR quien las incumpliere devolverá las arras dobladas al día hábil siguiente sin necesidad de requerimiento ni constitución en mora de la parte incumplida en cualquiera de los casos. Una vez se cumpla el presente contrato de promesa de compraventa, por medio de la firma de la correspondiente escritura pública, en dicho instrumento se expresará que el valor de las arras aquí convenidas se entenderá abonado al respectivo precio -**PARAGRAFO PRIMERO:** Las partes podrán hacer efectivo el pacto de arras sin necesidad de acudir a la vía judicial o privada alguna, a los cuales las partes renuncian expresamente. En este evento EL PROMITENTE VENDEDOR,

<sup>53</sup> “**Art 1857, inc 2. Perfeccionamiento del Contrato de Venta.** La venta se reputa perfecta desde que las partes han convenido en la cosa y en el precio, salvo las excepciones siguientes:

La venta de los bienes raíces y servidumbres y la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública. (...)”

<sup>54</sup> “**Art 922. Tradición de Inmuebles y (...).** La tradición del dominio de los bienes raíces requerirá además de la inscripción del título en la correspondiente oficina de registro de instrumentos públicos, la entrega material de la cosa.”

queda en libertad absoluta de vender los inmuebles, sin necesidad de que haya lugar a dar aplicación a lo dispuesto en el artículo 1937 del Código Civil, al cual renuncian expresamente las partes contratantes. La cuantía penal se hará exigible por la parte cumplida en la fecha pactada en que la incumplida no diere satisfacción a su obligación para con aquella.

Como se advirtió, la suma de \$180.000.000 no es sino el valor que las partes asignaron al apartamento de San Jerónimo; no se trató de una prestación diferente en dinero.

Las partes realizaron una mezcla entre las arras confirmatorias penales y la sanción establecida para las arras de retracto, pues pese a estar plasmada la intención de confirmar el negocio, se tomó parte de la norma consagrada en el artículo 1859<sup>55</sup> del C.C., que originalmente el legislador señaló en el evento de retractación, para prever la consecuencia jurídica por el incumplimiento; tal mixtura es plenamente válida en virtud del principio de autonomía de la voluntad. Sentado ello, pasa a analizarse la pretensión quinta principal, que solicita la condena al pago de perjuicios por incumplimiento, que según la demandante se tasaron en la suma de \$180.000.000 según la cláusula décima de la promesa.

Anticipa el Tribunal que el pacto de arras, tal como está redactado y teniendo en cuenta los hechos que se materializaron en el devenir contractual, no puede convertirse o transfigurarse en una cláusula penal:

- a. La cláusula se tituló “*Arras*”.
- b. A la suma fijada como anticipo, se le asignó el denominativo de “*arras confirmatorias penales*”.
- c. La consecuencia fijada en la cláusula por incumplimiento, para el caso de promitente comprador, se expresó con los términos “*perderá las arras*”.
- d. La consecuencia fijada en la cláusula por incumplimiento, para el caso de promitente vendedor se expresó con los términos “*devolverá las arras dobladas*”.
- e. Se estipuló que el “*valor de las arras*” se imputaría al precio en caso de cumplimiento normal del contrato.
- f. Se pactó que las partes tenían ciertas facultades para “*hacer efectivo el pacto de arras*”.

---

<sup>55</sup> “**Art 1859. Arras de Retracción.** Si se vende con arras, esto es, dando una cosa en prenda de la celebración o ejecución del contrato, se entiende que cada uno de los contratantes podrá retractarse; el que ha dado las arras, perdiéndoles, y el que las ha recibido, restituyéndolas dobladas”.

- g. Expresaron que, “*la cuantía penal*”, sería exigible en la fecha en que la parte incumplida dejare de satisfacer una obligación.

