

CÁMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN PARA ANTIOQUIA

CENTRO DE CONCILIACIÓN, ARBITRAJE Y AMIGABLE COMPOSICIÓN

LAUDO ARBITRAL

AGRÍCOLA SANTA DANIELA S.A.S.

VS.

MARÍA LUCY CHICA ARIAS

2022 A 0002

CÁMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN PARA ANTIOQUIA

CENTRO DE CONCILIACIÓN, ARBITRAJE Y AMIGABLE COMPOSICIÓN

LAUDO ARBITRAL

Medellín, 3 de marzo de 2023

El tribunal arbitral (“Tribunal Arbitral” o “Tribunal”) a cargo de este proceso arbitral (“Arbitraje” o “Proceso”) expide el laudo (“Laudo”) que se expresa a continuación.

I. TÉRMINOS DEFINIDOS

1. Las palabras y expresiones cuyas definiciones se vayan indicando en este Laudo tendrán el significado que allí se les atribuya.
2. Donde el contexto lo requiera, las palabras y expresiones en número singular incluirán el correspondiente plural y viceversa y las palabras en género masculino incluirán el correspondiente femenino y viceversa.
3. Las expresiones “Art.”, “Par.” o “Sec.” se utilizarán para referirse, según sea el caso, a cualquier artículo, cláusula, parágrafo, sección, etc. de una providencia (judicial o arbitral) o de una estipulación legal o contractual.
4. En la parte resolutive del Laudo se emplearán las definiciones establecidas a lo largo del mismo, exceptuando, en lo pertinente, las de las Partes, que serán identificadas por su denominación completa.
5. Las citas de documentos, escritos de las Partes, providencias del Tribunal, normatividad, jurisprudencia, doctrina, etc. que se hagan en este Laudo seguirán el correspondiente formato original, esto es, términos enfatizados, mayúsculas fijas, etc.

II. ANTECEDENTES Y TRÁMITE DEL PROCESO

A. Partes del Proceso

1. La parte convocante (“Demandante”, “Convocante”, “Santa Daniela” o la “Contrademandada”) es **Agrícola Santa Daniela S.A.S.**, sociedad con domicilio principal en Medellín, representada legalmente por Guillermo Valencia Arias, identificado con la cédula de ciudadanía No. 70.050.672.
2. Su apoderado (“Apoderado”) en este Proceso es el doctor Rodrigo Puyo Vasco quien sustituyó dicho poder al doctor Esteban Puyo Posada.
3. La parte convocada (“Demandada”, “Convocada”, “María Lucy Chica” o la “Contrademandante”, y conjuntamente con Santa Daniela las “Partes”) es **María Lucy Chica Arias**, persona natural, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 43.431.877.
4. Su Apoderado en este Proceso es el doctor Jairo Hernán Mejía Cuartas quien en diferentes ocasiones sustituyó el poder al doctor Tomás Hernán Mejía Triana.

B. Conformación del Tribunal y desarrollo del trámite preliminar

5. Santa Daniela y María Lucy Chica celebraron un contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles (el “Contrato” o la “Promesa”), el cual se suscribió el 18 de junio de 2019.
6. La cláusula compromisoria (“Cláusula Compromisoria”), con fundamento en la cual se integró y ha ejercido sus funciones el Tribunal, se encuentra contenida en la cláusula décima tercera del Contrato. Su texto es el siguiente:

*“CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA. CLÁUSULA COMPROMISORIA:
Toda controversia o diferencia que surja con ocasión o relativa a este contrato que no estén relacionadas con obligaciones claras, expresas y exigibles, se resolverán por un Tribunal de Arbitramento que tendrá su sede en Medellín y funcionará en el Centro de Conciliación, Arbitraje y*

Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia.

El Tribunal de Arbitramento, se sujetará en su procedimiento a lo estipulado en el reglamento del mencionado centro y a lo establecido en la (sic) Ley 1563 de 2012, y se observarán las siguientes reglas:

- A) El tribunal estará integrado por un (1) árbitro designado de común acuerdo por las partes de la lista de árbitros que lleva ese centro, en caso de no llegarse a un acuerdo sobre su nombramiento, éste se hará por sorteo entre los árbitros del mismo centro.*
- B) El Tribunal decidirá en derecho.*
- C) El lugar de funcionamiento del Tribunal será las instalaciones del Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín.*
- D) Las partes se someterán en forma incondicional, al reglamento y a las normas de administración del Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín.”*

7. El 27 de enero de 2022, con fundamento en la Cláusula Compromisoria, la Convocante, a través de su Apoderado, presentó solicitud de convocatoria del Tribunal Arbitral ante el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición (“Centro de Arbitraje”) de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia (“Cámara de Comercio”), con el fin de que se hicieran las declaraciones y condenas que se transcribirán posteriormente.
8. Las Partes, de común acuerdo, designaron como árbitro al abogado Juan David Palacio Barrientos (“Árbitro”).
9. El Árbitro aceptó la designación en forma oportuna y dio cumplimiento al deber de información según lo preceptuado en el artículo 15 de la Ley 1563 de 2012 (“Ley 1563”).
10. El 2 de marzo de 2022 se llevó a cabo la audiencia de instalación del Tribunal, en la cual fueron proferidos los Autos Nos. 1 y 2 por los cuales se adoptaron las siguientes decisiones:

- a. Declarar instalado y en funciones jurisdiccionales el Tribunal Arbitral.
 - b. Inadmitir la demanda arbitral ("Demanda") y exigir una serie de requisitos para su admisión.
11. Durante la audiencia, el Árbitro nombró como secretario ("Secretario") al abogado Daniel Arango Perfetti, quien aceptó la designación y dio cumplimiento al deber de información, según lo preceptuado en el artículo 15 de la Ley 1563. Las Partes manifestaron no tener dudas frente a su imparcialidad e independencia, y renunciaron expresamente al término de cinco (5) días previsto en el mismo artículo, permitiendo que el Secretario se posesionara en la misma audiencia.
 12. El 9 de marzo de 2022 la Convocante cumplió con los requisitos exigidos por el Tribunal y el 10 de marzo de 2022, mediante Auto No. 3 se admitió la Demanda. En esa misma fecha y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley 1563 se notificó la Demanda por medios electrónicos a la Convocada.
 13. Surtido el término de traslado, María Lucy Chica dio respuesta a la Demanda ("Contestación" o "Contestación de la Demanda"), formuló excepciones de mérito ("Excepciones a la Demanda") y, en esa misma oportunidad presentó demanda de reconvención contra Santa Daniela (la "Demanda de Reconvención").
 14. El 19 de abril de 2022, Mediante Auto No. 4 se admitió la Demanda de Reconvención y se corrió traslado de la misma a la Contrademandada. Dicha decisión se notificó por medios electrónicos el 20 de abril de 2022.
 15. Surtido el término de traslado, Santa Daniela dio respuesta a la Demanda de Reconvención ("Contestación de la Demanda de Reconvención") y formuló excepciones de mérito ("Excepciones a la Demanda de Reconvención").
 16. El 19 de mayo de 2022, mediante Auto No. 5, el Tribunal dio traslado común de las Excepciones y de la objeción al juramento estimatorio presentado en la Contestación de la Demanda. Las Partes recorrieron el traslado de las mismas oportunamente. En esa misma oportunidad se fijó fecha para la realización de la audiencia de conciliación.

17. El 13 de junio de 2022 se realizó la audiencia de conciliación, sin que las Partes llegaran a un acuerdo conciliatorio. Fracasada la conciliación, en esa misma ocasión, el Tribunal dictó el Auto No. 7, mediante el cual estableció el monto de los honorarios y gastos del Proceso.
18. Las Partes cancelaron oportunamente la totalidad de gastos y honorarios del proceso.
19. El 1º de julio de 2022, mediante Auto No. 8, se fijó fecha para la realización de la primera audiencia de trámite.

C. Primera Audiencia de Trámite. Pruebas y desarrollo del Proceso

20. El 19 de julio de 2022 se realizó la primera audiencia de trámite, en la cual, el Tribunal verificó que no era necesario adoptar medidas de saneamiento del Proceso y decidió positivamente sobre su propia competencia al tenor del Auto No. 9.
21. En la misma fecha y oportunidad, a través del Auto No. 10, se decretaron las pruebas solicitadas por las Partes, así:
 - a. Se ordenó la incorporación de los documentos enunciados y aportados con la Demanda, la Contestación de la Demanda, la Demanda de Reconvención, la Contestación de la Demanda de Reconvención y con los escritos por medio de los cuales las Partes recorrieron el traslado de las Excepciones.
 - b. Se decretaron los interrogatorios de parte ("Interrogatorios de Parte"), la declaración de parte del representante legal de la Convocante ("Declaración de Parte") y los testimonios ("Testimonios") solicitados por las Partes.
 - c. Se decretó la exhibición de documentos solicitada por la Convocante; y
 - d. Se decretaron los dictámenes periciales ("Dictámenes" o "Dictámenes Periciales" o "Peritajes") solicitado por las Partes.
 - e. Se negó la ratificación de diferentes documentos solicitada por la Convocada, por cuanto los mismos no eran documentos privados de carácter

declarativo y dicho mecanismo de contradicción está reservado en el Art. 262 del C.G.P. para ese tipo de documentos.

22. La totalidad de las pruebas decretadas fueron efectivamente practicadas. Los dictámenes periciales fueron aportados y, a su vez, se realizaron las correspondientes contradicciones en la audiencia celebrada el 23 de noviembre de 2022.
23. En la audiencia realizada el 23 de agosto de 2022, la Convocada desistió de la práctica del testimonio del señor Nicolás Iván Tironi Gallardo e informó sobre el fallecimiento del testigo Jorge Andrés Hernández. El Tribunal mediante Auto No. 13 aceptó el desistimiento del mencionado testimonio y señaló, que por lo manifestado por el Apoderado de la Convocada, no sería posible practicar el otro testimonio. A su vez, el 31 de agosto de 2022, la Convocante desistió de la práctica del testimonio del señor Reinel Alonso Ospina, lo cual fue aceptado por el Tribunal en el Auto No. 16.
24. El 23 de noviembre de 2022, mediante Auto No. 22 se efectuó control de legalidad del proceso, se declaró cerrado el período probatorio y se fijó fecha para la audiencia de alegaciones.
25. El 15 de diciembre de 2022 tuvo lugar la audiencia de alegaciones, durante la cual las Partes hicieron sus exposiciones orales y Santa Daniela adicionalmente los presentó por escrito (“Alegato de Santa Daniela” o “Alegato de María Lucy Chica”, según sea el caso, y colectivamente “Alegatos”), reseña de los cuales se presenta más adelante.
26. Al concluir lo anterior, el Tribunal fijó el 3 de marzo de 2023 a las 11:00 a.m., como fecha para la audiencia de laudo.

D. Término de duración del Proceso

27. Teniendo en cuenta que las Partes no establecieron un término de duración del Proceso, el término para concluirlo sería de seis (6) meses contados a partir de la finalización de la primera audiencia de trámite, cómputo que se inició el 19 de julio de 2022 y se vencería el 19 de enero de 2023.

28. Como dicho término estuvo suspendido durante 76 días corrientes por solicitud presentada por las Partes y por el decreto de dicha suspensión por el Tribunal, el término del Proceso expira el 5 de abril de 2023 y el presente Laudo se profiere de manera oportuna.

Auto No.	Período de Suspensión	Días de Suspensión
11	20/07/22 – 15/08/22	27
16	20/09/22 – 02/10/22	13
20	18/10/22 – 01/11/22	15
23	24/11/22 – 14/12/22	21

III. LA CONTROVERSIA

A. Demanda

A.1 Hechos en que se fundamenta la Demanda

Los hechos que invoca Santa Daniela en la Demanda se sintetizan de la siguiente forma:

- a. El 18 de junio de 2019 se celebró la Promesa que tiene por objeto la transferencia del derecho de propiedad de los inmuebles identificados con los números de matrículas inmobiliarias 028-0004434, 028-0006877, 028-0006878, y 028-006901 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sonsón (Antioquia).
- b. En el contrato se pactó como precio la suma de \$2.910.000.000, valor que fue pagado en su totalidad por Santa Daniela.
- c. Desde marzo de 2018 se le entregaron materialmente los inmuebles a la Convocante y desde esa fecha ha tenido la posesión pacífica de los mismos.
- d. Santa Daniela ha realizado una serie de mejoras en los predios prometidos en venta (siembra de una serie de árboles de aguacate hass y diferentes construcciones).

- e. En la Promesa se pactó como fecha para la firma de la escritura pública el 29 de enero de 2020, a las 10:00 a.m. en la Notaría Única de Sonsón (Antioquia). Se afirma que por una “negligencia” de la representante legal Santa Daniela no acudió a la firma de la escritura.
- f. Que con posterioridad a ello, la Convocada a través del señor Dairo Chica tácita y expresamente manifestaron su voluntad para establecer una nueva fecha para la firma.
- g. La Convocada, mediante escritura pública No. 5131 del 29 de octubre de 2021 transfirió el dominio de los bienes objeto de la promesa a la sociedad Bufagro S.A.S.

A.2 Pretensiones de la Demanda

La Convocante solicita que se efectúen las siguientes declaraciones y condenas (“Pretensiones de la Demanda”):

***“PRIMERA PRINCIPAL.** Que se declare que existe un contrato de promesa de compraventa suscrito entre AGRÍCOLA SANTA DANIELA S.A.S. y la señora MARÍA LUCY CHICA ARIAS, que tiene por objeto la transferencia del derecho de propiedad de los inmuebles identificados con los números de matrículas inmobiliarias 028-0004434, 028-0006877, 028-0006878, y 028-006901, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sonsón.*

***SEGUNDA PRINCIPAL.** Que se declare que la señora MARÍA LUCY CHICA ARIAS incumplió el “CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES”.*

***PRIMERA CONSECUENCIAL DE LA SEGUNDA PRINCIPAL.** Que, como consecuencia de lo anterior, se ordene a la señora MARÍA LUCY CHICA ARIAS a cumplir el contrato de promesa compraventa y, por lo tanto, a suscribir la escritura pública que perfeccione el título de adquisición, según lo pactado en el “CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES”, suscrito entre ella y la*

sociedad AGRÍCOLA SANTA DANIELA S.A.S., para lo cual el Tribunal deberá fijar fecha y hora para la firma de la escritura pública por medio de la cual se dé cumplimiento al “CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES”.

PRIMERA SUBSIDIARIA DE LA PRIMERA CONSECUENCIAL DE LA SEGUNDA PRINCIPAL. *En caso de no prosperar la pretensión anterior, se solicita al Tribunal que proceda a declarar resuelto el “CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES”.*

PRIMERA CONSECUENCIAL DE LA PRIMERA SUBSIDIARIA DE LA PRIMERA CONSECUENCIAL DE LA SEGUNDA PRINCIPAL. *Que se ordene la restitución del precio pagado por AGRÍCOLA SANTA DANIELA S.A.S. a favor de la señora MARÍA LUCY CHICA ARIAS, esto es, la suma de DOS MILNOVECIENTOS DIEZ MILLONES (\$2.910.000.000), más los intereses que se causen desde la fecha del laudo hasta la fecha de la efectiva restitución.*

SEGUNDA CONSECUENCIAL DE LA PRIMERA SUBSIDIARIA DE LA PRIMERA CONSECUENCIAL DE LA SEGUNDA PRINCIPAL. *Que se ordene la restitución del pago hecho en nombre de la señora MARÍA LUCY CHICA ARIAS por parte de AGRÍCOLA SANTA DANIELA S.A.S., a favor de HERNANDO DE JESÚS ORTIZ RÍOS por concepto de comisión o corretaje en la venta de los INMUEBLES, y que fue pagado mediante giro bancario realizado a la cuenta de ahorros terminada en 1904 a nombre de LINA MARÍA ORTIZ RAMÍREZ, por la suma de OCHENTA Y UN MILLONES DE PESOS (\$81.000.000),*

TERCERA CONSECUENCIAL DE LA PRIMERA SUBSIDIARIA DE LA PRIMERA CONSECUENCIAL DE LA SEGUNDA PRINCIPAL. *Que se ordene el reconocimiento y pago de las mejoras efectuadas por la sociedad AGRÍCOLA SANTA DANIELA S.A.S. en los inmuebles prometidos en venta, por la suma de NUEVE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS TREINTA PESOS (\$9.857.596.730), o aquella que se determine en el curso*

del proceso, más los intereses que se causen desde la fecha del laudo hasta la fecha de la efectiva restitución.

TERCERA PRINCIPAL. *Que se declare que AGRÍCOLA SANTA DANIELA S.A.S. ha sufrido perjuicios causados por LA CONVOCADA, como consecuencia del incumplimiento del “CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES”, al haberle vendido los inmuebles a un tercero diferente a AGRÍCOLA SANTA DANIELA S.A.S.”*

PRIMERA CONSECUENCIAL DE LA TERCERA PRINCIPAL. *Que, como consecuencia de lo anterior, se declare que AGRÍCOLA SANTA DANIELA S.A.S. ha sufrido un perjuicio por concepto de daño emergente y lucro cesante, por menores ingresos futuros, mayores costos fijos y variables y pérdida de oportunidad, entre otros, cuya cuantía se determinará en el proceso tal como se solicita en el capítulo de medios de prueba.*

SEGUNDA CONSECUENCIAL DE LA TERCERA PRINCIPAL. *Que se condene a la señora MARÍA LUCY CHICA ARIAS a resarcir integralmente a AGRÍCOLA SANTA DANIELA S.A.S. todos los perjuicios sufridos, en la cuantía que se determine en el proceso.*

CUARTA PRINCIPAL. *Condenar en costas y en agencias en derecho a MARÍA LUCY CHICA ARIAS.”*

A.3 Juramento Estimatorio

En la Demanda, con fundamento en el artículo 206 del C.G.P., se presentó juramento estimatorio.

B. Oposición a la Demanda

B.1 Pronunciamiento frente a la Demanda. Excepciones

La Convocada dio respuesta a la Demanda, se opuso a las Pretensiones y formuló Excepciones, ejerciendo su derecho a la defensa de la siguiente forma:

- a. Se refirió a cada uno de los hechos de la Demanda aceptando únicamente que en la Promesa se pactó como fecha para la firma de la escritura pública el 29 de enero de 2020 a las 10:00 a.m.
- b. Además de negar o señalar que no le constan los demás hechos y oponerse a las Pretensiones, la Convocada propuso las Excepciones, cuya denominación y fundamentos generales son los siguientes:
 - i. *Ausencia de presupuestos para la acción de cumplimiento forzoso y la de resolución del contrato por la sociedad demandante.* La Demandante confunde el contrato de promesa de contrato con la figura del contrato prometido. La obligación esencial y exclusiva de la Promesa era celebrar el contrato de compraventa prometido en la fecha y hora acordados y ello se vio frustrado e incumplido deliberadamente por la Convocante. Al no comparecer al perfeccionamiento del contrato de compraventa a pesar de que la Convocada cumplió con ese compromiso, se genera un impedimento para incoar la acción de incumplimiento. Lo anterior se presenta también para la pretensión subsidiaria de resolución. Es la Convocada como contratante cumplida, la única legitimada para incoar los remedios establecidos en la ley frente al incumplimiento de la Convocante.
 - ii. *Falta de legitimación en la causa por activa y por pasiva - incumplimiento esencial de la sociedad demandante- cumplimiento o allanamiento a cumplir de la parte demandada.* El incumplimiento en el que incurrió la Demandante implica que no sea esta quien tiene la vocación para reclamar la titularidad de algún derecho que le conceda la ley y, por su parte, la Convocada no es quien cuenta con la calidad sustancial para exigírsele la prestación que involucra dicho derecho.
 - iii. *Falta de causa para pedir – inexistencia de mejoras.* Las mejoras reclamadas son inexistentes. En la demanda se confunden los conceptos de mejora e inversión. Los inmuebles que fueron entregados no evidencian un incremento en su valor venal, la

Demandante advierte pérdidas en sus inversiones y lo que subyace es un perjuicio para la Demandada representado en los costos de recuperación del inmueble para ponerlo otra vez en estado productivo.

- iv. *Falta de legitimación en la causa por activa y pasiva en la reclamación de las mejoras.* En el evento en que se llegare a acreditar alguna mejora, la Demandada no tiene acción directa para obtener del dueño de la tierra su valor o para obligarlo a venderle el predio. El titular del dominio es el único legitimado por pasiva de la pretensión de mejoras.
- v. *Ausencia de presupuestos para la acción de responsabilidad civil contractual.* No se presentan los presupuestos para exigir la responsabilidad contractual de la Demandada en la medida en que fue ésta quien cumplió o se allanó a cumplir y por el contrario fue Santa Daniela quien incumplió la obligación de hacer contraída.
- vi. *Inexistencia de perjuicios.* La Demandante no acredita los perjuicios que reclama.
- vii. *Hecho exclusivo y culposo de la víctima.* Los eventuales perjuicios no devienen de la inexecución de las obligaciones de la Demandada. Por el contrario, obedecerían al incumplimiento de la Promesa y el abandono, deterioro y desatención de los campos por parte de Santa Daniela.

B.2 Objeción al juramento estimatorio

La Convocada objetó el juramento estimatorio de conformidad con lo establecido en el artículo 206 del C.G.P.

C. Demanda de Reconvención

C.1 *Hechos en que se fundamenta la Demanda de Reconvención*

Los hechos que invoca la Contrademandante en la Demanda de Reconvención se sintetizan de la siguiente forma:

- a. Las Partes celebraron la Promesa el 15 de junio de 2019. En ella se prometieron en venta los inmuebles identificados con los números de matrícula inmobiliarias 028-0004434, 028-0006877, 028-0006878 y 028-006901 de la oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Sonsón (Antioquia).
- b. En la fecha y hora acordada en la Promesa para la firma de la escritura pública de venta se presentó en la Notaría María Lucy Chica sin que se presentara Santa Daniela.
- c. Santa Daniela incumplió pura y simplemente la obligación de hacer establecida en la Promesa. En dicha Promesa se pactó una cláusula penal por el 20% del valor del Contrato, es decir, por \$580 millones de pesos.

C.2 *Pretensiones de la Demanda de Reconvención*

La Contrademandante solicita que se efectúen las siguientes declaraciones y condenas (“Pretensiones de la Demanda de Reconvención”):

*“1. Que se **DECLARE** que la sociedad **AGRÍCOLA SANTA DANIELA S.A.S** incurrió en un **INCUMPLIMIENTO PURO Y SIMPLE** de la **OBLIGACION ESENCIAL Y EXCLUSIVA DE HACER** surgida en su cabeza del **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES** celebrado el 15 de junio de 2019, dada su **AUSENCIA TOTAL** el día 29 de enero de 2020 a las 10:00 am en la Notaría Única de Sonsón para el perfeccionamiento del contrato de compraventa prometido, incumplimiento extendido hasta la actualidad*

2. *Que como consecuencia de lo anterior, **SE DECLARE** la **RESOLUCIÓN del CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES** celebrado el 15 de junio de 2019 por el **INCUMPLIMIENTO PURO Y SIMPLE** de la sociedad **AGRICOLA SANTA DANIELA S.A.S** de su **OBLIGACION ESENCIAL Y EXCLUSIVA DE HACER** de perfeccionamiento del contrato de compraventa prometido en el lugar, fecha y hora acordado, y que se extiende a la actualidad.*

3. *Que como consecuencia de lo anterior, **SE CONDENE** a la sociedad **AGRÍCOLA SANTA DANIELA S.A.S** al pago de **QUINIENTOS OCHENTA MILLONES DE PESOS (\$580.000.000)** por concepto de **CLAUSULA PENAL** relativa al veinte por ciento (20%) del valor total del **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES** celebrado el 15 de junio de 2019, de conformidad con su cláusula décimo séptima.*

4. *Que como consecuencia de lo anterior, **SE ORDENE** las respectivas **RESTITUCIONES MUTUAS** que se llegaren efectivamente a acreditar que fueron entregadas por las partes.*

5. *Se condene al pago de costas y agencias en Derecho a los demandados.”*

C.3 Juramento Estimatorio de la Demanda de Reconvención

En la Demanda de Reconvención, con fundamento en el artículo 206 del C.G.P., se presentó juramento estimatorio.

D. Oposición a la Demanda de reconvención

D.1 Pronunciamiento frente a la Demanda de Reconvención. Excepciones

La Contrademandada dio respuesta a la Demanda de Reconvención, se opuso a las Pretensiones y formuló Excepciones, ejerciendo su derecho a la defensa de la siguiente forma:

- a. Se refirió a cada uno de los hechos de la Demanda aceptando únicamente lo referido a la celebración de la Promesa y su contenido.
- b. Además de negar los demás hechos y oponerse a las Pretensiones, la Convocada propuso las Excepciones, cuya denominación y fundamentos generales son los siguientes:
 - i. *Incumplimiento de la parte Convocada, demandante en reconvención.* Por haber vendido la Convocada el inmueble prometido en venta, contrariando las manifestaciones de su representante (hermano) de querer dar cumplimiento al contrato de promesa.
 - ii. *Ausencia de incumplimiento esencial.* La Convocante procedió a vender los inmuebles aun habiendo recibido el precio y habiéndolo entregado. En el acta de comparecencia No. 002-2020 de la Notaría única de Sonsón se evidencia que no tenía en su poder los paz y salvo de impuestos municipales, requisito necesario para firmar la escritura pública de compraventa.
 - iii. *Imposibilidad jurídica para cobrar la cláusula penal.* Teniendo en cuenta el incumplimiento de la obligación de contar con los paz y salvo de impuestos municipales, la Contrademandante no puede solicitar la resolución del Contrato con indemnización de perjuicios (cláusula penal).

D.2 Objeción al juramento estimatorio de la Demanda de Reconvención

La Convocada no objetó el juramento estimatorio.

E. Alegatos

Como atrás se indicó, el 15 de diciembre de 2022 las Partes presentaron los Alegatos, que pueden sintetizarse como sigue:

E.1 Alegato de Santa Daniela

Se indicó en relación con la Promesa, que esta fue incumplida por la Convocada pues para el momento de la firma de la escritura de venta no contaba con los paz y salvos necesarios que la habilitaran para suscribirla. Así mismo, que no se requirió a la Convocante por su presunto incumplimiento y el inmueble se vendió a un tercero.

En cuanto a las conductas de Santa Daniela se indica que cumplió el Contrato al haber pagado el precio y efectuó manifestaciones de voluntad dirigidas a firmar la escritura.

Se indicó, además, la forma en que se acreditó en el proceso la existencia y valor de las mejoras. Igualmente se formularon reproches frente a la eficacia del dictamen aportado por la Convocada.

E.2 Alegato de María Lucy Chica

El Apoderado de la Convocada, por su parte, se refirió a las diferentes pretensiones de la Demanda expresando su posición frente a cada una de ellas, si fueron o no probadas en el proceso y haciendo énfasis en que la Promesa se incumplió por la Convocante y no por María Lucy Chica.

Se indicó que las conversaciones posteriores que se tuvieron con el señor Dairo Chica no implicaban que se hubiera novado la Promesa y que este no tenía la representación de la Convocada.

Se manifestó, en relación con el paz y salvo, que el Notario ingresó al sistema de información del Municipio pero que para ese momento estaba caído. Que dicha exigencia -la de presentar los paz y salvos- no son elementos esenciales de la Promesa.

En cuanto a las mejoras indicó que la Convocante no distingue entre mejoras e inversiones y la suerte que corrieron éstas.

IV. PRESUPUESTOS PROCESALES

Previo a decidir la controversia objeto de este Arbitraje, el Tribunal estima pertinente establecer si en el presente Proceso se reúnen a cabalidad los presupuestos procesales, esto es, los requisitos indispensables para la validez y eficacia del mismo.

A. Requisitos de validez del Proceso

1. Juez competente, bilateralidad de audiencia, legalidad de los actos y procedimientos son los tres elementos constitutivos del derecho fundamental al debido proceso. Esos tres postulados son suficientes, a juicio de este Tribunal, para determinar si el procesamiento fue o no debido, es decir, si se desarrolló conforme con el ordenamiento jurídico.
2. En tal sentido, se pasa a considerar cada uno de ellos

A.1 Competencia

3. Según el artículo 116 de la Constitución Política,¹ el Tribunal ejerce funciones jurisdiccionales de manera transitoria.
4. Corolario de ello es que el Tribunal tiene competencia para conocer de las Pretensiones (y sus correspondientes defensas), según se estableció en el Auto No. 9 del 19 de julio de 2022.
5. Es de anotar que la competencia del Tribunal nunca fue cuestionada por las Partes.

A.2 Bilateralidad de audiencia

6. La bilateralidad de la audiencia se refiere al derecho de defensa y/o al derecho de contradicción.

¹“Artículo 116. (...) Los particulares pueden ser investidos transitoriamente de la función de administrar justicia en la condición de jurados en las causas criminales, conciliadores o en la de árbitros habilitados por las partes para proferir fallos en derecho o en equidad, en los términos que determine la ley.”

7. Al revisar rigurosamente el trámite del Arbitraje, se concluye que a las Partes se les trató con igualdad procesal en cuanto a sus solicitudes, peticiones y práctica de pruebas; se les garantizó el derecho de contradicción y pudieron actuar sin restricciones en todas las etapas del Proceso, se les notificaron en forma legal y oportuna todas las providencias, y se les concedieron los traslados en los términos previstos por la ley.
8. Las Partes estuvieron asistidas por Apoderados durante todo el trámite del Arbitraje.

A.3 Legalidad de los actos y procedimientos

9. El Arbitraje se ajustó con rigor al trámite que había sido previsto por las partes en el pacto arbitral y en especial a lo establecido en el Reglamento de Arbitraje del Centro de Arbitraje (el “Reglamento”) y en la Ley 1563.

B. Requisitos de eficacia del Proceso

El Tribunal encuentra que los presupuestos que a continuación se indican se reúnen en este Arbitraje.

B.1 Capacidad para ser Parte

10. Las Partes son personas jurídica y natural, con capacidad para transigir y para arbitrar. Santa Daniela compareció al Proceso a través de su representante legal, según consta en el certificado de existencia y representación legal que obra en el mismo.
11. Por tal motivo, tanto Convocante como Convocada gozan de *capacidad para ser parte*, según lo establece el artículo 53 del C.G.P., a lo que debe añadirse lo ya señalado en el sentido de que estuvieron debidamente representadas en este Arbitraje a través de sus respectivos Apoderados.

B.2 *Demanda en forma*

12. En la oportunidad procesal correspondiente el Tribunal encontró que tanto la Demanda como la Demanda de Reconvención reunían los requisitos establecidos en la ley, razón por la cual en esta etapa procesal se ratifica el cumplimiento del requisito de la *demanda en forma*.

B.3 *Legitimación en la causa*

13. Se encuentra acreditada la *legitimación en la causa* en la medida en que lo que se discute en el Proceso gira en torno al cumplimiento, o mejor, el incumplimiento del Contrato en el que Convocante y Convocada son partes y como consecuencia de ello, diferentes opciones tales como su cumplimiento forzado o la resolución del mismo, la indemnización de perjuicios, cláusula penal y restituciones por concepto de mejoras.

B.4 *Ausencia de cosa juzgada, caducidad, transacción o alguna excepción de litis finita o litis pendiente*

14. En relación con estos elementos, no se observa dentro del proceso ninguna prueba, ni se plantea la posibilidad de presencia de alguna de estas circunstancias o excepciones, salvo por lo que respecta a la excepción de pleito pendiente la cual será resuelta a continuación.
15. Visto todo lo señalado en los acápites (A) y (B) *supra*, debe concluirse que no obra causal de nulidad que afecte la actuación e impida un pronunciamiento de fondo, asunto que aborda el Tribunal con base en las consideraciones que se consignan en el siguiente Capítulo de este Laudo.

V. CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL

Las partes están discutiendo en el presente proceso, cada una de manera independiente, un incumplimiento de la Promesa atribuible a la otra, respecto del cual, una vez configurado, pretenden que se apliquen las consecuencias jurídicas respectivas.

Así las cosas, y con el fin de poder resolver las controversias planteadas tanto en la Demanda como en la Demanda de Reconvención, procederá el Tribunal a hacer un análisis del Contrato, para posteriormente ahondar en el comportamiento de las Partes, y las consecuencias derivadas del mismo.

A. De los contratos bilaterales

1. El Art.1495 del Código Civil colombiano (“C.C.”) define el contrato de la siguiente manera:

“[c]ontrato o convención es un acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa. Cada parte puede ser de una o de muchas personas”.

2. Si se analiza de manera detenida esta definición, pareciera que se estuviera haciendo alusión exclusivamente a aquellos contratos en los que, habiendo un acuerdo de voluntades, solamente una de las partes es obligada frente a la otra (*contratos unilaterales*). No obstante lo anterior, el Art. 1497 C.C. pone fin a dicha situación cuando dice que hay contratos bilaterales “... cuando las partes contratantes se obligan recíprocamente” como sucede en el caso que nos ocupa, en el que, se insiste, está en discusión el cumplimiento, o mejor, el incumplimiento del Contrato por cada una de las partes.

B. Del contrato de promesa

B.1 Concepto

3. Debe partirse de la base que en la ley no existe una definición ni tampoco una tipificación especial del contrato de promesa. Como consecuencia de lo anterior,

se hace necesario remitirse a la doctrina y a la jurisprudencia para conceptualizarlo y poder identificar cuál es su naturaleza y finalidad.

4. El reconocido tratadista nacional Fernando Hinestroza definió el contrato de promesa de la siguiente manera²:

“Dentro de las varias figuras de contrato preliminar o preparatorio sobresale el contrato de promesa, al punto de que es frecuente la asimilación de aquel a este. Así, en el derecho italiano el contrato preliminar resulta asimilado al contrato de promesa. El contrato de promesa es un contrato preliminar, lo cual, inmediatamente, muestra la diferencia de dicha figura con la oferta y con el contrato definitivo sujeto a condición suspensiva o a condición resolutoria, v. gr. con la venta con pacto comisorio, o con el pacto de reserva de dominio, y por supuesto, con la venta cuyo “perfeccionamiento” no demanda formalidad especial, pero que las partes someten al otorgamiento de escritura pública (art. 1858 C. C.). Es un contrato medio, puente para llegar a un contrato fin. La promesa obliga a contratar, a celebrar el contrato futuro, objetivo genérico, en tanto que este último obliga a las prestaciones que se derivan de su función específica; obligaciones que en tal sentido podrían calificarse de sustanciales. Con una concatenación lógica y práctica entre ellas, de modo que, en la hipótesis de imposibilidad de ejecución de estas prestaciones, sobrevinida en el tiempo intermedio, no habría lugar a la celebración del contrato previsto, al margen de la razón de ser de dicha imposibilidad, relevante tan solo para decidir acerca de la responsabilidad de promitente, caso de serle imputable.”

5. De otro lado, el tratadista Jorge Oviedo Albán lo definió así³:

“De esta manera debemos afirmar que se trata de un contrato preparatorio, como lo califica algún sector de la doctrina, en el sentido de que está destinado a que las partes se pongan de acuerdo previamente sobre el contenido de un contrato al cual quieren ligarse de manera definitiva, que

² HINESTROSA, Fernando. Contratos Preparatorios. El contrato de Promesa. En: Revista de Derecho Privado. No. 11. 2006. Pgs. 33 – 56.

³ OVIEDO ALBÁN, Jorge. Apuntes sobre el contrato bilateral de promesa en el Derecho Privado Colombiano. En: Revista VNIVERSITAS. Pgs. 611 – 665.

será el acuerdo o convenio posterior. Esto nos permite anticipar y concluir también, que el contrato de promesa, de suyo, está llamado a tener una vida limitada en el tiempo, toda vez que se agotará cuando se cumpla la obligación de hacer que él mismo generó: la celebración del contrato definitivo. Dicha obligación de hacer, que es celebrar el contrato prometido se cumplirá al vencimiento de un plazo o al acaecimiento de una condición.” (la subraya es propia)

6. Por su parte la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en su jurisprudencia ha definido el contrato de promesa en diversas ocasiones, de las cuales, el Tribunal trae a colación dos de ellas:

a. Sentencia 01 de junio de 1965:

“El contrato de promesa tiene una finalidad económica peculiar, cual es la de asegurar la celebración de otro contrato posterior cuando los interesados no quieren o no pueden realizarlo de presente. No es un fin en sí mismo, sino un medio o un instrumento que conduce a efectuar otro negocio distinto. Ofrece además estos caracteres: es un contrato preparatorio de orden general, porque puede referirse a cualquiera otra convención; es principal y solemne, y puede ser unilateral o bilateral, según que la obligación de celebrar el contrato prometido haya sido contraída por una sola de las partes o recíprocamente por ambas. Tiene su individualidad propia y si algo ofrece de excepcional ello obedece al modo imperativo como la ley exige la presencia de todos los elementos que configuran, desde luego que esos factores son de la esencia misma del contrato.”⁴ (la subraya es propia)

b. Sentencia SC2221- 2020:

“Aun cuando carece de definición legal (el Código Civil se limita a la relación de los requisitos para su validez, siguiendo los términos consagrados en el artículo 89 de la Ley 153 de 1887 –que subrogó el canon

⁴ Sala Civil Corte Suprema de Justicia. Sentencia del 1 jun. 1965. G.J. t. CXI-CXII, pp. 135-145. M.P. Dr. Enrique López de la Pava.

1611 de aquella normativa⁵—), en nuestro medio la promesa de contratar se ha caracterizado como un ‘precontrato’, o contrato de naturaleza preparatoria, «en virtud del cual las partes se obligan recíprocamente a la celebración de un negocio futuro que se indica en su integridad, y que deberá perfeccionarse dentro de un plazo o al cumplimiento de una condición prefijados»⁶. De ahí que la doctrina y jurisprudencia patrias reconozcan, al unísono, que la promesa genera una única prestación de hacer: celebrar el contrato prometido, una vez acaezca el plazo o la condición establecida para ello”⁷ (la subraya es propia)

7. De las anteriores definiciones, la conclusión más relevante, en sentir del Tribunal, es que la finalidad del contrato de promesa no es otra que la de celebrar otro contrato⁸.
8. Como consecuencia de lo anterior, respecto del contrato de promesa se hace indispensable distinguir dos temas: i) por un lado diferenciar el contrato preparatorio de aquel que las partes tienen la intención de celebrar, en el presente caso, diferenciar el contrato de promesa de compraventa del contrato de compraventa propiamente dicho, y por el otro ii) la prestación que se deriva de cada uno de esos contratos, es decir, en el primero una de hacer, mientras que en el segundo una de dar.
9. Conforme a lo anterior, y para no entrar en más dilucidaciones, se debe partir de la base que en el presente asunto estamos frente a un contrato de promesa de compraventa de unos inmuebles, en el que, la prestación esencial, es el

⁵ «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 [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. Los términos de un contrato prometido, solo se aplicarán a la materia sobre que se ha contratado».