Si bien en teoría las arras confirmatorias penales se pueden asimilar a la cláusula penal, para que dicha equiparación opere se tienen que haber cumplido todos y cada uno de los requisitos para que las arras queden configuradas de hecho y de derecho, dependiendo del tipo de bien que las represente. Por el contrario, si las arras no fueron materialmente constituidas, la mera estipulación no pasa a convertirse en cláusula penal, como si el perjuicio estimado no dependiera necesariamente de que las arras fueran una realidad consumada. Repárese que la demanda no ha peticionado que se declare la pérdida de las arras, que sería lo técnicamente apropiado al caso, si no que ha partido de la base de que hay una estimación de perjuicios anticipada, sin señalar la figura jurídica concreta que las partes utilizaron en la promesa.

Por esos motivos, el Tribunal denegará la pretensión quinta principal.

#### **CONSECUENCIAS A CARGO DE PROMITENTE COMPRADOR POR EL INCUMPLIMIENTO:**

##### **La suerte del contrato y las restituciones mutuas:**

Al declararse la resolución del contrato, debe centrarse la atención en lo dispuesto por el artículo 946<sup>56</sup> del C. Co., que habilita al vendedor para que simultáneamente con la restitución de la cosa, obtenga la reparación de todos los perjuicios que se le hayan causado, entre ellos, el interés moratorio sobre el precio no pagado. En similar vía, el artículo 950<sup>57</sup> *ejusdem*, otorga al vendedor el derecho a acceder a una justa retribución por el uso que el comprador haya hecho de la cosa y a que se le restituyan los frutos en proporción a la parte no pagada del precio, todo ello sin menoscabo de la respectiva indemnización de perjuicios.

El marco legal para reparar al vendedor es bastante amplio, siendo fundamento suficiente para que el Tribunal disponga el reconocimiento de los conceptos que las propias partes pactaron en la promesa, con sus respectivos intereses.

<sup>56</sup> “**Art 946. Demanda de Restitución e Indemnización de Perjuicios.** Cuando el vendedor demande la restitución de la cosa y la indemnización de perjuicios, tendrá derecho a la reparación de todos los que se le hayan causado y no sólo al interés moratorio del precio no pagado”.

<sup>57</sup> “**Art 950. Derechos del Vendedor por Incumplimiento del Comprador.** En caso de incumplimiento del comprador, el vendedor tendrá derecho a una justa retribución por el uso que el comprador haya hecho de la cosa y a la restitución de los frutos en proporción a la parte no pagada del precio, sin menoscabo de la correspondiente indemnización de perjuicios”.



### El valor mensual por el uso del inmueble a cargo del promitente comprador:

El bien prometido en venta fue entregado según se programó en el párrafo tercero de la cláusula sexta y, por ende, empezaron a operar las condiciones dispuestas en el párrafo primero de la cláusula tercera, según las cuales el promitente comprador debía cancelar la suma de \$2.500.000 por cada período mensual “*como pago por el derecho de uso del Apartamento prometido en venta*”. Sobre este pacto, perfectamente válido, debe el Tribunal analizar:

- a. La exigibilidad de las obligaciones: el bien se entregó el 31 de agosto de 2019; el período mensual calendario siguiente correspondía a septiembre de 2019 y el promitente comprador debió pagar la primera renta por uso el día 5 de septiembre de 2019, y así cada día 5 de mes calendario sucesivamente.
- b. La mora: el promitente comprador incurrió en mora al inicio del sexto día calendario de cada mes, bajo lo reglado por los artículos 1608<sup>58</sup> numeral 1 y 1615<sup>59</sup> del C.C.
- c. El interés moratorio: el civil a la tasa legal del seis por ciento (6%) anual, según el artículo 1617<sup>60</sup> regla 1ª del C.C., que además expresamente dispone su aplicación a todo tipo de “*rentas, cánones y pensiones periódicas*”.

Conforme lo anterior, sobre cada pago mensual adeudado por concepto de uso del inmueble, deberá el promitente comprador pagar intereses moratorios a la tasa del seis por ciento (6%) efectivo anual, hasta que el pago sea total, así:

MES	CAPITAL	MORA DESDE	TASA E.A.	VALOR INTERESES MORA HASTA 26/Abril/22
Sept-19	\$2.500.000	6/09/2019	6%	\$385.663
Oct-19	\$2.500.000	6/10/2019	6%	\$373.661
Nov-19	\$2.500.000	6/11/2019	6%	\$361.259
Dic-19	\$2.500.000	6/12/2019	6%	\$349.256
Ene-20	\$2.500.000	6/01/2020	6%	\$336.854

<sup>58</sup> “**Art 1608. Mora del Deudor.** El deudor está en mora:

*1o.) Cuando no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado; salvo que la ley, en casos especiales, exija que se requiera al deudor para constituirlo en mora. (...)*”

<sup>59</sup> “**Art 1615. Causación de Perjuicios.** Se debe la indemnización de perjuicios desde que el deudor se ha constituido en mora, o, si la obligación es de no hacer, desde el momento de la contravención”.

<sup>60</sup> “**Art 1617. Indemnización por Mora en Obligaciones de Dinero.** Si la obligación es de pagar una cantidad de dinero, la indemnización de perjuicios por la mora está sujeta a las reglas siguientes:

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

El interés legal se fija en seis por ciento anual”.

Feb-20	\$2.500.000	6/02/2020	6%	\$324.451
Mar-20	\$2.500.000	6/03/2020	6%	\$312.850
Abr-20	\$2.500.000	6/04/2020	6%	\$300.448
May-20	\$2.500.000	6/05/2020	6%	\$288.445
Jun-20	\$2.500.000	6/06/2020	6%	\$276.043
Jul-20	\$2.500.000	6/07/2020	6%	\$264.041
Ago-20	\$2.500.000	6/08/2020	6%	\$251.638
Sept-20	\$2.500.000	6/09/2020	6%	\$239.235
Oct-20	\$2.500.000	6/10/2020	6%	\$227.233
Nov-20	\$2.500.000	6/11/2020	6%	\$214.831
Dic-20	\$2.500.000	6/12/2020	6%	\$202.829
Ene-21	\$2.500.000	6/01/2021	6%	\$190.426
Feb-21	\$2.500.000	6/02/2021	6%	\$178.024
Mar-21	\$2.500.000	6/03/2021	6%	\$166.823
Abr-21	\$2.500.000	6/04/2021	6%	\$154.421
May-21	\$2.500.000	6/05/2021	6%	\$142.419
Jun-21	\$2.500.000	6/06/2021	6%	\$130.016
Jul-21	\$2.500.000	6/07/2021	6%	\$118.014
Ago-21	\$2.500.000	6/08/2021	6%	\$105.611
Sept-21	\$2.500.000	6/09/2021	6%	\$93.209
Oct-21	\$2.500.000	6/10/2021	6%	\$81.207
Nov-21	\$2.500.000	6/11/2021	6%	\$68.804
Dic-21	\$2.500.000	6/12/2021	6%	\$56.802
Ene-22	\$2.500.000	6/01/2022	6%	\$44.399
Feb-22	\$2.500.000	6/02/2022	6%	\$31.997
Mar-22	\$2.500.000	6/03/2022	6%	\$20.796
Abr-22	\$2.500.000	6/04/2022	6%	\$18.793
<b>SUBTOTAL</b>	<b>\$80.000.000</b>			<b>\$6.310.499</b>

Y así sucesivamente por cada período mensual mientras no restituya los bienes recibidos a entera satisfacción de la promitente vendedora. Para la liquidación de los intereses, se fija la siguiente fórmula:

$$K*(1+i)^n$$

K: Capital (igual a \$2.500.000)

i: Tasa de interés (igual a 6%)

n: número de meses

#### **E. CONDUCTA PROCESAL DE LAS PARTES Y SUS APODERADOS.**

El Tribunal pone de presente la frase final del primer inciso del artículo 280 del C.G.P., referente al contenido de la sentencia, el cual establece que “[e]l juez siempre deberá

*calificar la conducta procesal de las partes y, de ser el caso, deducir indicios de ellas".* En consecuencia, el Tribunal destaca que a todo lo largo de este proceso, la parte demandante y su apoderado obraron con apego a la ética y a las buenas prácticas de la conducta procesal, motivo por el cual no cabe censura o reproche alguno, y menos deducción de indicios en su contra.