⁶ ESCOBAR, Gabriel. *Negocios civiles y comerciales, Tomo II*. Biblioteca Jurídica Diké, Medellín. 1994, p. 503.

⁷ Sala Civil Corte Suprema de Justicia. SC2221-2020. 13 de julio de 2020. M.P. Dr. Luis Alonso Rico Puerta.

⁸ Sentencia SC1662-2019 05 de julio de 2019. M.P. Álvaro Fernando García Restrepo. “2.1. *La promesa de compraventa no es un título traslativo ni de vocación traslativa y, menos, de la posesión, en tanto que la obligación que de ella se desprende para las partes, es la de celebrar el contrato prometido y puesto que presupone el reconocimiento, por parte del adquirente, de dominio ajeno, esto es, la condición de dueño del prometiente vendedor.*”

otorgamiento de la escritura pública⁹, motivo por el cual, las demás prestaciones que se pudieran incluir en el mismo hacen referencia más al contrato prometido que al de promesa propiamente dicho.

10. Ahora bien, a pesar de que es común que en los contratos de promesa, se incluyan otras obligaciones adicionales, en el presente caso, con posterioridad a la suscripción del mismo, solamente quedó pendiente para las Partes una prestación por cumplir: el otorgamiento de la escritura pública de compraventa. Conforme a lo anterior, debe empezar por decir el Tribunal que no son de recibo las referencias que se hicieron en el trámite del proceso tendientes a justificar incumplimientos amparados en el cumplimiento de otras prestaciones, como por ejemplo, el pago del precio y la entrega de la cosa, las cuales son propias del contrato prometido.
11. Así las cosas, el Tribunal quiere dejar claro en este punto que, el análisis jurídico, por lo menos en lo que es atinente al incumplimiento del Contrato, se centrará en el cumplimiento o no de la obligación de otorgar la escritura pública pendiente por las Partes.

B.2 Requisitos del contrato de promesa

12. El Art. 1611 C.C. al referirse al contrato de promesa, a pesar de no definirlo, establece lo siguiente:

“La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurran 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 del Código Civil.

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

⁹ El artículo 1857 C.C. establece que en la venta de bienes inmuebles no se reputa perfecta ante la ley mientras no se haya otorgado escritura pública.

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

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

13. Por su parte, el Art. 861 del Código de Comercio (“C.Co.”) establece lo siguiente:

“La promesa de celebrar un negocio producirá obligación de hacer. La celebración del contrato prometido se someterá a las reglas y formalidades del caso.”

14. Debe advertir el Tribunal que, como quiera que en el presente proceso no hay discusión respecto de los anteriores requisitos, y mucho menos frente a la existencia y/o validez de la Promesa en cuestión, agregando que no observa alguna causal de nulidad absoluta que deba ser reconocida de oficio, se declarará la prosperidad de la pretensión de existencia del Contrato elevada por la Convocante, sin que sea necesario ahondar más en este asunto.

C. De la verificación del cumplimiento de la obligación de otorgar la escritura pública

15. Tal y como se manifestó en líneas anteriores, y ante la claridad que tiene el Tribunal de que la prestación esencial derivada del contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles es el otorgamiento de la escritura pública de venta, se debe verificar si, en este caso, las Partes cumplieron o no con esa obligación.
16. Esta consideración es fundamental hacerla para efectos de poder resolver las pretensiones y excepciones propuestas por las Partes, tanto de la Demanda como de la Demanda de Reconvención, con sus respectivas contestaciones.
17. Lo primero que debe hacerse para efectos de resolver la cuestión, es remitirse al Contrato para verificar cómo es que se debía cumplir dicha obligación. Para ello, la Cláusula Cuarta estableció de manera expresa -y además resaltada con negrita-, lo siguiente:

“La firma de la escritura pública de compraventa, se hará el día 29 de Enero del año 2020, a las 10:00 a.m. en la Notaría Única de Sonsón, Antioquia.”

18. Procederá entonces el Tribunal a verificar cuál fue el comportamiento de cada una de las Partes frente al cumplimiento o no de dicha obligación.

C.1 Por parte de Santa Daniela

19. Sea lo primero advertir que, dentro del trámite arbitral quedó demostrado que Santa Daniela, en su condición de Promitente Compradora, no acudió a la Notaría de Sonsón el 29 de enero de 2020 conforme a lo establecido en la citada Cláusula Cuarta del Contrato.

20. Dicha conducta omisiva quedó probada, entre otras, de la siguiente manera:

- a. En el Hecho 11 de la Demanda la sociedad Convocante indicó:

“Por una negligencia de la representante legal de la época, señora ALEXANDRA FRANCO HINCAPIÉ, no se acudió a la firma de la escritura pública por parte de LA CONVOCANTE.”

- b. Confesión del representante legal de Santa Daniela a instancias del interrogatorio de parte:

“PREGUNTADO: (...) Indíqueme al despacho si es cierto, sí o no, que la sociedad Agrícola Santa Daniela no acudió el 29 de enero de 2020 a suscribir la escritura pública en la notaría de Sonsón, indicada en la promesa de compraventa. CONTESTÓ: La sociedad Agrícola Santa Daniela, representada por la señora Alejandra Franco no acudió a firmar ese día la escritura, el 29 de enero.”

21. Para el Tribunal la no comparecencia por parte de Santa Daniela a la Notaría en los términos pactados constituye una **conducta omisiva generadora de un incumplimiento contractual**, pues tal y como se indicó anteriormente, esa es la

obligación esencial de este tipo de acuerdos, conducta a la cual debe dársele la trascendencia e importancia debida.

22. Como consecuencia de lo anterior, se concederá la pretensión 1) elevada por Maria Lucy Chica en la Demanda de Reconvención, en el sentido de declarar que ese incumplimiento en el que incurrió, que aquella denomina puro y simple, tiene vocación resolutoria, tema que será desarrollado posteriormente en el laudo.
23. Finalmente, debe insistirse en este punto que, el hecho de que las Partes hubieran cumplido con otras prestaciones que son propias del contrato prometido, no le resta mérito al actuar omisivo que quedó probado frente al contrato en cuestión, ni mucho menos lo justifica.

C.2 Por Parte de María Lucy Chica

24. Consta en el expediente, y tampoco se discute, que María Lucy Chica sí acudió a la Notaría el día acordado en el Contrato. Prueba de ello se verifica en el contenido del Acta de Comparecencia expedida por la Notaría¹⁰ Única de Sonsón el 29 de enero de 2020 -que por demás no fue desconocida o tachada de falsa por la contraparte- en la que, además de acreditar la referida asistencia, incluyó una anotación adicional que no puede ser pasada por alto:

*“Manfiestan (sic) la promitente vendedora que no presenta paz y salvo municipal por cuanto la Tesorería de Rentas Municipales no los expidió”
(la subraya es propia)*

25. Debe advertirse que esta situación fue tratada en el proceso por medio de otras pruebas, entre otras, las que se procede a relacionar:

- a. Testimonio del Señor Walter Reigner

“Posteriormente supe que no se había presentado nuestra representante legal, la señora Alexandra Franco, no concurrió a la

¹⁰ Confrontar prueba 2. De las pruebas documentales de la contestación a la demanda que sirven de prueba de la demanda de reconvención, y respecto de las cuales la parte Convocante al dar respuesta a la demanda de reconvención, adhirió a las mismas -Cfr. Capítulo IV-.

firma, y por el lado contrario tampoco se presentaron los papeles que acreditaban el dominio de la finca, por parte de la señora María Lucy Chica, por lo tanto no se podía llevar a cabo la firma de la compraventa, propiamente tal...”

b. Testimonio del Señor Dairo Chica

“... que ella estaba pendiente de hacer la escritura, y el día que ella había estipulado hacer la escritura con ellos, me pidió que la acompañara a la notaría, allá al municipio..., al despacho municipal, a pedir el paz y salvo de la finca, para hacer la escritura, que era el día convenido, y ese día pues nosotros a las 8:00 de la mañana fuimos allá al despacho municipal y no le dieron el certificado de paz y salvo porque el sistema estaba caído, pasamos a la notaría y le mostró ella la promesa al notario y él le dijo que esperara que fuera la hora, que llegara la otra parte, en representación de Santa Daniela, a firmar, y esta empresa no se presentó (...) ningún representante; entonces, pues, no se pudo firmar la escritura...”

c. Interrogatorio de Parte absuelto por la Demandada

“Ya en enero del 2020 se cumplía la promesa. Yo le dije a mi hermano que, por favor, me acompañara porque ya ahora había que hacer la escritura, el 29 de enero de esa fecha, del 2020. Yo me fui, me acerqué, llegué al pueblo ese día a esa fecha, a las 8:00 de la mañana me presenté en la alcaldía a recoger los paz y salvos, que me entregaran los paz y salvos; no me los entregaron porque el sistema estaba caído. A las 10:00 de la mañana tenía yo la cita con el notario, yo llegué a la notaría a esa hora, le dije..., le expuse el caso al notario de que no me entregaban los paz y salvos porque el sistema estaba caído. El notario me dijo ‘esperemos una hora, mientras que llega la otra empresa’. Ahí fue donde el notario contactó con la alcaldía y el sistema estaba caído, entonces me entregó una... una constancia de que yo me había presentado a firmar la escritura.”

26. Ahora bien, corresponde al Tribunal definir, conforme al material probatorio allegado al proceso si, la Convocada tuvo por cumplida o no la obligación pactada solo por el hecho de haber acudido a la Notaría el día acordado, o si, por el contrario, la prestación debida implicaba, además de acudir a suscribir la escritura pública de venta, tener a disposición los paz y salvos requeridos.
27. Antes de proceder a resolver dicha situación, el Tribunal no quiere dejar pasar por alto lo manifestado por la Convocada en su declaración y por el Señor Dairo Chica en su testimonio, en el sentido de que los paz y salvos requeridos no se habían expedido y llevado a la Notaría como consecuencia de un problema en el sistema del Municipio.
28. Frente a la justificación que se esboza se advierte que del material probatorio obrante en el proceso no se evidencia ninguna prueba que dé cuenta de ello. Para el Tribunal, la simple manifestación hecha por la propia parte y por el citado testigo, no son suficientes para entender como probado que la situación aducida efectivamente se presentó y, que, por tanto, el hecho de no haber llevado los paz y salvos el día señalado para la firma, no le era imputable a la promitente vendedora por implicar algún evento exonerativo, principalmente constitutivo de una causa extraña. Es más, debe agregarse que, de la simple lectura de la constancia expedida en la Notaría, se concluye que dicha afirmación se incluyó por la simple manifestación de la parte, más no como una verificación efectiva de la situación como lo pretendió alegar la Demandada.
29. Así las cosas, y habiendo hecho la anterior precisión, habrá que verificar si el hecho de no haber llevado la Demandada los paz y salvos en la fecha y hora acordada para la suscripción de la escritura pública de venta, constituye o no un incumplimiento contractual.
30. Sobre este aspecto, se pueden reducir a dos las posiciones que alegaron las Partes en el proceso: i) por un lado la parte Convocante alega que la firma de la escritura no era posible por la ausencia de dichos documentos y, por tanto, dicha conducta constituye un incumplimiento esencial; ii) por el otro la parte Convocada afirma que no obstante no tenerse los documentos, dicha prestación en el fondo no es esencial, pues esta se había presentado a firmar la escritura pública, motivo por el cual no había incumplimiento.

31. Llama la atención que las dos partes recurrieron a la misma jurisprudencia de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, la sentencia SC4801-2020 del 07 de diciembre de 2020 M.P. Dr. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo para sustentar su posición. Con el fin de entender el contenido de la misma, y poder obtener una conclusión, el Tribunal transcribirá unos apartes de la misma, los que considera pueden brindar la solución pretendida:

“4. Las precedentes premisas aplicadas al sub judice dejan ver, al contrario de lo aducido en el cargo bajo estudio, que el Tribunal no erró en el empleo de los cánones 1546 y 1609 del Código Civil, al asumir que el prometiende vendedor carecía de facultades para solicitar la resolución del acuerdo preparatorio en razón a que no acató en su integridad todas las obligaciones derivadas de la promesa de venta base de la contienda, lo cual ocurrió porque compareció a la notaría desprovisto de los comprobantes fiscales necesarios para la suscripción del pacto jurado. (la subraya es propia)

Para llegar a esa conclusión el ad-quem aplicó la parte inicial del artículo 20 del decreto 2148 de 1983 vigente para la época de los hechos, actualmente compilado en el Decreto Único Reglamentario 1069 de 2015, a cuyo tenor «[e]l notario deberá examinar los comprobantes fiscales que se le presenten», así como el canon 26 de la misma obra, conforme al cual «[t]odo otorgante debe presentar al notario los comprobantes fiscales. El notario no permitirá la firma por ninguno de los comparecientes mientras el instrumento no esté completo, anexos la totalidad de los certificados y documentos requeridos.» (la subraya es propia)

Dicha hermenéutica se muestra a tono con el ordenamiento jurídico en la medida en que se trata de un débito connatural para todo enajenante de una heredad, en tanto que la traslación del dominio de todo bien raíz requiere de escritura pública, por mandato del artículo 1857 del Código Civil, la que de paso exige aquellas pesquisas tributarias. (la subraya es propia)

Ahora, no cabe duda de que el cumplimiento de las cargas fiscales respecto de un inmueble y su demostración ante el notario público es obligación

ajena a la principal derivada del contrato de promesa de venta, cual es la celebración del pacto posterior; incluso es aspecto extraño a sus elementos esenciales, los que, a su vez, atañen a la precisión de los ingredientes intrínsecos del contrato prometido, que en tratándose de una compraventa son la cosa objeto del mismo y el precio que el adquirente entregara por ese bien.

Tampoco puede afirmarse que el paz y salvo fiscal de un predio constituya elemento de la naturaleza del compromiso preparatorio, puesto que estos son aquellos que se entienden incluidos en el convenio sin necesidad de pacto alguno por cuanto instituyen un agregado por disposición legal, por uso o por costumbre.

Menos puede afirmarse que se trata de un elemento accidental, habida cuenta que esta tipología de cláusulas corresponden a aquellas en las cuales las partes prevén otros compromisos por cláusula expresa y con el fin de disciplinar de forma más precisa su relación concreta (art. 1501 C.C.).

Entonces, la obligación de presentar los aludidos comprobantes fiscales corresponde a un requisito necesario para el otorgamiento de la escritura pública, al punto que está consagrada en el decreto 2148 de 1983, que reglamentó sus homólogos 960 de 1970, 2163 de 1970 y la ley 29 de 1973, los cuales, en conjunto, preveían el ejercicio de la función notarial; mas no un presupuesto de la promesa de venta, tampoco del contrato jurado como lo afirmó con imprecisión la recurrente. (la subraya es propia)

Por consecuencia, la obligación desacatada por el prometiende vendedor y que dio lugar a que los juzgadores de instancia desestimaran su pretensión resolutoria no puede calificarse como esencial, de la naturaleza o accidental de la promesa de venta, sino que corresponde a una exigencia de la escritura pública que contendrá el contrato prometido, para el caso de autos, la compraventa de un bien inmueble.

Sin embargo, la connotación de dicha prestación no exonera a los contratantes de ejecutarla, habida cuenta que el ordenamiento jurídico la

reclama de forma irrefutable o, dicho en otros términos, es una prestación conexa al contrato preliminar e incluso al prometido, que de cualquier forma corresponde verificar al notario público. (la subraya es propia)

Así lo doctrinó la Sala en un caso análogo, al señalar que mirando:

(...) el mérito del cuestionamiento que en él la censura propone, debe concluirse que no es atendible el criterio hermenéutico que ésta aduce allí, consistente en que, inversamente a lo afirmado por el Tribunal, le bastaba simplemente con acudir a la Notaría Sexta de esta ciudad, para que se le tuviese como titular de la acción resolutoria tácita, sin que fuese menester cumplir requisito adicional alguno; por supuesto que, contrariamente a lo que el censor proclama, muy dicho tiene esta Corporación, sobre todo y sin vacilación alguna, en su jurisprudencia reciente, que dicha acción corresponde al contratante cumplido o que se allane a cumplir lo debido, calificativos estos que, en tratándose de los deudores de la prestación de suscribir una escritura pública, se predicán de quien comparece a la Notaría acatando los requerimientos legales o convencionales necesarios para poder otorgar el instrumento prometido, esto es, que no le basta con querer suscribir el documento público, sino que debe estar en condiciones de poder hacerlo. (la subraya es propia)

Si, como ha quedado visto, el Tribunal entendió que para efectos de poder suscribir la escritura pública de venta era menester, por mandato legal, exhibir el “denominado paz y salvo por todo concepto del inmueble objeto de la negociación”, es palmario, entonces, que para que pudiese tenersele como contratante cumplido debió presentar el comprobante que el fallador reclamaba de rigor para tal acto, pues solamente de ese modo podría decirse de él que estaba en condiciones de cumplir la obligación a su cargo. (CSJ, SC 028 de 2003, rad. 6688). (la subraya es propia)

En oportunidad reciente esta Corporación reiteró dicha tesis razonando que al:

(...) examinar(...) si el hecho de concurrir el demandante a la notaría, el día y hora señalados, a perfeccionar el contrato prometido, pero sin los paz

y salvos correspondientes, era signo inequívoco de allanarse a cumplir, dejando bien claro que esa circunstancia debe tenerse por probada, dada la vía escogida, la directa, para refutar al Tribunal.

Con ese propósito, lo primero que debe preguntarse es si en la hipótesis de haber concurrido el demandado previamente incumplido, el día y hora señalados a recibir el título de dominio, la sola presencia física del pretensor, ayuno de los documentos referidos, había sido suficiente para que el notario autorizara extender el instrumento respectivo.

La respuesta a ese interrogante, necesariamente, debe ser negativa, porque el artículo 43 del Decreto 960 de 1970, prohíbe a los encargados de llevar la fe pública, “(...) extender instrumentos sin que previamente se hayan presentado los certificados y comprobantes fiscales exigidos por la ley para la prestación de los servicios notariales”. (la subraya es propia)

Significa lo dicho que la disposición de ejecutar lo prometido, como es la suscripción del título de dominio, no puede tenerse por superada con la simple presencia del prometiende en la notaría, puesto que los paz y salvos referidos se erigían en los únicos indicativos de que estaba en posibilidad de pagar la prestación. (CSJ SC4420 de 2014, rad. 2006-00138-01). (la subraya es propia)

Por ende, omitir el deber demostrativo de estar a paz y salvo con las cargas tributarias del predio objeto de la venta, por parte del negociante a quien correspondía esa prestación, le resta la posibilidad de solicitar la resolución del contrato con indemnización de perjuicios fincado en el desacato de su contraparte, en tanto revela que no se allanó a cumplir las obligaciones derivadas del acto preparatorio que suscribió (arts. 1546 y 1609 C.C.). (la subraya es propia)

Total es que la conculcación del ordenamiento sustancial no ocurrió, en razón a que fue correcta la interpretación de los preceptos de esa estirpe invocados en el libelo de casación.”