Por el contrario, la conducta procesal asumida por el demandado LUIS ALBERTO TABARES CADAVID, consistente en no comparecer ni designar apoderado en este proceso, hace que el Tribunal, además de aplicar las consecuencias probatorias del artículo 97 del C.G.P. ya citado, pueda deducir indicios en su contra por la no comparecencia.

#### **F. JURAMENTO ESTIMATORIO.**

Sobre el juramento estimatorio el artículo 206 del Código General del Proceso establece que:

*"Quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda o petición correspondiente, discriminando cada uno de sus conceptos. Dicho juramento hará prueba de su monto mientras su cuantía no sea objetada por la parte contraria dentro del traslado respectivo. Solo se considerará la objeción que especifique razonadamente la inexactitud que se le atribuya a la estimación formulada la objeción el juez concederá el término de cinco (5) días a la parte que hizo la estimación, para que aporte o solicite las pruebas pertinentes.*

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

*Si la cantidad estimada excediere en el cincuenta por ciento (50%) la que resulte probada, se condenará a quien la hizo a pagar a la otra parte una suma equivalente al diez por ciento (10%) de la diferencia.*

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

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

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

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

Con fundamento en las reglas contenidas en el inciso 4º y en el párrafo del artículo 206 del Código General del Proceso, previamente transcrito, el Tribunal estima que no procede ninguna sanción, por los siguiente motivos: en cuanto a un posible exceso referente a la pretensión del pago de la penalidad, no hay tal, pues la pretensión resolutoria salió triunfante y ella es de una cuantía superior a las pretendidas arras; como lo que se resuelve es “todo” el contrato, como unidad, el efecto se estima patrimonialmente en el cien por ciento de la cuantía que las partes le asignaron, en este caso \$570.000.000, suma muy superior al pactado pago parcial cuyo carácter de arras negó el Tribunal. Y si se tomare como falta de demostración del perjuicio, ello lo fue por consideraciones meramente jurídicas sobre el contenido de la cláusula, sin que se avizore negligencia o temeridad de la parte que formulo la pretensión.

#### **G. LA CONDENA EN COSTAS Y SU LIQUIDACIÓN.**

Por haber salido avante la pretensión de resolución del contrato de promesa de compraventa, celebrado por cuantía de \$570.000.000, se fija como agencia en derecho la suma equivalente al 5% de la pretensión, esto es \$28.500.000.

Por haber salido avante la pretensión de condena al pago del precio por el uso y goce del inmueble, en capital de \$80.000.000, se fija como se fija como agencia en derecho la suma equivalente al 5% de la pretensión, esto es \$4.000.000.

Adicionalmente, el convocado deberá pagar la totalidad del valor consignado por la parte convocante para el funcionamiento del presente Tribunal de Arbitramento, en cuantía de \$27.403.314,63, comprensiva de gastos de administración, honorarios de árbitros, secretario y gastos del funcionamiento del Tribunal. Del total, la parte condenada podrá descontar lo que sea devuelto a la sociedad convocante al momento de la liquidación final de cuentas, que será enviada a las partes por el señor secretario del Tribunal.