32. De dicha jurisprudencia se concluye que, el simple hecho de que la Convocada hubiera concurrido a la Notaría en la fecha pactada, no es suficiente para tener satisfecha la obligación pendiente, como quiera que, en los términos de la legislación vigente, para efectos de poder otorgar una escritura pública que tiene como objeto la transferencia de un inmueble, esta debió haber arrimado en ese momento los paz y salvos exigidos, situación que no ocurrió en el presente caso, conducta que constituye por si misma en un incumplimiento.
33. Así las cosas, con fundamento en la jurisprudencia citada, considera el Tribunal que el hecho de que Maria Lucy Chica no hubiera tenido disponibles los documentos necesarios para el otorgamiento de la escritura pública, **se constituye en un incumplimiento**, que *per se* tendría la vocación de producir efectos jurídicos, motivo por el cual se concederá la PRETENSIÓN SEGUNDA PRINCIPAL elevada por Santa Daniela, en el sentido de declararlo.

D. Del Incumplimiento recíproco.

34. Luego del análisis de las conductas desplegadas por las Partes, puede verificar el Tribunal que hubo un incumplimiento simultáneo y recíproco de la obligación de otorgar la escritura pública, motivo por el cual, se hace necesario establecer, cuáles son las consecuencias jurídicas aplicables en esos eventos, para poder entrar a resolver las pretensiones de ambas demandas.
35. Insiste el Tribunal que las dos partes al momento de elevar sus pretensiones -y de proponer sus excepciones- endilgan en la otra el incumplimiento del Contrato, hecho que una vez probado, serviría de fundamento de las pretensiones de cumplimiento y/o resolución, reconocimiento de perjuicios y pago de la cláusula penal.
36. Ahora bien, debe precisarse que, por regla general, para efectos de poder reconocer el cumplimiento y/o resolución del contrato, quien pretenda que se aplique ese remedio, debe probar el cumplimiento de sus prestaciones¹¹, o por lo menos que se allanó a cumplirlas.

¹¹ Confrontar entre otras las siguientes sentencias de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia: 07 de diciembre de 1897, 05 de noviembre de 1979, 16 de julio de 1985, 16 de junio de 2006, 18 de noviembre de 2009, 14 de diciembre de 2010, SC 1662- 2019.

37. Esta posición tiene su sustento normativo en el Art. 1546 del C.C., conocido también como *la condición resolutoria tácita*, por virtud de la cual, solamente el deudor cumplido o que se allanó a cumplir, tiene la posibilidad de pedir el cumplimiento, o la resolución del contrato y/o la indemnización de perjuicios.
38. Como quiera que en el presente asunto estamos frente a un evento en el cual **ambas partes incumplieron de manera recíproca y simultánea la obligación esencial de la Promesa**, esto es, no haber acudido a otorgar y cumplir con los requisitos establecidos para suscribir la escritura pública respectiva, nos enfrentamos a una situación en la cual, ninguna de ellas tendría, en principio, la legitimación para pedir la resolución o el cumplimiento del contrato.
39. En este caso es importante resaltar un aspecto, y es que la obligación de otorgar la escritura pública era una obligación simultánea, lo que implica que, por lo menos frente a esta, no se debía cumplir una obligación previa. Al respecto, la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia mediante sentencia del 10 de mayo de 1967 M.P. Humberto Murcia Ballén sostuvo:

“Ha sostenido la doctrina jurisprudencial que la dinámica contractual en la promesa de compraventa, como en todos los negocios bilaterales, está regida por el principio de la simultaneidad: deben cumplirse al mismo tiempo las obligaciones recíprocas de las partes, a menos que en casos especiales la ley, el acuerdo de voluntades o la naturaleza misma de la cosa conforma a la equidad, prescriba el orden necesario para ser satisfechas las prestaciones de los contratantes”. (la subraya es propia)

40. Así las cosas, debe establecerse ante estos eventos de incumplimiento recíproco y simultáneo, cuál es la solución aplicable, como quiera que, se insiste, en los términos del citado Art. 1546 C.C., habiendo incumplido ambas partes, en principio, no existiría solución legal para ello. Esta fue la posición sustentada por la Corte Suprema de Justicia en sentencia del 09 de junio de 1971 de la siguiente manera:

“Sin necesidad de exponer los antecedentes históricos de la acción resolutoria, los cuales confirman la tesis anteriormente explicada, basta

sostener ésta con tomar en consideración la forma como el señor Bello redactó el artículo 1546. Se puede pedir que se declare resuelto el contrato bilateral “en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado”, no en caso de no cumplirse por AMBOS; y entonces “podrá el otro contratante”, es decir, el que no ha incumplido, ejercer alternativamente y a elección suya las acciones que por el artículo se otorgan o reconocen. “Tal caso”, al cual hace referencia el texto, es uno solo: el de que no se haya cumplido por UNO de los contratantes lo pactado y el OTRO sí haya cumplido o allanándose a cumplir sus obligaciones oportunamente y en la forma como fueron pactadas. (la subraya es propia)

No puede, pues, el contratante que esté en mora, pedir la resolución del contrato bilateral, aunque el otro contratante haya incurrido en incumplimiento.” (la subraya es propia)

41. De mantenerse esa posición, al ser ambos deudores incumplidos de manera recíproca y simultánea -como ocurre en el caso de marras-, estos carecerían de legitimación para fundamentar sus peticiones en el Art. 1546 C.C., conllevaría a una decisión inhibitoria o, en todo caso, al fracaso de la mayoría de las pretensiones tanto de la Demanda como de la Demanda de Reconvención.

E. De las Soluciones Planteadas

42. Como quiera que en el ordenamiento colombiano no existe una norma expresa que regule las consecuencias derivadas de los incumplimientos recíprocos y simultáneos de las partes, la jurisprudencia ha hecho uso de figuras como el *mutuo disenso tácito* como una forma de brindarle a los cocontratantes incumplidos una solución frente a esa situación de estancamiento derivada de la interpretación del Art. 1546 C.C.
43. Ahora, si bien es cierto esta sería una solución lógica para un conflicto como el que nos ocupa, no puede el Tribunal incumplir con el principio de congruencia de los fallos, máxime cuando ninguno de los involucrados solicitó de manera expresa, ni en las pretensiones, y mucho menos en las excepciones, su aplicación, agregando

que la propia Convocante expresamente se opuso a la misma en su escrito de demanda y en los alegatos de conclusión¹².

44. ¿Qué hacer entonces frente a un evento de incumplimiento recíproco en el que la solución del mutuo disenso tácito no sería aplicable? Al respecto existe un fallo de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, la SC1662-2019 del 05 de julio de 2019 M.P. Álvaro Fernando García Restrepo en el que dicha Corporación, luego de casar la sentencia de segunda instancia que había declarado la resolución de un contrato por mutuo disenso tácito, en la sentencia sustitutiva, hizo todo un análisis del incumplimiento recíproco de los contratos bilaterales y planteó soluciones.
45. En dicho fallo la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia no solamente reafirma que el evento de incumplimiento recíproco no está contemplado en el Art. 1546 C.C., sino que respecto de esa situación hay un vacío legal, motivo por el cual, para buscar una solución, acude a la analogía, a partir de lo señalado en el artículo 8 de la ley 153 de 1887.
46. Así es como la Corte en el citado fallo, luego de analizar las consecuencias derivadas del incumplimiento de una sola de las partes, procede a reconocer, vía analógica, la posibilidad de aplicar el Art. 1546 C.C. en los eventos de incumplimiento simultáneo y recíproco, así:

3.3.5. Factible es sostener, por consiguiente, que la resolución ostenta diversa naturaleza.

Por una parte, se trata de una “sanción dispuesta por el ordenamiento como una medida aflictiva para los intereses de la parte incumplidora, por la violación culpable en que ella habría incurrido, del deber primario que pone a su cargo la norma contractual violada. Esta medida se caracterizaría por la imposición al deudor incumpliente del deber secundario de sufrir la pérdida de la contraprestación que le debía su cocontratante, y debe distinguirse netamente de la otra sanción que se concreta en la ejecución forzosa por equivalente (daños y perjuicios)”¹³.

¹² Confrontar numeral 3.5. del Capítulo de los Fundamentos Jurídicos de la demanda, página 26 de los alegatos de conclusión radicados por escrito y lo manifestado a instancias de la audiencia oral realizada el 15 de diciembre de 2022.

¹³ Mélich – Orsini, José. “Resolución del contrato por incumplimiento”. Editorial Temis, Bogotá – Caracas, 1979, pág. 103.

Por otra, es una medida de recomposición del equilibrio perdido, puesto “que es contrario a la equidad que el contrato bilateral sea ejecutado por una de las partes cuando la reciprocidad de las obligaciones ha sido rota y desequilibrada por el incumplimiento de la otra parte. (...). Cuando se ha establecido firmemente el principio de interdependencia de dos obligaciones recíprocas -dice RIPERT-BOULANGER- no hay más que sacar una consecuencia lógica: que el contrato debe desaparecer si su ejecución incompleta ha creado una injusticia. (...). El art. 1184 del CC francés -dice RIPERT- es pues la consagración legal de la idea de justicia contractual. Y, más adelante, añade: la idea profunda (que se aprecia en las diversas teorías que explican la resolución por incumplimiento) es siempre la misma: el contrato es respetable cuando ha sido concluido, porque responde a fines legítimos; posteriormente a su conclusión ha sido desequilibrado, ya por falta de una de las partes, ya por un evento puramente fortuito. Ejecutar este contrato cojo, sería simplemente inmoral”¹⁴.

“3.3.6. Así las cosas, son premisas para la aplicación analógica que se busca, en primer lugar, que el artículo 1546 del Código Civil, regulativo del caso más próximo al incumplimiento recíproco de las obligaciones de un contrato bilateral, esto es, la insatisfacción proveniente de una sola de las partes, prevé como solución, al lado del cumplimiento forzado, la resolución del respectivo contrato; y, en segundo lugar, que en el precitado ordenamiento jurídico, subyace la idea de que frente a toda sustracción de atender los deberes que surgen de un acuerdo de voluntades, se impone la extinción del correspondiente vínculo jurídico. (la subraya es propia)

3.3.7. De esos presupuestos se concluye que en la hipótesis que ocupa la atención de la Corte, se reitera, la insatisfacción de las obligaciones establecidas en un contrato bilateral por parte de los dos extremos de la convención, también es aplicable la resolución del contrato, sin perjuicio, claro está, de su cumplimiento forzado, según lo reclame una cualquiera de las partes. (la subraya es propia)

¹⁴ Álvarez Vigaray, Rafael. “La resolución de los contratos bilaterales por incumplimiento”. Editorial Comares, 4ª Ed., Granada, 2009, pág. 85.

3.4. *Esa visión, tanto del reducido marco de aplicación del artículo 1546 del Código Civil, como del régimen disciplinante del incumplimiento recíproco de las obligaciones sinalagmáticas, exige modificar el criterio actual de la Sala, conforme al cual, en la referida hipótesis fáctica, no hay lugar a la acción resolutoria del contrato. (la subraya es propia)*

Tal aserto, no puede mantenerse en pie, en tanto que está soportado, precisamente, en la referida norma y en que ella únicamente otorga el camino de la resolución, al contratante cumplido o que se allanó a atender sus deberes, mandato que al no comprender el supuesto del incumplimiento bilateral, no es utilizable para solucionarlo.

Dicho planteamiento, como igualmente ya se puntualizó, sólo es predicable en cuanto hace a la acción resolutoria propuesta en virtud del incumplimiento unilateral, caso en el cual la legitimidad del accionante está dada únicamente al contratante diligente que honró sus compromisos negociales o que se allanó a ello, toda vez que ese es el alcance que ostenta el ya tantas veces citado artículo 1546 del Código Civil.

Empero, si del incumplimiento bilateral se trata, no cabe tal reparo, habida cuenta que la acción resolutoria que en esa situación procede, según viene de averiguarse, no es la prevista en la anotada norma, sino la que se deriva de un supuesto completamente diferente, como es la desatención de ambos contratantes, hipótesis en la que mal podría exigirse que el actor, que ha de ser, como ya se dijo, uno cualquiera de ellos, es decir, uno de los incumplidores, no se encuentre en estado de inejecución contractual. (la subraya es propia)

(...)

4.1. *En orden de lo expuesto, es necesario puntualizar que cuando el incumplimiento del contrato sinalagmático provenga de una sola de las partes, la norma aplicable es el artículo 1546 del Código Civil, caso en el cual el contratante que satisfizo sus obligaciones o que procuró la realización de las mismas, puede ejercer, en contra del otro, las acciones alternativas de resolución o cumplimiento forzado que la norma prevé, en*

ambos supuestos con indemnización de perjuicios, acciones en frente de las que cabe plantearse, para contrarrestarlas, la excepción de contrato no cumplido.

4.2. En la hipótesis del incumplimiento recíproco de dichas convenciones, por ser esa una situación no regulada expresamente por la ley, se impone hacer aplicación analógica del referido precepto y de los demás que se ocupan de los casos de incumplimiento contractual, para, con tal base, deducir, que está al alcance de cualquiera de los contratantes, solicitar la resolución o el cumplimiento forzado del respectivo acuerdo de voluntades, pero sin que haya lugar a reclamar y, mucho menos, a reconocer, indemnización de perjuicios, quedando comprendida dentro de esta limitación el cobro de la cláusula penal, puesto que en tal supuesto, de conformidad con el mandato del artículo 1609 del Código Civil, ninguna de las partes del negocio jurídico se encuentra en mora y, por ende, ninguna es deudora de perjuicios, según las voces del artículo 1615 ibídem. (la subraya es propia)

La especial naturaleza de las advertidas acciones, en tanto que ellas se fundan en el recíproco incumplimiento de la convención, descarta toda posibilidad de éxito para la excepción de contrato no cumplido, pues, se reitera, en tal supuesto, el actor siempre se habrá sustraído de atender sus deberes negociales.”

47. Debe mencionarse que esta posición de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia ha sido ratificada por otros fallos posteriores y se mantiene vigente hasta la fecha¹⁵. Al respecto es preciso citar, por ejemplo, la sentencia SC3666-2021 del 25 de agosto de 2021 M.P. Dr. Álvaro Fernando García Restrepo, que al respecto dijo:

“4.6. Establecido como quedó con el correspondiente recorrido cronológico jurisprudencial, que en el ordenamiento jurídico patrio es de recibo, al día de hoy, la figura iuris de la simple resolución contractual en situación de recíproco incumplimiento de las partes, resta por precisar algo

¹⁵ Sentencias SC4801-2020 del 07 de diciembre de 2020 M.P. Arnoldo Wilson Quiroz Monsalvo; SC 3666-2021 del 25 de agosto de 2021 M.P. Álvaro Fernando García Restrepo; SC 3972-2022 del 15 de diciembre de 2022 M.P. Hilda González Neira.

más y que es trascendental a la hora de evaluar cualquier caso con pretensiones de encuadrar en el criterio doctrinal vigente de la Corte; esto es, que no basta un incumplimiento en cada uno de los extremos contractuales para propiciar una resolución, sino que se requiere que ese desconocimiento de las obligaciones sea recíproco y simultáneo, porque si contractualmente los interesados establecieron un orden prestacional, no hay manera de predicar un incumplimiento mutuo, ya que la infracción contractual del primero en el tiempo justifica la renuencia del segundo a cumplir, y permite que este último ejercite las acciones alternativas previstas en el artículo 1546 del Código Civil: ejecutar o resolver, con indemnización de perjuicios. (la subraya es propia)

Lo anterior se revalidó expresamente en el muy reciente fallo de casación de 7 de diciembre de 2020 (SC4801), donde a manera de síntesis se dijo sobre la resolución del contrato, lo siguiente:

“En resumen, puede deprecar la resolución de un acuerdo de voluntades el contratante cumplido, entendiéndose por tal aquel que ejecutó las obligaciones que adquirió; así como el que no lo hizo justificado en la omisión previa de su contendor respecto de una prestación que éste debía acatar de manera preliminar; y puede demandarla en el evento de desacato recíproco y simultáneo si se funda en el desacato de todas las partes, en este evento sin solicitar perjuicios (CS SC1662 de 2019) ...” (se subraya).

Como corolario, hasta aquí es posible decir que, conforme al criterio actual de la Sala, la procedencia de la resolución del contrato por mutua desatención de sus obligaciones, presupone la hipótesis de dos contratantes puestos en el mismo plano de incumplimiento (habida cuenta la naturaleza de la prestación desatendida y el tiempo para acatarla), con lo que ninguno de ellos está en mora, y por lo mismo, sin posibilidad de reclamar del otro nada diferente a la restitución de las cosas al estado anterior del respectivo convenio.” (la subraya es propia)

48. Bajo dicha fórmula **se admite la posibilidad de aplicar el Art. 1546 C.C. en los eventos de incumplimientos simultáneos y recíprocos**, como el del caso que nos ocupa, pues es la norma que más se asemeja ante tal situación que se insiste, no está

regulada expresamente en la ley, permitiendo a las partes solicitar la restitución de las cosas al estado anterior del respectivo convenio, sin que haya lugar a pedir indemnización de perjuicios o el pago de la cláusula penal.

49. Tal y como se indicó en líneas anteriores, en el asunto objeto de estudio la obligación que estaba pendiente era la de otorgar la escritura pública, y esta, por su naturaleza debía ser cumplida de manera simultánea y recíproca por las Partes, situación que no se verificó en el presente asunto, por un lado porque Santa Daniela no acudió a la Notaría en la oportunidad establecida, y por el otro, porque Maria Lucy Chica no contaba con los comprobantes necesarios para suscribir la escritura pública.
50. Así las cosas, para resolver la situación, y verificado el incumplimiento recíproco y simultáneo, corresponde al Tribunal revisar las pretensiones tanto de la Demanda como de la Demanda de Reconvención, con el fin de establecer cuál es la solución aplicable al asunto.
51. Para estos efectos pretende la Demandante -como consecuencia del incumplimiento que solicita se reconozca y que en efecto se verificó- que de manera principal se ordene el cumplimiento forzoso de la obligación y, subsidiariamente, la resolución del Contrato. Por el otro lado, la Demandada pretende en la Demanda de Reconvención, como consecuencia del reconocimiento del incumplimiento contractual pretendido y a la postre reconocido, únicamente la resolución del Contrato¹⁶.
52. En esta línea, correspondería al Tribunal proceder a resolver las pretensiones de las partes en el orden en que fueron solicitadas. Es decir, lo primero que debería resolver es lo relativo a la solicitud de cumplimiento elevada por la Demandante, antes de proceder a resolver las otras pretensiones.
53. No obstante lo anterior, para resolver esta pretensión el Tribunal debe hacerlo de manera armónica con lo que se probó en el proceso, y lo que pretenden las Partes, máxime si hay dos demandas con sus respectivas pretensiones que deben ser resueltas. Es claro que en este asunto ambas partes incumplieron la obligación de

¹⁶ Confrontar el contenido de las Excepciones de Fondo 1 y 2 propuestas por la Demandada, en las que manifiesta que al ser acreedora cumplida, disponía de la opción de elegir entre cumplimiento o resolución, y que su opción es la segunda, materializada en la celebración de un contrato de compraventa posterior sobre los inmuebles que se habían prometido en venta.

manera simultánea y recíproca, y que, conforme a la jurisprudencia vigente, existe la posibilidad de solicitar la aplicación del Art. 1546 C.C. excepto en lo que toca con el reconocimiento de perjuicios y la Cláusula Penal. Esto es, la facultad de solicitar el cumplimiento o la resolución del contrato.

54. No obstante lo anterior, reconocer esa pretensión de cumplimiento forzoso elevada por la Demandante, sin tener en cuenta la pretensión resolutoria de la Demandada, implicaría desde todo punto de vista, un contrasentido en la decisión, pues el fallo carecería de toda lógica cuando por un lado. ordena el cumplimiento forzoso de un contrato, pero, a renglón seguido, decreta su resolución.
55. Adicionalmente, no puede perderse de vista, y es un hecho probado, que los inmuebles cuya enajenación se prometió con el Contrato, fueron transferidos a un tercero, tal y como consta -entre otros- en la prueba documental arrimada al proceso, especialmente en los certificados de tradición y libertad de los mismos, motivo por el cual, el cumplimiento de esta prestación que materialmente implica traspasar el inmueble, no se hace posible.
56. Así las cosas, el Tribunal desechará la pretensión PRIMERA CONSECUCIONAL DE LA SEGUNDA PRINCIPAL elevada por la Demandante, y en su lugar, por haber sido una consecuencia solicitada por ambas Partes, una vez se ha verificado el incumplimiento simultáneo y recíproco, el Tribunal declarará la resolución del Contrato con la respectiva orden de las restituciones mutuas, que será desarrollado posteriormente.
57. Finalmente, y conforme a lo expresado, todo con sustento en la Jurisprudencia más reciente de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, las excepciones propuestas por la Demandada fundamentadas en el cumplimiento de sus obligaciones y el incumplimiento de las de la otra parte, no están llamadas a prosperar.

E.1 Improcedencia del reconocimiento de perjuicios ante la resolución del contrato por incumplimiento recíproco y simultáneo de las partes

58. La indemnización de perjuicios constituye uno de los remedios de que dispone el *acreedor cumplido* frente al *deudor incumplido* en el evento de un incumplimiento contractual. Así, a voces del Art. 1546 C.C., quien pretende la indemnización de los perjuicios derivados del incumplimiento contractual, debe acreditar, entre otras

cosas, el cumplimiento de las prestaciones a su cargo, o a lo menos el hecho de haberse allanado a cumplirlas.

59. Ahora bien, y así lo sostiene la doctrina¹⁷:

“Es evidente que, si a las acciones resolutorias o de cumplimiento se adiciona una pretensión de indemnización de perjuicios, será necesario que el demandado esté en mora (art. 1615 del Código Civil), además de que se acrediten los restantes requisitos para el éxito de una acción reparatoria.”
(la subraya es propia)

60. En el caso que nos ocupa, tal y como se analizó en puntos anteriores, como quiera que ambas partes incumplieron con la obligación esencial de la Promesa, habrá que establecer si, ante ese incumplimiento simultáneo, alguna de ellas tendría la facultad de solicitar junto con algún otro remedio -cumplimiento o resolución- la indemnización de perjuicios.

61. Al respecto considera oportuno el Tribunal remitirse al Art. 1609 C.C. que dispone:

“En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos.”

62. ¿Cuál es la importancia de esta norma para el caso objeto de análisis? Tal y como se indicó anteriormente, la indemnización de perjuicios requiere que se haya constituido en mora al deudor de los mismos¹⁸, pues de lo contrario, la ausencia de ese elemento formal restaría legitimación a quien pretende dicho reconocimiento.

63. La Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, en la citada sentencia SC1662-2019 del 05 de julio de 2019, M.P. Álvaro Fernando García Restrepo¹⁹ al respecto manifestó:

¹⁷ SOLARTE RODRÍGUEZ, Arturo. La Indemnización Compensatoria en la Responsabilidad Civil Contractual. En: INSTITUCIONES DE RESPONSABILIDAD CIVIL. Homenaje al Maestro Jorge Santos Ballesteros. Tomo I. Editorial Ibáñez / Ediciones UNAULA. Medellín. 2022. Pg. 380.

¹⁸ Confrontar sentencia Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia del 07 de diciembre de 1982. M.P. Dr. Jorge Salcedo Segura.

¹⁹ Ratificada mediante sentencia SC 3666-2021 del 25 de agosto de 2021. M.P. Álvaro Fernando García Restrepo.

“4.2. En la hipótesis del incumplimiento recíproco de dichas convenciones, por ser esa una situación no regulada expresamente por la ley, se impone hacer aplicación analógica del referido precepto y de los demás que se ocupan de los casos de incumplimiento contractual, para, con tal base, deducir, que está al alcance de cualquiera de los contratantes, solicitar la resolución o el cumplimiento forzado del respectivo acuerdo de voluntades, pero sin que haya lugar a reclamar y, mucho menos, a reconocer, indemnización de perjuicios, quedando comprendida dentro de esta limitación el cobro de la cláusula penal, puesto que en tal supuesto, de conformidad con el mandato del artículo 1609 del Código Civil, ninguna de las partes del negocio jurídico se encuentra en mora y, por ende, ninguna es deudora de perjuicios, según las voces del artículo 1615 ibídem.” (la subraya es propia)

64. En el mismo sentido, la doctrina nacional²⁰ ha hecho alusión a este tema en los siguientes términos:

“En el marco de la contratación sinalagmática o por prestaciones recíprocas, el reconocimiento en favor del acreedor del derecho a percibir una atribución patrimonial a título de indemnización de perjuicios compensatorios o de indemnización de perjuicios moratorios está sujeto a un requisito, cual es el acreedor de la prestación infringida, no pagada que a su turno es deudor de la contraprestación debida al deudor infractor, de su lado acreedor de esta atribución patrimonial recíproca, haya cumplido con lo de su incumbencia o a lo menos haya estado presto a cumplir; esto último en aquellos casos en que los actos de cumplimiento del reclamante eran exigibles previo cumplimiento del infractor. (la subraya es propia)

Esta afirmación encuentra asidero de las siguientes razones.

1. *Este tipo de contratos impregnados por los llamados sinalagmas genético y funcional, por la reciprocidad y equilibrio prestacional, el*

²⁰ RAMÍREZ BAQUERO, Édgar. *Indemnización Compensatoria e Indemnización Moratorio de Perjuicios*. En: *Derecho de las Obligaciones. Con Propuestas de Modernización*. Tomo III, Editorial Temis / Universidad de los Andes. Bogotá. 2018. Pg. 685 – 686.

contratante que no cumple o se ha allanado a cumplir lo que le compete no tiene derecho a reclamar del otro aunque sea este un infractor de su imperativo de prestación (incumplimiento recíproco), la reparación del daño por causa de incumplimiento (pretensión de resarcimiento). La excepción de contrato no cumplido, consagrada en el artículo 1609 del código civil enerva cualquier intento en tal sentido, dado que de acuerdo con ella, en estados de recíproco incumplimiento ninguna de las partes está en mora con respecto a la otra, y siendo la mora un presupuesto axiológico de esta pretensión de resarcimiento, ergo, ninguno de los contratantes podrá reclamar del otro la reparación de los daños resultantes de la inejecución. (la subraya es propia)

2. *Autorizar a un contratante infractor para reclamar del otro, también infractor, la reparación de los daños irrogados, rompe la reciprocidad prestacional y el carácter sinalagmático de la relación contractual bilateral.*

3. *Con respecto a la indemnización compensatoria, cuya función es situar el patrimonio del acreedor del estado cuantitativo en el que debió haber quedado si el deudor hubiese actuado el pago, si le fuese autorizado reclamarla pese a su incumplimiento, acontecería que este patrimonio quedaría en un estado cuantitativo aún mejor, pues obtendría esta reparación sin haber efectuado el sacrificio recíproco en que la prestación a su cargo consiste. Como algunas piezas de nuestra jurisprudencia apoyan el derecho al reclamo de la indemnización compensatoria de daño en los artículos 1546 del Código Civil y 870 del Código de Comercio, entendiendo que estas normas, al consagrar la pretensión de cumplimiento lo hacen tanto con respecto al cumplimiento in natura como al cumplimiento por equivalente (indemnización compensatoria de daños) hay que concluir que en los casos de recíproca inejecución, ninguna de ellas podrá sacar adelante su pretensión de resarcimiento.” (la subraya es propia)*

65. Ahora bien, en lo que respecta a la Cláusula Penal sancionatoria²¹ pactada en la Promesa, y la posibilidad de exigirla, basta con remitirse al contenido mismo de la cláusula, que establece que habrá lugar a su causación solamente *respecto de aquella parte que cumplió o se allanó a cumplir* con sus obligaciones, situación que no se verifica en el presente caso, tal y como se explicó en líneas anteriores, lo que implica que no haya que ahondar más allá en este asunto.
66. Conforme a lo anterior, el Tribunal negará la prosperidad de la pretensión TERCERA PRINCIPAL de la Demanda referida a la indemnización de perjuicios así como la pretensión TERCERA de la Demanda de Reconvención referida a la cláusula penal, agregando que las Partes al momento de contestar cada uno de los escritos de demanda, propusieron sendas excepciones al respecto, las cuales tienen la vocación de prosperar.
67. Así, la Demandada propuso la excepción denominada AUSENCIA DE PRESUPUESTOS PARA LA ACCIÓN DE RESPONSABILIDAD CONTRACTUAL, la cual, conforme a lo esbozado en líneas anteriores, y con fundamento en la jurisprudencia vigente, será reconocida.
68. Por otro lado, la Demandante y Demandada de Reconvención a su vez, al momento de proponer excepciones frente a la Demanda de Reconvención propuso la excepción de IMPOSIBILIDAD JURÍDICA PARA COBRAR LA CLÁUSULA PENAL, la cual, igualmente, será reconocida conforme a los lineamientos trazados antes.

F. De las Restituciones Mutuas

69. Declarada la resolución del Contrato por el hecho de haber incumplido ambas Partes sus obligaciones de manera recíproca y simultánea, queda pendiente pronunciarse frente a las *restituciones mutuas* que deben hacer las partes de las prestaciones ejecutadas, con la finalidad de volver al estado anterior, o lo que es lo mismo, “...colocar a los contratantes, en cuanto a sea posible, en la posición en que se hallaban antes de celebrar el contrato...”²².

²¹ Las partes acordaron clasificarla como una pena, permitiendo a quien la pretendiera, pedir adicionalmente el cumplimiento del contrato y la indemnización de perjuicios. Confrontar artículos 1592 y siguientes del Código Civil.

²² *Asunto bien conocido es, en efecto, que la resolución del contrato, a la vez que aparece como principal consecuencia la extinción del conjunto de obligaciones surgidas del mismo –efectos ex nunc–, tiene además*

70. En el caso que nos ocupa son dos las restituciones que se deben ordenar: i) la de naturaleza dineraria, referida al dinero que fue pagado por concepto del precio pactado por las Partes -a cargo de la promitente vendedora hoy Convocada y Contrademandante-, y ii) la de restituir el bien con sus mejoras, hoy en cabeza de la Convocante y Contrademandada.

F.1 La obligación de restituir los dineros pagados

71. Tal y como se indicó anteriormente, habrá que establecer de qué manera se debe hacer la restitución de los dineros que pagó Santa Daniela, definiendo si para ello basta con la simple restitución del valor nominal recibido, o por el contrario, si se hace necesario actualizarlo para evitar que a la parte a quien se le vaya a hacer la restitución, en el fondo, reciba menos de lo que realmente pagó.
72. Dentro del proceso se probó, y no fue discutido por ninguna de las partes que Santa Daniela le pagó a Maria Lucy Chica, en las fechas referidas²³, las siguientes sumas de dinero por concepto del precio pactado:

FECHA PAGO	VALOR
08 de marzo de 2018	COP \$1.000.000.000
05 de abril de 2018	COP \$1.000.000.000
06 de abril de 2018	COP \$910.000.000
TOTAL	COP \$2.910.000.000

eficacia retroactiva –ex tunc– en aquellos eventos en que, no siendo negocios de tracto sucesivo, verifican actos de cumplimiento entre las partes; se trata, pues, de colocar a los contratantes, en cuanto sea posible, en la posición en que se hallaban antes de celebrar el contrato. Es así como el artículo 1.544 establece como principio general el de que ‘cumplida la condición resolutoria, deberá restituirse lo que se hubiere recibido bajo tal condición.’ (CSJ, SC de 4 jun. 2004. rad. 7748, reiterada en SC11287 de 17 ago. 2016, rad. 2007-00606-01).

²³ Llama la atención que los pagos se hubieran efectuado casi un año antes de la suscripción del Contrato de Promesa objeto del proceso, y como quiera que este fue un tema que no fuera discutido o puesto en duda por las partes, el Tribunal no realizará ninguna apreciación frente al mismo. En relación con este punto la CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA del contrato de Promesa estableció: “**ACUERDO INTEGRAL.** El presente contrato sustituye cualquier convención, contrato, promesa, memorando de entendimiento, pacto, propuesta u oferta aceptadas, y en general, cualquier otro acuerdo, verbal o escrito, sin importar la denominación que se le otorgue, que haya sido celebrado entre las mismas partes con el mismo objeto antes de la celebración de este. En este sentido, el contrato válidamente celebrado y suscrito entre las partes ante Notaría, y sobre los mismos bienes inmuebles, y que fue incumplido recíprocamente entre las partes, no será objeto de ninguna reclamación por las partes.”

73. Ahora bien, la jurisprudencia en Colombia ha establecido como regla general, que los dineros a restituir deben ser *indexados* con fundamento en el IPC, con la finalidad de que, tal y como se indicó en líneas anteriores, la restitución sea completa. En ese sentido, la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia mediante sentencia del 25 de abril de 2003 M.P. Dr. José Fernando Ramírez Gómez, manifestó:

“En consideración al fenómeno inflacionario que ordinariamente se presenta durante el tiempo transcurrido entre la fecha de la recepción del dinero y la devolución, el cual trae como efecto la pérdida o disminución de su valor adquisitivo, desde hace varios lustros la jurisprudencia ha sido constante en disponer el correspondiente reajuste monetario con el fin de corregir la depreciación experimentada por la moneda, pues no de otra manera se logra el efecto retroactivo de la sentencia, porque si ella tenía al tiempo de celebrarse el contrato un determinado poder de compra, la parte que hizo entrega del dinero sólo puede considerarse restablecida a la situación preexistente al acuerdo contractual, recibiendo una cantidad de dinero con un poder adquisitivo equivalente. (la subraya es propia)

74. En un fallo más reciente, contenido en la ya citada Sentencia SC 3666-2021 proferido por la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia se hace alusión a la actualización vía *corrección monetaria*.

“Una cuestión de indudable interés práctico es la que se refiere al objeto de restituir una prestación pecuniaria que constituía una de las correlativas del contrato que debe resolverse por incumplimiento, cuando se está en una situación de constante desvalorización monetaria, como la que existe y es notoria en Colombia desde hace ya bastantes años.

En periodos semejantes suele acontecer que entre el pago total o parcial de la prestación y el reconocimiento de la terminación del contrato por resolución, la moneda haya sufrido una grave disminución de su poder adquisitivo, de tal forma que el valor nominal de lo que atrás se canceló sea profundamente diferente al valor real y actual del dinero.

Para dar solución a esa problemática, la jurisprudencia de la Corte viene aceptando la actualización o corrección monetaria de las sumas de dinero que han de ser materia de restituciones mutuas, apelando, en sustento, a un imprescindible criterio de equidad. (la subraya es propia)

Por eso mismo, ha apuntado la Sala que

“... esas cantidades deberán reintegrarse indexadas, bajo la premisa de que el reintegro de los dineros recibidos debe ser completo, según la doctrina reiterada de esta Corte (CSJ SC, 25 abr. 2003, rad. 7140, SC11331 de 2015, rad. n° 2006-00119), partiendo de la base de que en economías inflacionarias como la colombiana el simple transcurso del tiempo determina la pérdida del poder adquisitivo de la moneda, fenómeno que ha sido calificado como notorio” (CSJ SC SC2307-2018).

En esta especie, los pagos a que se ha hecho referencia se hicieron hace casi una década, por lo que es indudable que debe aplicárseles la actualización monetaria, utilizando el índice de precios al consumidor, y aplicando la consabida fórmula: valor histórico por el IPC actual, y el resultado dividido por el IPC histórico es igual al valor presente de la misma suma de dinero.”

75. Debe advertirse que esta actualización del valor del dinero se debe reconocer aún en el evento en el que la parte interesada no lo haya solicitado, como quiera que, en el fondo, esta no constituye un reconocimiento adicional de pretensiones, sino la forma de evitar la pérdida de poder adquisitivo del dinero por el simple paso del tiempo.
76. Hecha la anterior aclaración, corresponde al Tribunal, indexar el monto de la suma a restituir, conforme a las pruebas allegadas al proceso, y para ello se remitirá a la Cláusula Segunda del contrato objeto de discusión, y a las pruebas documentales con las que se pretendió probar el cumplimiento de la misma.
77. En los términos de la referida cláusula Segunda del Contrato, las partes establecieron como precio de venta por la totalidad de los inmuebles la suma de

DOS MIL NOVECIENTOS DIEZ MILLONES DE PESOS M.L. (\$2.910.000.000.00), suma respecto de la cual se dejó constancia que ya había sido pagado para el momento de la firma del Contrato. Al respecto se debe agregar que, además de lo contenido en el Contrato, la Convocante arrimó al plenario tres (3) comprobantes correspondientes a los pagos efectuados -antes referidos- así (los cuales no fueron desconocidos o sus comprobantes tachados de falso por la Convocada):

Fecha	Valor
08 de marzo de 2018	\$1.000.000.000
05 de abril de 2018	\$1.000.000.000
06 de abril de 2018	\$910.000.000

78. Debe advertir el Tribunal que ni el monto pagado, ni la forma de pagarlo, ni las fechas en que se efectuó, fue un asunto que hubiera sido puesto en entredicho a lo largo del proceso -a pesar de verificarse, se insiste, que estos se hicieron más de un año antes de la firma de la Promesa como anteriormente se anotó-.
79. Debe agregarse que las partes tanto en el contenido del mismo Contrato como a lo largo del proceso reconocieron expresamente que ese era el pago del valor acordado en el contrato. Así las cosas, los valores y fechas antes referidos serán los que se utilicen para establecer las sumas a restituir conforme a la siguiente regla:

“Para actualizar el valor de la parte de precio que los demandados deben reintegrar a la actora, es necesario acudir a la fórmula matemática más aceptada para este tipo de operación, conforme a la cual «la suma actualizada (Sa) es igual a la suma histórica (Sh) multiplicada por el índice de precios al consumidor del mes hasta el que se va a realizar la actualización (índice final) dividido por el índice de precios al consumidor del mes del que se parte (índice inicial)» (CJS SC, 16 Sep. 2011, Rad. 2005-00058-01).”

80. Conforme a lo anterior, se deberá aplicar la fórmula antes dicha para actualizar los valores hasta la fecha del laudo de la siguiente manera:

$$\text{SUMA ACTUALIZADA (SA)} = \text{SUMA HISTÓRICA (SH)} \times \frac{\text{IPC FINAL}^{24}}{\text{IPC INICIAL}}$$

81. Debe advertirse que los Índices de Precios al Consumidor que se utilizarán son los acreditados por el DANE, y como tal, se consideran un hecho notorio que no requiere prueba adicional.
82. Aplicados los valores relacionados a la fórmula antes descrita, su actualización es la siguiente:

formula	SUMA HISTORICA (SH)	FECHA PAGO	IPC INICIAL	FECHA LAUDO	IPC FINAL	SUMA ACTUALIZADA (SA)
SA= SH*(IPC FINAL/IPC INICIAL)	\$ 1.000.000.000,00	8 de marzo de 2018	98,45	04 de marzo de 2023	128,27	\$ 1.302.894.870,49
	\$ 1.000.000.000,00	5 de abril de 2018	98,91	04 de marzo de 2023	128,27	\$ 1.296.835.507,03
	\$ 910.000.000,00	6 de abril de 2018	98,91	04 de marzo de 2023	128,27	\$ 1.180.120.311,39

83. Así las cosas, y con el fin de restituir el dinero pagado por concepto de precio junto con la indexación, Maria Lucy Chica deberá pagar a Santa Daniela, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la ejecutoria del laudo, la sumatoria de los valores descritos en la columna final del cuadro anterior, esto es, la suma de TRES MIL SETECIENTOS SETENTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS CON NOVENTA Y UN CENTAVOS (COP \$3.779.850.688,91). Vencido el plazo otorgado para el pago, se generarán intereses de mora a la tasa máxima bancaria legal vigente liquidados sobre el capital, hasta el momento del pago total, por tratarse esta de una obligación de naturaleza comercial²⁵.