Asimismo, la parte demandada deberá pagar a la demandante los siguientes gastos de notificaciones que fueron pagados por ésta y se encuentran acreditados en el proceso:

CONCEPTO	GUIA No.	NÚM. EXP. DIGITAL	VALOR
Citación para notificación personal	700060729512, Inter Rapidísimo	54	\$11.000
Citación para notificación personal	700060730048, Inter Rapidísimo	54	\$13.000
Citación para notificación personal	700060730859, Inter Rapidísimo	54	\$13.000
Notificación por Aviso	700062537152, Inter Rapidísimo	58	\$11.000

Notificación por Aviso	700062536327, Inter Rapidísimo	59	\$13.000
<b>TOTAL GASTOS</b>			<b>\$61.000</b>

Por mandato del artículo 27<sup>61</sup> inciso 3º del Estatuto Arbitral, sobre la suma de \$13.303.777,31, la parte convocante deberá pagar intereses de mora a la tasa máxima legal, equivalente a una y media veces la certificada por la Superintendencia Financiera para el interés bancario corriente, desde el día 10 de diciembre de 2021, que es el inmediatamente posterior al aquel en que la parte convocante consignó por la parte convocada.

Sobre los demás conceptos de costas, la parte vencida pagará un interés de mora equivalente al 6% efectivo anual, desde el día siguiente a la ejecutoria del presente Laudo y hasta la fecha en que cancele efectivamente la obligación.

Para la fijación de agencias en derecho el Tribunal tuvo en cuenta la duración del proceso, la efectiva gestión de la parte convocante y de su apoderado –quien participó en todas las audiencias y atendió cumplidamente los requerimientos del Tribunal–, la cuantía de las pretensiones y su prosperidad parcial. Para la asignación de los gastos procesales, se partió del dato objetivo de las sumas efectivamente empleadas para el desarrollo del proceso arbitral y la conducta de la parte convocada, quien no consignó lo que le correspondía ni manifestó interés en el proceso.

#### IV. DECISIONES DEL TRIBUNAL ARBITRAL

En mérito de todo lo expuesto, el Tribunal Arbitral constituido para dirimir en Derecho las controversias entre **AVILEZ SUAZA S.A.S. EN LIQUIDACIÓN** en contra de **LUIS ALBERTO TABARES CADAVID**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

<sup>61</sup> *“Art 27. Oportunidad para la Consignación. En firme la regulación de honorarios y gastos, cada parte consignará, dentro de los diez (10) días siguientes, lo que a ella corresponda. El depósito se hará a nombre del presidente del tribunal, quien abrirá para su manejo una cuenta especial en una entidad sujeta a la vigilancia de la Superintendencia Financiera. Dicha cuenta deberá contener la indicación del tribunal arbitral y en ella solo podrán administrarse los recursos de este.  
Si una de las partes consigna lo que le corresponde y la otra no, aquella podrá hacerlo por esta dentro de los cinco (5) días siguientes. Si no se produjere el reembolso, la acreedora podrá demandar su pago por la vía ejecutiva ante la justicia ordinaria. Para tal efecto le bastará presentar la correspondiente certificación expedida por el presidente del tribunal con la firma del secretario. En la ejecución no se podrá alegar excepción diferente a la de pago. La certificación solamente podrá ser expedida cuando haya cobrado firmeza la providencia mediante la cual el tribunal se declare competente.  
De no mediar ejecución, las expensas pendientes de reembolso se tendrán en cuenta en el laudo para lo que hubiere lugar. A cargo de la parte incumplida, se causarán intereses de mora a la tasa más alta autorizada, desde el vencimiento del plazo para consignar y hasta el momento en que cancele la totalidad de las sumas debidas. (...)”*

**RESUELVE:**

**PRIMERO:** Acceder parcialmente a la pretensión “**PRINCIPAL PRIMERA**” en el sentido de DECLARAR que el señor **LUIS ALBERTO TABARES CADAVID**, identificado con cédula de ciudadanía número 71.718.030, incumplió el contrato de promesa de compraventa suscrito el día 26 de agosto de 2019 con la sociedad **AVILEZ SUAZA S.A.S. EN LIQUIDACIÓN**, por no haber cancelado el gravamen hipotecario que pesaba sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número 029-36398 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sopetrán, Antioquia, dentro del término al cual se obligó y, en consecuencia, colocarse en imposibilidad de cumplir con la obligación de transferir dicho inmueble como medio de pago del abono inicial que tenía que hacer al precio pactado.

**SEGUNDO:** Acceder a la pretensión “**PRINCIPAL SEGUNDA**”, por lo que se DECLARA y se decreta la resolución del contrato de promesa de compraventa suscrito el día 26 de agosto de 2019 entre la sociedad **AVILEZ SUAZA S.A.S. EN LIQUIDACIÓN** como promitente vendedora y el señor **LUIS ALBERTO TABARES CADAVID** como promitente comprador, por causa del incumplimiento de este último.

**TERCERO:** Acceder a la pretensión “**PRINCIPAL TERCERA**”, por lo que se DECLARA que las cosas deben volver al estado anterior a la celebración del contrato, y por ende se ORDENA al señor **LUIS ALBERTO TABARES CADAVID** que realice la restitución efectiva de los siguientes inmuebles a la sociedad convocante a más tardar el quinto (5º) día hábil siguiente a la ejecutoria del presente Laudo, a completo paz y salvo por concepto de servicios públicos y cuotas de administración:

Apartamento número 502, Garajes 502A y 502B y el uso exclusivo del Depósito 502, que hacen parte del Edificio Ubaque Golf Propiedad Horizontal, distinguido dentro de la nomenclatura urbana de Bogotá D.C. como carrera 7D No.148-45, cuyas especificaciones y alinderación aparecen en la escritura número 1575 de mayo 24 de 2017, otorgada ante el Notario 39 de Bogotá D. C., al que le corresponde los folios de matrícula inmobiliaria 50N-20616528, 50N-20631131 y 50N-20631132, respectivamente, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Norte.

**CUARTO:** Acceder a la pretensión “**PRINCIPAL CUARTA**”, por lo que se CONDENA al señor **LUIS ALBERTO TABARES CADAVID**, a pagar en favor de la sociedad **AVILEZ SUAZA S.A.S. EN LIQUIDACIÓN**, las siguientes cantidades de dinero:

<b>POR EL MES DE</b>	<b>UN CAPITAL DE</b>	<b>INTERES DE MORA DESDE</b>	<b>Tasa Efectiva Anual del</b>
sep-19	\$2.500.000	6/09/2019	6%
oct-19	\$2.500.000	6/10/2019	6%
nov-19	\$2.500.000	6/11/2019	6%
dic-19	\$2.500.000	6/12/2019	6%

ene-20	\$2.500.000	6/01/2020	6%
feb-20	\$2.500.000	6/02/2020	6%
mar-20	\$2.500.000	6/03/2020	6%
abr-20	\$2.500.000	6/04/2020	6%
may-20	\$2.500.000	6/05/2020	6%
jun-20	\$2.500.000	6/06/2020	6%
jul-20	\$2.500.000	6/07/2020	6%
ago-20	\$2.500.000	6/08/2020	6%
sep-20	\$2.500.000	6/09/2020	6%
oct-20	\$2.500.000	6/10/2020	6%
nov-20	\$2.500.000	6/11/2020	6%
dic-20	\$2.500.000	6/12/2020	6%
ene-21	\$2.500.000	6/01/2021	6%
feb-21	\$2.500.000	6/02/2021	6%
mar-21	\$2.500.000	6/03/2021	6%
abr-21	\$2.500.000	6/04/2021	6%
may-21	\$2.500.000	6/05/2021	6%
jun-21	\$2.500.000	6/06/2021	6%
jul-21	\$2.500.000	6/07/2021	6%
ago-21	\$2.500.000	6/08/2021	6%
sep-21	\$2.500.000	6/09/2021	6%
oct-21	\$2.500.000	6/10/2021	6%
nov-21	\$2.500.000	6/11/2021	6%
dic-21	\$2.500.000	6/12/2021	6%
ene-22	\$2.500.000	6/01/2022	6%
feb-22	\$2.500.000	6/02/2022	6%
mar-22	\$2.500.000	6/03/2022	6%
abr-22	\$2.500.000	6/04/2022	6%

Y así sucesivamente por cada período mensual a razón de dos millones quinientos mil pesos ml (\$2.500.0000) por cada uno, más los intereses a la tasa efectiva anual señalada, mientras no restituya los bienes recibidos a entera satisfacción de la promitente vendedora.