F.2 Respetto de la solicitud de restitución de los dineros que la Parte Convocante y demandada en reconvención alega haber realizado a título de comisión

84. La Convocante y Contrademandada, tiene como una de sus pretensiones la restitución de unas sumas de dinero que alega haber pagado a un tercero a título de comisión por la realización del negocio objeto de este proceso. Así, en el hecho Sexto de la Demanda afirma haber pagado la suma de OCHENTA Y UN MILLONES DE PESOS (COP\$ 81.000.000) por concepto de comisión a nombre

²⁴ Para efectos de la liquidación se tuvo en cuenta el valor correspondiente al IPC de enero de 2023 que es el último informado por el DANE.

²⁵ Confrontar artículos 20 y siguientes C. de Co.

de la promitente vendedora y que para ello hizo la consignación en una cuenta a nombre de Lina María Ortiz Ramírez.

85. Ahora bien, son varios los puntos que hay que entrar a revisar frente a estas sumas de dinero, para poder establecer si existe o no la obligación de la Demandada de restituirlos a la Demandante.
86. Lo primero que hay que advertir es que el Tribunal no evidencia un sustento claro, expreso y exigible referido a la obligación de pagar una comisión derivada de la celebración del Contrato, y mucho menos, de haber existido, a cargo de quien quedó esta obligación.
87. Si bien es cierto en el testimonio rendido por el Señor Hernando de Jesús Ortiz Rios, este, ante pregunta elevada por el Tribunal hizo alusión al pago, al contestar lo hizo de manera vaga y genérica, a tal punto que manifestó que los pagos se hicieron en dos cuentas diferentes, y que se habían hecho al momento de la firma de la Promesa, cuando, según consta en los soportes allegados al proceso para sustentar la pretensión, estos tienen fechas del 06 y 12 de abril de 2018 (catorce meses antes de la suscripción de la Promesa).
88. La declaración del testigo fue en los siguientes términos:

“EL TRIBUNAL, ÁRBITRO: La señora Beatriz Montoya, entonces, habrían estado buscando eso. Le pregunto, como consecuencia de las gestiones que usted y/o la señora Beatriz Montoya, que nos acaba de mencionar, realizaron para efectos de la realización de este negocio, ¿se generó el pago de alguna comisión en favor de ustedes? EL DECLARANTE: Sí, se acordó con el señor Dairo Chica una comisión del 3% sobre el valor total de la venta, que era pagadero por el vendedor del predio. Eso figura en la compraventa inicial que se hizo para este negocio. EL TRIBUNAL, ÁRBITRO: ¿Y ese dinero se pagó? EL DECLARANTE: Ese dinero, el señor Dairo autorizó a la Sociedad Santa Daniela a que me lo pagaran ellos, y ya ellos internamente no sé cómo cuadraron. EL TRIBUNAL, ÁRBITRO: ¿Y cómo le hicieron ese pago a usted?, en dónde le consignaron, si lo recuerda. EL DECLARANTE: Ellos me giraron a una cuenta que yo tenía y... hicieron el pago, creo que fue de 90 millones de pesos. EL TRIBUNAL, ÁRBITRO: Yo le voy a preguntar, ¿quién es la

señora Lina Marcela Ortiz Ramírez? **EL DECLARANTE:** Lina Marcela es mi hija. **EL TRIBUNAL, ÁRBITRO:** ¿Y usted sabe el pago de esa comisión a la que hizo alusión ahorita, se realizó en alguna cuenta a nombre de ella? **EL DECLARANTE:** Se hizo en dos cuentas, una a nombre de ella y una a nombre mía, para efectos tributarios. **EL TRIBUNAL, ÁRBITRO:** ¿Usted tiene esos comprobantes de esos pagos, por casualidad? **EL DECLARANTE:** Pues, eso debe figurar en la declaración de renta del..., que se hizo al año siguiente, porque esos pagos eran contabilizados. **EL TRIBUNAL, ÁRBITRO:** ¿Ese pago de esa comisión se realizó antes de celebrar el contrato de promesa de compraventa o después? **EL DECLARANTE:** No, se realizó a la firma de la promesa de compraventa y, si no estoy mal, creo que fue unos días después que se hizo el pago.” (la subraya es propia)

89. Debe advertirse que esta manifestación no genera para el Tribunal elemento de convicción suficiente para despachar favorablemente la pretensión formulada, máxime si, se insiste, no se probó la existencia de la obligación, ni su cuantía ni su titular.
90. Así las cosas, y ante la ausencia de la prueba de la causa de los pagos, de la supuesta autorización alegada, y del soporte de los mismos, el Tribunal se ve avocado a negar la restitución de esos dineros, sin que ello implique que la relación jurídica entre el Convocante y el receptor de los dineros se entienda extinguida.

F.3 La Restitución de los inmuebles

91. Corresponde al Tribunal a renglón seguido pronunciarse respecto de la obligación recíproca en cabeza de Santa Daniela, consistente en la restitución de la tenencia de los inmuebles objeto del contrato de promesa de compraventa ya resuelto.
92. No cabe duda alguna dentro del proceso que la Demandada le hizo entrega a la Demandante de los inmuebles cuya transferencia se pretendía en función del Contrato, situación que no se puso en duda por ninguna de las partes, motivo por el cual, se tiene por probado que, Maria Lucy Chica le hizo entrega a Santa Daniela de los referidos inmuebles, los cuales, como consecuencia de la resolución declarada, le deben ser restituidos.

93. Ahora bien, habrá que establecer si además de la restitución de la tenencia de los inmuebles, existe la obligación de pagar los frutos percibidos, pues a pesar de que no fue una pretensión expresa de las partes, la finalidad de las restituciones mutuas es poner a las partes en la situación previa a la celebración del contrato.
94. Para tal fin, acudirá el Tribunal al marco normativo de las condiciones resolutorias, como quiera que, tal y como se indicó en líneas anteriores, la jurisprudencia actual considera que, en los casos de incumplimientos recíprocos y simultáneos, a pesar de que no hay una norma expresa que regule el tema, la norma que más se parece es la contenida en el Art. 1546 C.C. Así las cosas, considera el Tribunal que la norma que tiene cabida para este asunto es la contenida en el Art. 1545 C.C. que dispone:
- “Verificada una condición resolutoria no se deberán los frutos percibidos en el tiempo intermedio, salvo que la ley, el testador, el donante o los contratantes, según los varios casos, hayan dispuesto lo contrario.”*
95. Conforme a lo anterior, corresponde al Tribunal verificar si las partes establecieron en el Contrato alguna disposición referida a estos. Al respecto debe advertirse que ni en el cuerpo de la Promesa, ni en ninguna otra prueba practicada, se evidencia tal acuerdo, motivo por el cual, con la restitución de la tenencia de los inmuebles, no hay lugar al reconocimiento de frutos.
96. Resuelto lo atinente a los frutos, la Convocante y demandada en reconvención, deberá restituir a la Convocada y demandante en reconvención los cuatro inmuebles cuya tenencia le fue entregada como consecuencia de la celebración del Contrato resuelto con la presente decisión, agregando que, en un Capítulo posterior el Tribunal se pronunciará respecto del reconocimiento de las mejoras pretendidas.
97. Para efectos del cumplimiento de la mencionada obligación Santa Daniela dispondrá de un término de treinta (30) días corrientes contados a partir de la ejecutoria del presente laudo para hacer la restitución a la Señora Maria Lucy Chica de los cuatro (4) inmuebles objeto del Contrato, identificados con los números de matrículas inmobiliarias 028-0004434, 028-0006877, 028-0006878, y 028-006901 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sonsón (Antioquia).

F.4 Respetto de las Mejoras Pretendidas

98. Ahora bien, respecto de las mejoras cuyo reconocimiento pretende la parte Convocante y Contrademandada, corresponde al Tribunal analizar si hay lugar a declararlo, y en caso afirmativo, en qué cuantía, en aras de propender poner a las partes lo más cercanamente posible a la celebración del Contrato, tal y como lo dispone la jurisprudencia.
99. Debe advertirse que la parte Demandada fue reiterativa en expresar argumentos tendientes al no reconocimiento de las mismas, proponiendo para ello sendas excepciones, que serán objeto de análisis en este capítulo. En líneas generales, alegó la Demandada que i) las mejoras son inexistentes pues realmente se trata de inversiones y no mejoras propiamente dichas, ii) que las mismas se realizaron en suelo ajeno sin autorización del propietario y iii) que los inmuebles ya no son de propiedad de aquella.
100. De otro lado, y con el fin de probar las mismas, la parte Convocante además de adjuntar una serie de pruebas documentales de contenido financiero, allegó al proceso un dictamen pericial elaborado por el Señor Carlos Alberto Delgado Restrepo que tenía como finalidad realizar un avalúo comercial de los bienes inmuebles objeto del presente proceso junto con sus mejoras.
101. Debe advertirse que, dicho dictamen en sentir del Tribunal cumple con las condiciones establecidas en el Art. 226 del C.G.P., pero únicamente en lo que atañe a la valoración de los predios y de las mejoras, puesto que, respecto de la valoración del cultivo, como se explicará en su momento, el mismo no cumple con los requisitos de la prueba, y no genera en el Despacho total convicción.
102. En este punto es preciso traer a colación la importancia de los dictámenes periciales como prueba dentro de un proceso, pues estos constituyen una herramienta de la que dispone el fallador para probar hechos que requieren de especiales conocimientos de los que no dispone, que a la postre le sirven de fundamento para resolver las pretensiones del proceso.
103. Así, el fallador debe analizar de manera general el dictamen junto con las demás pruebas allegadas al proceso. Al respecto la Sala Civil de la Corte Suprema de

Justicia en sentencia SC5186-2020 del 18 de diciembre de 2020 M.P. Dr. Luis Armando Tolosa Villabona:

“4.7.2. La prueba por expertos sirve al proceso para explicar hechos, fenómenos, teorías, o el actuar de pares, que requieran especiales conocimientos científicos, técnicos o artísticos. El auxilio en la ciencia supone la incorporación al juicio de conocimientos validados por la comunidad científica, los cuales escapan al saber del juzgador.

Lo dicho no implica que lo expresado por los peritos en el proceso escape a la evaluación del juez. Tampoco que éste, en su discreta autonomía, renuncie al entendimiento racional del conocimiento experto, desestimándolo, sobrevalorándolo, o inventándolo, sin motivo alguno. Su labor, por la naturaleza técnica del medio, debe ser objetiva, de aprehensión completa y detallada de la experticia. (la subraya es propia)

El ejercicio inferencial del juzgador que le permite dejar probado el enunciado contenido en la demanda o en su contradicción, debe estar soportado en la fiabilidad de la prueba. En su fundamentación o justificación. La Corte, como se anticipó, ha postulado, sin desconocer la autonomía del juzgador para definir esa condición, la obligación de seguir criterios racionales a fin de examinar la calidad del conocimiento experto, incluyendo las credenciales del perito.” (la subraya es propia).

104. Hecha la anterior salvedad, procede el Tribunal a referirse al dictamen pericial allegado por el Perito Delgado, y para ello se remite como punto de partida al Capítulo 15 que se denomina *DICTAMEN PERICIAL DEL VALOR COMERCIAL -VALOR RAZONABLE-* en el que el perito realizó la valoración de tres conceptos, así: i) valoración de los terrenos, ii) valoración construcciones y mejoras y iii) valoración cultivo de aguacate.
105. Antes de entrar a analizar los valores, considera el Tribunal que es oportuno referirse al concepto de mejoras, y su diferencia con la inversión. Dentro del proceso se allegaron documentos contables que reflejaron el valor de las inversiones efectuadas por la Demandante en los predios que le fueron entregados. Debe advertirse que dichos documentos *per se* no generan en el fallador ninguna

certeza diferente a que, contrastados con las demás pruebas, hay constancia de que por lo menos estas actividades fueron desarrolladas por quien hoy las reclama.

106. Ahora bien, y en esto le asiste la razón a la Demandada, una cosa es la inversión que se haga tendiente a realizar una mejora en un predio, y otra cosa muy diferente es el valor que aquella finalmente representa en el inmueble, que es lo que se pretende vislumbrar en este proceso, y que para tal fin se acudió a la ayuda de expertos.
107. Entrando ya sí en materia, frente a los valores arrojados por el experto, luego de la visita efectuada, y sus conclusiones, debe manifestar el Tribunal lo siguiente para efectos de establecer cuáles valores reconocerá a título de mejoras:
- a. *Respecto de la Valoración de los Terrenos.* Concluyó el perito que el valor de los terrenos para el momento de la práctica del dictamen ascendía a la suma de COP\$ 4.345.000.000. Si se compara dicho valor con el precio de la venta, que fue de COP\$ 2.910.000.000, se evidencia una diferencia en el valor del bien de COP\$ 1.435.000.000.

La pregunta que cabe hacerse, para efectos de decidir si dicho valor es procedente reconocerlo o no, es si esa diferencia es imputable a la intervención que sobre el predio pudiera haber realizado la Convocante o no. Es decir, verificar si se probó que, como consecuencia de alguna mejora incorporada en el mismo fue que el valor de los terrenos se incrementó.

Para dar respuesta a esa pregunta, el Tribunal se remitirá al numeral 12.1 del mencionado dictamen pericial, en el que se establece la forma como se obtuvo la valoración de los predios. Tal y como consta en la pericia esto se hizo mediante el *método comparativo de mercado*²⁶. Es decir, en términos generales, se entiende que lo que hizo el perito fue establecer mediante

²⁶ Definido por el perito en la audiencia de contradicción de la siguiente manera: *El valor de mercado corresponde a una investigación de análisis de inmuebles homogéneos similares al inmueble objeto de la valoración, en los cuales hacen, se realizan investigaciones directas e indirectas; en Colombia por razones de valoración la investigación directa no corresponde porque los valores catastrales o valores de escritura generalmente son no correspondientes a valores de mercado; el valor de mercado corresponde al efecto de oferta y demanda, en los cuales se determinan ciertos factores de beneficio o de afectación. En la investigación indirecta ya se hacen las investigaciones de campo, fuentes de información, entre ellas pueden estar medios especializados, estadísticas, bases de datos y conceptos de expertos, generalmente muy importante y aceptado por la metodología valuatoria en la resolución del IGAC 620, en la 620 (...)*

comparación con otros bienes en la misma zona con similares características, el valor actual de las tierras, para fijar el precio de los inmuebles objeto del dictamen.

Debe llamarse la atención de las partes en el sentido que, el propio Tribunal, en la audiencia de sustentación y contradicción del dictamen, interrogó al perito respecto de qué conceptos se incluían en dicha valoración, para verificar qué consideraciones estaban asociadas a ese precio, a lo que respondió:

“EL TRIBUNAL, ÁRBITRO: Ok, si son colindantes, ¿qué hace que varíe esos valores?, incluso en más de un 10%, por ejemplo, entre el primero y el tercero, que son los que están también sembrados con aguacate, y no del cuarto, que dijo usted era esa zona de retiro, ¿qué hace esa diferencia entre 35 y 40 millones de pesos?

EL PERITO: Las condiciones de cercanía y de urbanismo, o sea, cuando el predio 61 está más allá del 62 o del 60, tiene una comerciabilidad o apetencia menor por la distancia y por las mismas obras de infraestructura; no es lo mismo un predio cercano al pueblo, que lejano al pueblo, pues, como para llevarlo a extremos, ¿cierto?, entonces, en esas condiciones de comercialidad de mercado, la hectárea del suelo, independientemente a la producción del aguacate, hace más..., hace que se apetezca o se demande más mientras más cercano, o por sus condiciones de comercialidad. Hay topografías que son onduladas, hay topografías que son planas, hay topografías que son pendiente, entonces, cuando se analizan esas condiciones del suelo -que me había dicho el doctor Jairo -Hernán, que no era objeto del avalúo (no es clara la frase)- o de esta conversación, pero con todo gusto lo vamos a conversar-, el inmueble vale más o menos por la apetencia del mercado, por las infraestructuras, por las obras de infraestructura y por las condiciones ya, digamos, de belleza escénica, ¿sí?, que un predio mira más al norte, que tiene en su agrología habla de luminosidad, y en la finca de recreo habla de vientos cruzados o de belleza de paisaje, ¿cierto? Entonces, por obligación, todo valuador profesional no puede avaluar un..., aunque sea colindante uno con

otro, sino por el área propia de la matrícula inmobiliaria, incorporando las tantas hectáreas que tiene su área, entonces, eso hace que el mercado demande más o le dé más valor muy probablemente a las que tengan mejores factores de comercialidad y, de hecho, de productividad o agrológicas. (...) EL TRIBUNAL, ÁRBITRO: (...) (hablan ambos interlocutores al mismo tiempo)- entonces, en ese valor, perdóneme, doctor Carlos Alberto; luego, en ese valor de 35 millones de pesos por hectárea o de 40 millones de pesos por hectárea, cuando usted hace un análisis general está incluyendo allí también las construcciones, las vías, las... EL PERITO: No, no; es la condición general incorporada al mercado, pero ya la mejora se valora independientemente, por eso, respondiendo a la pregunta del doctor Jairo Hernán, hombre, ¿incorpora valor?, sí, claro, la vía es un mayor valor del área del suelo, una mejora, valor agregado." (la subraya es propia)

Así las cosas, el Tribunal no evidencia pruebas que permitan concluir que esa diferencia entre la valoración realizada por el perito y el precio pactado en el Contrato es atribuible a las intervenciones que sobre los inmuebles pudo haber realizado la Convocante, sino a fenómenos de mercado, motivo por el cual, ese no podrá ser considerado como una mejora susceptible de ser reconocida en este proceso, pues la misma, se insiste, tiene sustento es en las características propias del predio y su ubicación, y no en intervenciones que sobre el bien hubiera efectuado aquella.

- b. *Los valores fijados para las Construcciones y/o mejoras.* Caso aparte merece la valoración que realizó el perito respecto de las que denominó construcciones y/o mejoras. Para ello, en el numeral 15.2 del referido dictamen, se hizo una relación de las construcciones y mejoras que el experto pudo verificar de manera directa y presencial en los inmuebles, a tal punto de incluir otras que no hacían parte de los mismos, que, aunque no valoró, tampoco se pudo evidenciar su utilidad para efectos del estudio²⁷.

²⁷ **EL TRIBUNAL, ÁRBITRO:** Yo tengo un par de preguntas. Yo quiero saber, en esa tabla 15.2, cuál fue el objeto de incluir en ese listado construcciones que estaban en otros predios, explíqueme por qué. **EL PERITO:** No. Cuando se comprobó la ubicación se dejaron para cualquier información, pero cuando comprobamos la ubicación, que fue finalmente en el QGIS de catastro, vimos que esa casa estaba fuera del predio objeto, no más, no fue más el objeto. –Se pudo haber...

Para la valoración de estas mejoras, tal y como consta en el dictamen pericial, y en lo manifestado a instancias de la audiencia de contradicción el perito acudió al método de costo o reposición²⁸.