Para la liquidación de los intereses, se fija la siguiente fórmula:

$$K*(1+i)^n$$

K: Capital (igual a \$2.500.000)

i: Tasa de interés (igual a 6%)

n: número de meses

Aplicada esta fórmula, hasta el día 26 de abril de 2022:

MES	CAPITAL	MORA DESDE	TASA E.A.	INTERESES HASTA 26/04/22
sep-19	\$2.500.000	6/09/2019	6%	\$385.663
oct-19	\$2.500.000	6/10/2019	6%	\$373.661
nov-19	\$2.500.000	6/11/2019	6%	\$361.259
dic-19	\$2.500.000	6/12/2019	6%	\$349.256
ene-20	\$2.500.000	6/01/2020	6%	\$336.854
feb-20	\$2.500.000	6/02/2020	6%	\$324.451
mar-20	\$2.500.000	6/03/2020	6%	\$312.850
abr-20	\$2.500.000	6/04/2020	6%	\$300.448
may-20	\$2.500.000	6/05/2020	6%	\$288.445
jun-20	\$2.500.000	6/06/2020	6%	\$276.043
jul-20	\$2.500.000	6/07/2020	6%	\$264.041
ago-20	\$2.500.000	6/08/2020	6%	\$251.638
sep-20	\$2.500.000	6/09/2020	6%	\$239.235
oct-20	\$2.500.000	6/10/2020	6%	\$227.233
nov-20	\$2.500.000	6/11/2020	6%	\$214.831
dic-20	\$2.500.000	6/12/2020	6%	\$202.829
ene-21	\$2.500.000	6/01/2021	6%	\$190.426
feb-21	\$2.500.000	6/02/2021	6%	\$178.024
mar-21	\$2.500.000	6/03/2021	6%	\$166.823
abr-21	\$2.500.000	6/04/2021	6%	\$154.421
may-21	\$2.500.000	6/05/2021	6%	\$142.419
jun-21	\$2.500.000	6/06/2021	6%	\$130.016
jul-21	\$2.500.000	6/07/2021	6%	\$118.014
ago-21	\$2.500.000	6/08/2021	6%	\$105.611
sep-21	\$2.500.000	6/09/2021	6%	\$93.209
oct-21	\$2.500.000	6/10/2021	6%	\$81.207
nov-21	\$2.500.000	6/11/2021	6%	\$68.804
dic-21	\$2.500.000	6/12/2021	6%	\$56.802
ene-22	\$2.500.000	6/01/2022	6%	\$44.399
feb-22	\$2.500.000	6/02/2022	6%	\$31.997
mar-22	\$2.500.000	6/03/2022	6%	\$20.796
abr-22	\$2.500.000	6/04/2022	6%	\$18.793
Subtotal	<b>\$80.000.000</b>			<b>\$6.310.499</b>

**QUINTO:** Negar la pretensión “**PRINCIPAL QUINTA**”, por las razones indicadas en la parte motiva de este Laudo Arbitral.