En el numeral 15.2 se indica que fueron cinco (5) las construcciones y/o mejoras que se valoraron por parte del perito, las cuales fueron explicadas a instancias de la audiencia de contradicción, y que relacionó así:

- i. Las ramadas²⁹
- ii. Explanación bodega³⁰
- iii. Estanque y redes³¹
- iv. Vías internas
- v. Cerramiento potreros

De esos cinco conceptos, el único que generó algún tipo de discusión en el proceso es el de las vías, motivo por el cual, los demás serán reconocidos conforme a la valoración y técnica efectuada por el perito, la cual genera en el Tribunal, una claridad respecto de un aspecto eminentemente técnico, con fundamento en el cual puede resolver las controversias.

En lo que toca con la condición y estado de las vías, en el material probatorio se evidenciaron las siguientes consideraciones:

²⁸ Confrontar Pg. 37 del informe.

²⁹ **EL TRIBUNAL, ÁRBITRO:** Y, digamos, las ramadas, ¿que son ramadas? **EL PERITO:** ¿Qué es una ramada?, es una estructura en maderas de la región con un cobertizo hechizo, eso tiene coste de mano de obra y una apropiación del material, muy incipiente. O sea, si son tres metros cuadrados ahí se pudo haber gastado una hora de jornal y lo demás es la ida por el material, acopio del material, mejoramiento y apropiación... ¿Qué es apropiar un material?, volverlo útil para lo que lo quiero, si yo encuentro un estacón y lo llevo y lo corto y le hago la punta y lo clavo y lo pongo con una viga transversal vertical, entonces, ya voy encontrando un cubo de tres metros, eso se demora una hora de jornal aproximadamente.

³⁰ **EL TRIBUNAL, ÁRBITRO:** En la instalación... (hablan ambos interlocutores al mismo tiempo)-. ¿En el tema de la -explanación (no es clara la palabra)- de bodega, por ejemplo, ese valor unitario de 80.000 pesos está relacionado con el costo de maquinaria, de explanación, remoción de tierra y eso también? **EL PERITO:** Sí, la hora/bulldozer estaba aproximadamente, en la zona, entre 60 y 90.000 pesos, se estimó en 80 porque no había disposición de material diferente, simplemente se acomodaba en el perímetro.

³¹ **EL TRIBUNAL, ÁRBITRO:** ¿Cómo...? (hablan ambos interlocutores al mismo tiempo)-. ¿Cómo se valoró el estanque...?, ¿cómo se llegó a ese valor de 55 millones de pesos por el estanque? **EL PERITO:** Hay un tenor, que es el metro cúbico; el metro cúbico del estanque..., si me permiten, yo busco la memoria del cálculo, eso tiene un costo de excavación muy, muy parecido, pues, al tema de urbanismo, excavación, retiro y manejo de material sobrante concluyente. Y hay una tela asfáltica impermeable, una tela geotextil, un geotextil que recubre el suelo, entonces, ahí se componen esos 55 millones de pesos -por metro...

El perito Carlos Alberto Delgado Restrepo en su dictamen manifestó:

“La vía interna de acceso hacia otras propiedades, en afirmado principalmente, a la fecha de visita en mal estado de mantenimiento.

(...)

*Las vías internas permiten recorrer toda la finca en Tractor y/o vehículo de doble tracción incluso integrando con otros predios de la Empresa. Esta vía o carreteable tiene una adecuada sección entre 3 y 4 metros hasta 5 con las zangas de desagüe, en material de afirmado, y se **observó en regular estado durante la visita realizada.***

(...)

(...)

9. ASPECTOS DE VALOR:

(...)

9.2. NEGATIVO Vía destapada en mal estado (...)

El perito Carlos Alberto Delgado Restrepo en la audiencia de contradicción del dictamen manifestó:

“... unas vías internas, que las llamamos parte del urbanismo interno de la propiedad, vías internas que abastecen todo los... el 100% de la propiedad productiva

(...)

Las vías internas que se recorrieron en el día de la visita, en una sección aproximadamente descrita en unos tramos diferenciales, en promedio se estimaron entre 4 metros de sección, aproximadamente..., aproximadamente no, se midieron satelitalmente 960 metros lineales y se valoraron en..., perdón, en

320.000 pesos 4.5 kilómetros, 4.500 metros, 1.440. Este es un ítem que vale la pena, pues, que lo certifiquemos porque se recorrió 100% en un vehículo que aportó la compañía, hago la advertencia que las vías estaban en estado transitable y en alguno..., en unos tramos, aproximadamente en un 10%, menos del 10% requerirían ciertas mejoras o mantenimiento, debido a que el invierno, en su momento, yo creo que todavía seguimos en el mismo invierno, ameritaban cierto mantenimiento, pero se transitó, pues, y se recorrieron en el vehículo aportado por la compañía. No sé, doctor, si quiere que le precise algún otro costo o algún otro – (...). (la subraya es propia)

(...)

EL PERITO: *Ok, de verdad fueron varias, en su recorrido de planteamiento del doctor Jairo, fueron varias las preguntas; antes de la última parte él preguntó, el doctor Jairo, Jairo preguntó por la condición de regularidad o no de la vía, de cuánto requería o no la inversión, o del hecho de estar en buen estado, malo o regular o 'x' estado, no quiere decir que no sea el estado óptimo para el objeto del uso de la vía; si me preguntan hoy, '¿la vía está en condiciones de extracción del aguacate?', sí, 100%. No..., no veo el porqué decir que se mejore para que..., porque si yo tuviera la finca como recreo, muy probablemente sí requeriría muchas obras de acabados tipo obras de infraestructura de aguas, de rodamiento, mejores afirmados, probablemente pavimentos, entonces, yo creo que para el caso descarto que... el estado regular sea una calificación para descalificar que sirva para el cultivo de aguacate –(...).* **EL TRIBUNAL, ÁRBITRO:** *En ese sentido... (hablan ambos interlocutores al mismo tiempo)-, en ese sentido, permítame le interrumpo ahí, ¿ese concepto está asociado es a la actividad que se desarrolla actualmente en el inmueble?* **EL PERITO:** *Totalmente, doctor Juan. Totalmente, doctor Juan. El hecho de que porque sirve a otras propiedades es irrelevante en nuestro sentido de valor porque la valoración se hizo por la longitud precisa que... sirviendo a los predios objeto de productividad del objeto del avalúo de la*

propietaria, y se valora no por la..., por el uso, sino por el costo del tránsito de la longitud de los 4.500 metros lineales. 4.5 kilómetros de recorrido.”

Por otro lado el perito Héctor Osorno a instancias de la audiencia de contradicción del dictamen³² manifestó:

“PREGUNTADO: Bien. Otra pregunta del dictamen; usted en la conclusión 6, la leo textualmente, dice: “adicionalmente existe un gran deterioro de las vías que hace muy difícil el tránsito dentro de la finca y dificultan la distribución de insumos, plantas de resiembra, mano de obra, este deterioro ha de ser corregido también”, le pregunto, ¿el estado actual de las vías que usted encontró, son los adecuados para el destino que tenía la finca de aguacates?, ¿son las óptimas en un 100%, son las adecuadas?

CONTESTÓ: Las vías estaban en unas pésimas condiciones, yo fui en mi carro particular, que es una 4x4, y no pude sino entrar los dos primeros kilómetros, de resto, tuve que pedir el favor al administrador que nos facilitara un tractor para podernos desplazar, las vías realmente en su momento puede que estuvieran buenas, pero al momento de la visita tenían un alto deterioro.

PREGUNTADO: Gracias... **EL TRIBUNAL, ÁRBITRO:** ¿Qué porcentaje?, perdón, doctor Tomás. ¿Qué porcentaje de las vías presentaban ese alto nivel de deterioro?, si se pudiera establecer como un porcentaje. **EL PERITO:** No, o sea, no..., no es..., no es un porcentaje, digamos, había muchos tramos... o, mejor dicho, no me gano yo nada con decir que era un 10% porque el problema es que si yo voy en un carro, ¿qué me gano si no puedo pasar a los 300 metros y tengo 1.000 kilómetros..., 1.000 metros más adelante? O sea, es decir, lo que se evidenció es que de ahí de donde uno llega a la finca y arranca para los lotes, a menos de 500 metros ya teníamos bloqueada la vía totalmente, ¿cierto?, puede que más adelante la vía en alguna parte estaba buena, pero en otras partes había baches y

³² En la página 1 hizo referencia el perito al mal estado de las vías.

había huecos, pero si yo no puedo pasar, entonces, igual quedo bloqueado. (la subraya es propia)

(...)

INTERROGA EL APODERADO DE LA PARTE CONVOCANTE, AGRÍCOLA SANTA DANIELA S.A.S. Doctor Esteban Puyo Posada. PREGUNTADO: Sí, un par de preguntas en relación con las vías, ingeniero, le pregunto, ¿usted pudo recorrer completamente la finca? **CONTESTÓ:** En tractor y a pie, o sea, realmente había zonas que en carro... Porque es que le voy a decir una cosa, doctor Puyo, supuestamente la finca tiene carreteables a todos los lotes, ¿cierto?, hicieron un carreteable, pues, uno en una 4x4, pues, uno puede ir perfectamente a todo, y ya el hecho de que no pudiera pasar, pues, indica que había en mal estado las vías; pero yo sí recorrí toda la finca, con la ayuda, pues, de un tractor y haciendo unas jornadas a pie. **PREGUNTADO:** Y le pregunto, ¿usted, dentro de su experiencia y conocimiento, pues, tiene la capacidad de establecer, digamos, el nivel de afectación de una vía? **CONTESTÓ:** No, no, no, pues, o sea, es decir, es decir, simplemente..., simplemente hay vías..., o sea, lo que estoy diciendo es que las vías estaban en mal estado es porque había una vía, por ejemplo, digamos, tenía unas cárcavas de más de dos metros de profundidad, ¿sí?, y habían otras -donde... **EL TRIBUNAL, ÁRBITRO:** ¿Qué es una cárcava?, ¿qué es una cárcava? (hablan ambos interlocutores al mismo tiempo)-, yo no sé qué es una cárcava, ¿qué es una cárcava? **EL PERITO:** ¿Una cárcava? Ah, bueno, una cárcava es que está la vía y llegó el agua, se metió, digamos, por la obra por la cuneta, el desagüe, y se hizo un hueco, se hizo un hueco, una cavidad de dos metros de profundidad, o sea, que prácticamente se llevó la banca que se había hecho, entonces, eso es una vía en pésimas condiciones, o sea, por ahí, por esa vía, por ejemplo, no pasaba el tractor, con eso le digo todo, o sea, por ahí no pasaba absolutamente nada, entonces, tuvo que dejar el tractor allá, coger las dos patitas y ‘vamos a caminar’; esa es una, y la otra es donde las vías tienen un..., digamos, ya una parte de

lodos, de malos manejos de desagües, y ahí se pegaba hasta el tractor, entonces, ahí donde usted se meta el lodo les llegaba a la cintura, o sea, era impasable para un vehículo con tracción 4x4.”

Conforme a lo expresado anteriormente, concluye el Tribunal, luego del análisis de las pruebas antes referidas -dictámenes y sus respectivas audiencias de contradicción- que hay evidencia de que i) aunque hay vías en los terrenos que ameritan una valoración, ii) estas tienen deficiencias en su mantenimiento. Esas deficiencias que se pudieron probar son las que deberán ser descontadas del valor establecido por el perito, pues no podrá generarse beneficios adicionales a la realidad verificada.

Para ello, corresponde al Tribunal, a partir de los **criterios objetivos** que encuentra en el proceso, especialmente el dictamen rendido por el perito Carlos Alberto Restrepo Delgado y en su declaración a instancias de la audiencia de contradicción, fijar el valor de las mejoras. Aun cuando fue un asunto discutido por la parte Convocada, esta no suministró elementos de convicción, que le permitieran al Tribunal hacer una valoración diferente, a partir de elementos objetivos. Así las cosas, y a pesar de la discusión, el Tribunal considera que la deficiencia de las vías que se pudo tener probada en el proceso es del 10%, porcentaje que debe ser descontado para efectos de un debido reconocimiento de la referida mejora.

Para el Tribunal, conforme a lo alegado, el mayor problema de las vías está en la proximidad del deterioro al sitio de ingreso, que impide hacer uso adecuado del resto de la vía, pero respecto de la cual, hay consenso de que existe.

No puede el Tribunal, hacer otros descuentos en dicha valoración, sin contar con otros criterios objetivos, pues ello implicaría tomar decisiones sin elementos probatorios, situación que le está vedada.

Por lo anterior, debe insistirse que no se evidencian otras pruebas en el proceso que le permitan hacer valoraciones objetivas adicionales con el fin de ajustar el valor de la mejora en cuestión.

Así las cosas, el valor a reconocer por las vías será el siguiente:

\$1.440.000.000	VALOR FIJADO POR EL PERITO
\$144.000.000	DESCUENTO DEL 10%
\$1.296.000.000	VALOR A RECONOCER

Finalmente, tal como se expresó en líneas anteriores, y como quiera que respecto de las demás mejoras valoradas el Tribunal no encuentra ninguna prueba que las desvirtúe, procederá a reconocerlas conforme a los valores relacionados en la tabla 15.2. del dictamen, esto es:

\$450.000	RAMADAS
\$48.000.000	EXPLANACIÓN BODEGA
\$55.000.000	ESTANQUE Y REDES
\$3.360.000	CERRAMIENTO POTREROS

El reconocimiento de las mejoras, se insiste, no hace nada diferente a poner a las partes lo más cercanamente posible al momento anterior a la celebración del contrato resuelto en los términos de la jurisprudencia vigente. Así, como para las sumas de dinero se reconoció un componente inflacionario, en las restituciones de los inmuebles, aquel que realizó mejoras en los inmuebles tiene derecho a que se le reconozcan las mismas, conforme a la incidencia que generen en el valor del inmueble a restituir.

- c. *La Valoración del Cultivo de Aguacate Hass.* Finalmente, el perito incluyó en su informe, en el numeral 15.3, la valoración del cultivo de aguacate que fue sembrado en los terrenos objeto de la demanda. Se debe partir de la base, y no hay discusión al respecto dentro del proceso, que efectivamente la Santa Daniela sembró un cultivo de aguacates en los inmuebles objeto del Contrato.

Ahora bien, corresponde establecer cuál es la forma de valorar esa mejora, que evidentemente existe. Tal y como consta en el dictamen pericial rendido por el Perito Delgado que fuera aportado por Santa Daniela, el perito

recurrió al *método de renta* para su valoración, el que definió de la siguiente manera:

“EL PERITO: El método de la renta está inherente al método de mercado, la renta es la productividad del suelo, en este caso de los cultivos de aguacate. Con base en la capacidad de producción, el estado del cultivo y de la edad del cultivo, se establecen rentas de ventas en el mercado de acuerdo a sus características propias del producto, y la productividad del cultivo, el estado del cultivo, la edad del cultivo, lo llamamos agrología; método de renta es la capacidad de producción de un inmueble de acuerdo a su capital invertido.”

No obstante lo anterior, el Tribunal no puede dejar pasar por alto en este asunto dos temas: i) el hecho que la valoración del estado del cultivo haya sido mediante el denominado método de la observación, y ii) el hecho de que la información con fundamento en la cual el perito reconoció que había obtenido la conclusión respecto de la valoración del cultivo de aguacate, no fue relacionada ni arrimada al proceso para la justificación de la misma, como se puede apreciar en este aparte de la audiencia de contradicción:

“REANUDA EL APODERADO DE LA PARTE CONVOCADA.
PREGUNTADO: *Vamos a ‘valoración’ (hablan varios interlocutores al mismo tiempo)-, página 44, por favor. Bien, le pregunto, señor Carlos, ¿usted nos puede informar a este despacho, diversificando cada uno de los inmuebles, cuántas áreas están sembradas, cuántos palos están sembrados, cuál es la edad de esos palos, por cada uno de los bienes?, por cada una de las matrículas inmobiliarias.* **CONTESTÓ:** *Considero que eso, de memoria..., pero si lo mirase en la página 39 hay varias descripciones de las cantidades del cultivo.* **PREGUNTADO:** *Eso, dígamelas, por favor.* **CONTESTÓ:** *En la página 39, estoy viéndola acá en este momento, dice que “el total de cosecha del aguacate está 73.770...” en los anexos está discriminada por cada uno de los..., de las zonas y las matrículas inmobiliarias.* **PREGUNTADO:** *Bueno, pero yo quiero conocerlas aquí en el despacho.* **CONTESTÓ:** *Si me permite...*

PREGUNTADO: *Usted dice que están ahí, pero necesito que usted me las diga.* **CONTESTÓ:** *Sí, me permite, discúlpeme, lo miramos.*

EL TRIBUNAL, ÁRBITRO: *¿En cuál anexo es, doctor Carlos Alberto?* **EL PERITO:** *No, lo estoy buscando, doctor. En la página 62... Lo que pasa es que acá el tema es un poco extenso. La página 62 hay un desglose de los cultivos en los estados financieros.*

APODERADO DE LA PARTE CONVOCADA: *¿En los estados financieros?* **EL PERITO:** *Sí. Y los anexos en Excel..., hay unos anexos que llaman “costo unitario”, “registro meteorológico e inversión Yarumal y La Cabaña”, en eso tres anexos se encuentra la respuesta a la pregunta del análisis que se hizo sobre el tema del estado de cada uno de los matrículas inmobiliarias. –(...).*

PREGUNTADO: *Listo, vamos a (...)* *(hablan ambos interlocutores al mismo tiempo)-.* **CONTESTÓ:** *...en el cuadro que le referenció hay un resumen de toda la inversión.* **PREGUNTADO:** *Listo, ¿de toda la inversión? Muy bien. Vamos a que me la explique, por favor, yo quiero que me la explique, cada uno de esos elementos que usted me está discriminando allí. ¿Me recuerda qué página es?, por favor.*

EL TRIBUNAL, ÁRBITRO: *La página 62, ¿es?, ¿estamos hablando de la página 62?* **EL PERITO:** *De los estados financieros, donde se referencia la inversión.* **EL TRIBUNAL, ÁRBITRO:** *Y entonces, ¿de ahí qué información se obtienen, doctor Carlos Alberto?* **EL PERITO:** *El valor total de la inversión, el valor invertido, que es uno de los componentes del valor del árbol.*

REANUDA EL APODERADO DE LA PARTE CONVOCADA.