**SEXTO:** CONDENAR en costas procesales al señor **LUIS ALBERTO TABARES CADAVID**, quien deberá pagar a la sociedad **AVILEZ SUAZA S.A.S. EN LIQUIDACIÓN**, las siguientes sumas:

CONCEPTO	INTERESES DE MORA	INICIO DE CAUSACION DE INTERESES	VALOR CAPITAL
Gastos y honorarios (50%) + gastos iniciales pagados por AVILEZ SUAZA SAS EN LIQUIDACIÓN.	6% según Art. 1617, Núm. 1, Inc. 2 del C.C.	Desde la fecha de ejecutoria del Laudo	\$14.099.537,31
Gastos y honorarios (50%) pagados por AVILEZ SUAZA SAS EN LIQUIDACIÓN por cuenta del demandado	Tasa máxima moratoria según Art. 884 del C. de Co.	Desde el día 10 de diciembre de 2021.	\$13.303.777,31
Agencias en derecho	6% según Art. 1617, Núm. 1, Inc. 2 del C.C.	Desde la fecha de ejecutoria del Laudo.	\$32.500.000
Otros gastos acreditados	6% Art. 1617, Núm. 1, Inc. 2 del C.C.	Desde la fecha de ejecutoria del Laudo	\$61.000

Del total, la parte condenada podrá descontar lo que sea devuelto a la sociedad convocante al momento de la liquidación final de cuentas, que será enviada a las partes por el señor Secretario del Tribunal.

**SÉPTIMO:** DECRETAR la causación y pago a los Árbitros y al Secretario del 50% restante de sus respectivos honorarios, los cuales deberán ser cancelados por la ejecutoria del Laudo o de la providencia que decida su aclaración, corrección o complementación (Art. 28 de la Ley 1563 de 2012).

**OCTAVO:** DECRETAR y ORDENAR el pago de la Contribución Especial Arbitral de que tratan los artículos 16 a 23 de la Ley 1743 de 2014, modificada por el artículo 362 de la Ley 1819 de 2016, equivalente al dos por ciento (2%) del valor total de los honorarios pagados al Árbitro y al Secretario, los cuales deberán consignarse en la Cuenta del Consejo Superior de la Judicatura – Dirección Ejecutiva de Administración Judicial – Fondo para la Modernización, Descongestión y Bienestar de la Administración de Justicia, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha de ejecutoria del Laudo o de la providencia que decida sobre su aclaración, corrección o complementación. Los dineros serán consignados directamente por el Árbitro Presidente en la Cuenta del Banco Agrario No. 3-082-00-00634-1, Denominación “*Contribución Especial Arbitral y sus Rendimientos CUN*”, Convenio 13475, a nombre del Consejo Superior de la Judicatura – Dirección Ejecutiva de Administración Judicial. REMITASE copia del pago de la

Contribución Especial Arbitral, tanto del árbitro, como del secretario, al Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia para los efectos de información del pago que trata la Ley 1743 de 2014.

**NOVENO:** ORDENAR, de conformidad con el artículo 28, inciso 2 de la Ley 1563 de 2012, que el Árbitro Presidente realice la liquidación final y la rendición de las cuentas razonadas del proceso y, si a ello hubiere lugar, la devolución a la parte convocante de las sumas no utilizadas de la partida "*Gastos de funcionamiento del Tribunal*".

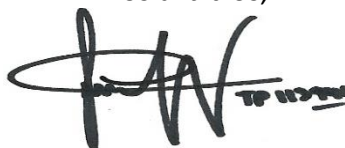
**DÉCIMO:** ORDENAR el archivo del expediente arbitral en el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia (Cfr. Art. 47, Ley 1563 de 2012).

**DÉCIMO PRIMERO:** ORDENAR la expedición de copias auténticas de este Laudo, con las constancias de Ley y con destino a cada una de las Partes.

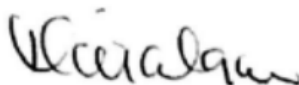
Notifíquese y Cúmplase.

Está providencia quedó notifica en audiencia o en estrados.

Los árbitros,



**ANDRÉS FELIPE VELÁSQUEZ GIRALDO**

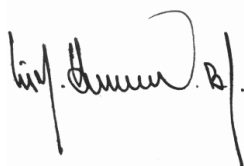


**MÓNICA MARCELA LOZANO GUZMÁN**



**GLORIA ELENA ALZATE CARDONA**

El secretario,



**NICOLÁS HENAO BERNAL**