PREGUNTADO: *¿Esa una tabla que usted me está diciendo?* **CONTESTÓ:** *¿Señor?* **PREGUNTADO:** *¿En esa página es la tabla que usted me está diciendo?* **CONTESTÓ:** *En la página 62 es la referencia del estado financiero –(...).* **PREGUNTADO:** *Listo, (...)* *(hablan ambos interlocutores al mismo tiempo)- ratifíqueme la página, por favor, que usted me está diciendo, de los (...).*

EL TRIBUNAL, ÁRBITRO: *Es en la página 62, doctor Tomás.*

REANUDA EL APODERADO DE LA PARTE CONVOCADA: *Sí, sí, pero ya me dijo él que no era esa sino esa es la página de los estados financieros, entonces, no sé cuál me está hablando ahorita del análisis que hizo él..., porque él me dijo ‘yo hice un análisis’,*

*pero no sé en qué página me está hablando él del análisis que hizo por hectárea... **EL TRIBUNAL, ÁRBITRO:** De los anexos de Excel, le entendí. Habló de unos anexos de Excel. **APODERADO DE LA PARTE CONVOCADA:** Sí, yo no... **EL TRIBUNAL, ÁRBITRO:** ¿Verdad, doctor Carlos Alberto? **EL PERITO:** Sí, válido, estoy abriendo los... **EL TRIBUNAL, ÁRBITRO:** ¿Esos anexos de Excel los construyó usted o se los suministraron a usted? **EL PERITO:** Suministrados, doctor, y analizados por mí. **EL TRIBUNAL, ÁRBITRO:** ¿Eso es parte de la información que le entregaron a usted para la realización del avalúo? **EL PERITO:** Como documentos aportados, sí, doctor. **EL TRIBUNAL, ÁRBITRO:** ¿Usted lo relacionó en su dictamen? **EL PERITO:** Sí. **APODERADO DE LA PARTE CONVOCADA:** ¿En dónde?, que no los veo yo. **EL TRIBUNAL, ÁRBITRO:** Doctor Puyo, ¿usted tiene noticia de que se los hayan..., que se haya aportado al despacho esos anexos?, ¿sabe? **APODERADO DE LA PARTE CONVOCANTE:** Me regala un segundo, doctor..., señor Árbitro. **EL TRIBUNAL, ÁRBITRO:** ¿Revisamos, porfa? **APODERADO DE LA PARTE CONVOCANTE:** Sí, señor. **EL TRIBUNAL, ÁRBITRO:** Doctor Carlos Alberto, ¿usted me indica dónde relacionó usted ese documento para la elaboración del avalúo?, por favor. **EL PERITO:** En documentos aportados no está relacionado, muy probablemente está relacionado en la rendición del informe. **EL TRIBUNAL, ÁRBITRO:** Bueno, entonces... **APODERADO DE LA PARTE CONVOCANTE:** Señor Árbitro, continuemos, porque pues esos anexos no están.” (la subraya es propia)*

Así las cosas, como quiera que la valoración del cultivo se hizo, entre otras cosas, según su decir, con fundamento en el estado del mismo, el Perito no logró brindarle convicción al Tribunal por la metodología que fue empleada para ello, que describió simplemente como observación (tema que se explicará más adelante). Adicionalmente, y debido a la imposibilidad de verificar y contrastar la información técnica en la que basó sus conclusiones, se considera que la valoración arrojada por el perito en el numeral 15.3, no puede ser aquella que se reconozca a la Convocante a título de mejoras.

Al respecto es preciso indicar que el numeral 10 del Art. 226 del C.G.P. es claro en advertir que con el informe se deben no solamente relacionar, sino adjuntar los documentos y la información con fundamento en la cual se rinde el dictamen. El objeto de este requisito no es otro que el de impregnar de objetividad las conclusiones logradas, imprimiéndole certeza y fiabilidad al mismo.

No obstante lo anterior, y ante la evidencia de la existencia del cultivo, el Tribunal debe recurrir a otras pruebas allegadas al proceso para establecer el valor de dicha mejora. No puede el Tribunal, negar ese rubro, cuando existen otros medios de prueba que le permitirían valorarlo. Se insiste, desconocer esa mejora, generaría un desequilibrio que iría en contra de la finalidad referida para las restituciones mutuas. Así las cosas, le corresponde al Tribunal revisar las diferentes pruebas practicadas en el proceso, para fijar el valor de dicha mejora.

Como punto de partida, el Tribunal se remitirá al dictamen pericial rendido por la Sociedad SBI Banca de Inversión S.A. que incluyó dentro de sus anexos, entre otras cosas, los estados financieros de Santa Daniela junto a un cuadro de Excel con la cantidad de sembrados no sólo en los inmuebles objeto de la disputa, sino en otros de propiedad de la Convocante, pero que fueron analizados de manera independiente para efectos del presente proceso. Frente a esta información manifestó el perito en la audiencia de contradicción lo siguiente:

“EL TRIBUNAL, ÁRBITRO: ¿Qué información tuvo usted de presente para efectos de la realización de este informe? EL PERITO: Pues, en primera medida, conocer un poco la historia de esta sociedad o de este negocio que se está emprendiendo, que es un cultivo de aguacates, hice una visita a la finca, conocí los predios, conocí el estado de los cultivos, aunque mi experiencia, como lo dije, pues, es en el área financiera, no soy ni mucho menos técnico ni conocedor en detalle de los temas agropecuarios, pues, a simple vista uno se lleva una impresión del negocio del cual pretende valorar; adicionalmente, pues, tuve varias conversaciones con los empresarios con respecto a sus expectativas, lo que se ha invertido,

sobre su experiencia; les solicité el plan de negocios con el cual tomaron la decisión de invertir en Colombia y de llevar a cabo, pues, este emprendimiento; tuve acceso a los estados financieros de la compañía; tuve acceso a lo que son las expectativas y, más importante que los estados financieros, las expectativas de producción de fruta, ya que es un cultivo bastante joven y el cultivo del aguacate tarda aproximadamente unos cinco años - seis años, para empezar a rendir frutos y ser rentable; entonces, tuve acceso, pues, como a esa información, información, insisto o aclaro, en la mayoría de los casos suministrada por la misma sociedad debido, pues, a que por lo general esos cultivos son de empresas privadas, son cultivos -y más en Colombia- relativamente pequeños, no hay ninguna empresa transada en bolsa que se dedique a estos temas, entonces, la información, pues, es relativamente escasa, cada finca, cada cultivo, pues, podrá ser distinto; me refiero, pues, a la información de temas de productividad y de temas de costos de producción por hectárea, de ese tipo de cosas; Principalmente mi fuente, como lo expresé, pues, en el informe escrito, fue la misma sociedad. Con respecto a los precios de venta de la fruta ahí sí hicimos unos sondeos, no solo recibimos las expectativas de los empresarios sino ahí también hicimos unos sondeos con algunas entidades, inclusive, pues, unas sociedades agrícolas.

(...)

PREGUNTADO: Perfecto. Preguntado, también dice que el informe sobre las áreas sembradas, la población de los árboles, las edades, también fue una información que usted tuvo porque le fue entregado un documento por el representante... el representante legal de la empresa Santa Daniela, ¿es eso cierto?, tal como afirma... **CONTESTÓ:** Sí, doctor, así es. **PREGUNTADO:** Perfecto. Dice usted... **CONTESTÓ:** Aclaro, aclaro, sí, fue un informe presentado, un documento electrónico, un documento en Excel bastante amplio, con mucho detalle, lote por lote, cuántas..., qué área sembrada, cuántos palos por área sembrada, inclusive la proyección de sub-lote de cuánto sería, pues, la producción, sí, pero

todo eso, digamos, suministrado por el representante le..., no por el representante legal, por uno de los funcionarios, por el que maneja el cultivo, pero, como decía, también hice visita a la finca, obviamente no hice, ni mucho menos, un conteo de los árboles ni nada similar, pero querría simplemente aclarar, pues, de que es una información bastante detallada, que entiendo que es información de trabajo del día a día de las partes que trabajan..., o de los administradores que trabajan en la parte técnica y agropecuaria de la finca y que, adicionalmente, pues, en mi visita pude corroborar de que, pues, por lo menos allá veo unos cultivos de aguacate, unos, como decía, en una fase temprana y que parecía razonable con respecto a la información suministrada, pero en ningún momento ningún tipo de auditoría de esas cifras.”

En el referido dictamen, se insiste, se allegó una información contable y otra del negocio que fue valorada por el referido perito, quien pretendía, por medio de su informe, establecer los perjuicios que las Convocantes alegan haber sufrido. Del contenido de dicho dictamen, considera el Tribunal que hay un análisis de la información de la cual puede obtener esa valoración inicial del cultivo, pues se insiste, tiene como fundamento no solo la información contable. Esta valoración le genera convicción al Tribunal, pues parte de parámetros objetivos.

Así, se encuentra que, en el referido dictamen, el perito fijó un *Valor Capitalizado en Cultivos* para la Finca La Cabaña (que es objeto de la presente demanda) en una suma de COP \$5.693.000.000³³, que servirá de punto de partida para establecer el valor a reconocer por dichas mejoras, no sin antes, se insiste, verificar el estado de conservación y mantenimiento de este, situación que el Tribunal no puede dejar pasar por alto -tal y como lo hizo para la valoración de las vías-.

Como consecuencia de lo anterior, y con el fin de obtener claridad respecto del estado de conservación del mismo, se hace necesario hacer las siguientes precisiones, estas con fundamento en otro dictamen pericial allegado al

³³ La relación del valor en el dictamen está en miles de pesos.

proceso, que fuera elaborado por BioFertilizar S.A.S. a través del Ingeniero Agrónomo Señor Héctor de Jesús Osorno Henao³⁴.

Sea lo primero advertir que, para el Tribunal, este dictamen, que también cumple con los requisitos del artículo 226 del C.G.P., le genera más credibilidad respecto del estado del cultivo, que el que elaboró el perito Delgado, como quiera que, tal y como este último lo reconoció, sus afirmaciones parten de la base de la simple *observación* como método de valoración, mientras que en el del Ingeniero Osorno se hacen análisis técnicos que dan un sustento adecuado a las afirmaciones. Antes de entrar a profundizar en el análisis del Ingeniero Osorno, procederá el Tribunal, para mayor explicación, a remitirse a las afirmaciones que hiciera el perito Delgado frente al estado del cultivo en su declaración, así:

“EL TRIBUNAL, ÁRBITRO: ¿Cuáles son los criterios técnicos que le permiten a usted afirmar a este Tribunal que los cultivos estaban en buenas condiciones? EL PERITO: Por observación y por... Por observación, por observación. (la subraya es propia)

(...)

***PREGUNTADO:** Ok, perfecto. Le pregunto respecto de esos sembrados, según la línea de preguntas que venían trayendo anteriormente, ¿usted pudo verificar la fertilidad del suelo respecto de cada uno de los sembrados? **CONTESTÓ:** Por observación.*
***PREGUNTADO:** ‘Con observación’, ¿qué otras formas de verificación de fertilización se podrían -atender (no es clara la palabra)- allí? **CONTESTÓ:** Es que, perdón, doctor Tomás, la plántula es una radiografía de su estado histórico, del mantenimiento y de la calidad donde está sembrada.*
***PREGUNTADO:** No le entendí, qué pena. No lo escuché bien. **CONTESTÓ:** O sea, el estado de... que vos ves una plántula con florescencia, con forraje, con producción, con fruto, con buenas condiciones agrológicas, está sana, está en buen estado, tiene un*

³⁴ Conforme a los documentos anexos se verifica que es Ingeniero Agrónomo con Maestría en Ciencias del Suelo. En su declaración manifestó que cuenta con 30 años de experiencia en aguacate.

buen suelo, tiene una buena alimentación. PREGUNTADO: ¿Y usted verificó eso?, que tiene un buen suelo y una buena alimentación? CONTESTÓ: Sí, el recorrido..., el recorrido fue de un 100%, doctor. PREGUNTADO: Ok, y lo verificó simplemente con observación, entonces, le entiendo. CONTESTÓ: -Sí, doctor. (la subraya es propia)

(...)

***PREGUNTADO:** Usted ahorita nos hablaba de varios criterios, ¿cierto?, generales, para la producción de estas plantas, ¿usted logró verificar si esos criterios generales que usted nos dijo estaban presentes para esos 390 árboles que está discriminando allí, si todos esos criterios estaban verificados para esos 390 árboles? CONTESTÓ: Usted me disculpa, pero ¿cuáles son todos los criterios, doctor? PREGUNTADO: Los que usted me dijo. CONTESTÓ: Pues claro, sí, (...), o sea, cuando uno analiza por observación, incorpora prácticamente la experticia, el criterio propio de la observación.” (la subraya es propia)*

Según el Perito Delgado, bastaba con remitirse a la *observación* para establecer el estado del cultivo, mientras que, conforme a lo sostenido por el Ingeniero Osorno en el otro dictamen, además de haber hecho una observación, y sacar conclusiones diferentes de ellas con sustento fotográfico, hizo valoraciones técnicas adicionales que le permitieron concluir que el estado del cultivo no era bueno, tal y como explicó en su declaración:

“EL TRIBUNAL, ÁRBITRO: Sírvase manifestarle a este Tribunal cuáles fueron los métodos científicos que usted utilizó para la elaboración de su dictamen. EL PERITO: Bueno, me contrataron para un dictamen nutricional y fitosanitario del cultivo de aguacate Hass en una finca llamada La Cabaña, Agrícola Santa Daniela, en el municipio de Sonsón. Estuvimos en..., la visita constó de dos días para visitar toda la finca, y se hizo primero que todo, pues, una observación general del cultivo, de su estado de desarrollo y

nutricional, y para verificar esas observaciones utilizamos varios métodos, que fueron principalmente: análisis de suelos de seis zonas, porque la finca está conformada..., son 120 hectáreas, aproximadamente unos 70.000 árboles, y está distribuida en seis zonas, entonces, de cada zona se tomó análisis de suelos por zona; se tomó análisis foliar y se tomaron también muestras foliares y de raíces para análisis fitopatológicos. **EL TRIBUNAL, ÁRBITRO:** Cuando hablamos de un dictamen nutricional y fitosanitario, para los que no somos ingenieros agrónomos sino abogados, ¿qué es? **EL PERITO:** Bueno, normalmente cuando uno tiene un cultivo, la única forma de uno saber si el cultivo está en muy buen estado y los suelos son adecuados, se debe tomar un muestreo de suelos, el muestreo de suelos consiste en recorrer el lote, más o menos sacar unas 10 submuestras de suelo, eso conforman aproximadamente un kilo de tierra, esa tierra se lleva al laboratorio; en el laboratorio se..., por diferentes métodos analíticos, se interpretan las concentraciones de todos los minerales, entre ellos..., pues, lo principales, vamos a hablar de que son nitrógeno, fósforo, potasio, los secundarios calcio, magnesio, azufre; y los menores, más..., pues, fundamentales son el hierro, manganeso, boro y zinc; y también nos dan las determinaciones de concentraciones de aluminio, el PH, que el PH es un elemento fundamental en el caso del suelo, porque es el que nos mide la acidez del suelo; y los cultivos tienen que estar dentro de un rango de acidez adecuada, en el caso del aguacate, el rango adecuado para aguacate es de 5,6 a 6,5, vamos a mirar, pues, más adelante en los resultados, que tenemos unos suelos extremadamente ácidos. Igualmente, para el análisis foliar, se toma muestras de hojas 'jechas' de cada árbol, digamos, se muestrean 20 árboles por hectárea, y esas hojas se llevan al laboratorio, y por medio de métodos analíticos se determinan también las concentraciones de los nutrientes, es decir, en qué concentraciones está el calcio, el magnesio, el potasio, todos los nutrientes, y eso se compara contra una tabla que sería, digamos, donde están los rangos normales del cultivo del aguacate. No sé si es claro o qué otra pregunta." (la subraya es propia)

Agregó el mismo perito Osorno, a instancias de la misma audiencia de contradicción cuáles fueron las conclusiones de su estudio, de la siguiente manera:

*“**ÁRBITRO:** Muy bien. Luego de estas aclaraciones iniciales, le voy a pedir el favor de que exponga cuáles fueron las conclusiones que usted obtuvo luego de hacer el análisis de la información y de la visita que realizó al sitio. **EL PERITO:** Bueno, lo primero que encontramos es que se evidenciaba digamos que el tamaño del crecimiento de las plantas estaba reducido, comparado con el tamaño normal que debían tener, es decir, me explico, el cultivo allá, por lotes, tenía entre tres años..., o sea, hay unos lotes que tenían tres años de sembrados y otros dos años; si uno, con la experiencia y, digamos, como con un patrón estándar de fincas vecinas, uno sabe que un tamaño de un árbol digamos de dos años, puede tener, voy a poner un ejemplo cualquiera, entre metro y medio y dos metros de altura, estos estaba por debajo de ese rango, lo mismo los árboles de mayor edad; entonces, son árboles que se veía que estaban primero que todo más pequeños, las hojas también más pequeñas, entonces ahí se empezó, pues, a evidenciar que había un retraso en la parte de manejo de las labores culturales que se le deben hacer al árbol. Bueno, lo segundo es, ya hablando directamente de los resultados de los análisis de suelos, encontramos entonces que el PH seguía siendo extremadamente ácido, que las concentraciones de fósforo y azufre estaban realmente muy bajas, igualmente que el calcio y el magnesio, lo mismo dos elementos fundamentales, que los llamamos los micronutrientes, que son el zinc, el boro, y que se encuentran también en unos rangos muy bajitos. Lo otro que se observó, y que se puede anotar de una vez en las conclusiones es que no había presencia ni de flores ni estructuras florales ni estructura de frutos, esto es también un parámetro muy importante que nos dice que el cultivo, para tener ya más de 30 meses, debería tener es..., un cultivo de aguacate Hass entre 30 meses a 48 meses ya debe tener estructuras florales y producción, y allí se evidenciaba que no había eso, y esto se debe principalmente a la falta del manejo de la nutrición, porque, vamos a mirar también más adelante en los*

resultados de análisis foliares, que encontramos, precisamente, que no había ni..., o sea, en los análisis foliares nos reportan que en la concentración del nitrógeno, del azufre, del boro y del zinc están por debajo de los parámetros normales que debería tener, entonces, esto implica que no ha tenido un buen manejo nutricional y que, por ende, el cultivo no está preparando la producción ni está en un buen estado. ¿Qué más se...? En la parte también de conclusiones también podemos evidenciar que, en la observación que se hizo del cultivo, aproximadamente, no..., es importante hacer la aclaración, no todos los lotes, porque son seis zonas, pero por decir algo, en tres o cuatro de las zonas se encontraba una mortalidad muy alta de plantas, había una variabilidad muy alta entre las plantas, o sea, hay unas más altas, otras más pequeñas, habían surcos completos donde las plantas estaban muertas y otros donde las plantas, pues, estaban ahí sobreviviendo, entonces, había una gran desuniformidad del cultivo, eso implica, pues, mucho manejo y muchos costos a futuro. Bueno, dentro de..., también de las conclusiones, podemos decir de que entonces este cultivo en un 40 a un 60% habría que, prácticamente, resebrar o hacer siembras nuevas para poder manejarlo. Y lo otro que encontramos también, en la parte que me mencionaba usted ahorita del estado del cultivo, sí hay dos cosas importantes que no las he comentado, y es la parte fitosanitaria, en la parte fitosanitaria, encontramos que el cultivo estaba relativamente muy limpio de plagas, o sea, se encontraron algunos insectos plagas pero no tenían... no estaban, pues, haciendo un daño económico que uno diga 'hay que hacer un control o un manejo', pero en la parte de enfermedades sí encontramos que habían síntomas y presencia de enfermedades y se evidenció en los resultados del laboratorio, como se puede observar, pues, en el informe, donde hay algunos microorganismos que aparecen en el cultivo y que son causantes de enfermedades.”

Así las cosas, y luego del análisis del dictamen rendido por el Ingeniero Agrónomo Héctor de Jesús Osorno Henao, funcionario de la Sociedad BioFertilizar S.A.S., junto con la declaración rendida a instancias de la audiencia de contradicción, concluye el Tribunal que el informe presentado

cumple con la finalidad buscada por el dictamen, cual es la de generar claridad, desde el punto de vista técnico, respecto del estado nutricional y fitosanitario del cultivo sembrado en los inmuebles objeto de la demanda. Debe advertir el Tribunal que en el cuerpo del dictamen se verifica, por medio de análisis técnicos, el estado del cultivo, y las conclusiones que frente al mismo se pueden obtener, sin que se hubiera limitado el análisis a la simple observación. Nótese cómo en el informe se incluyen no solamente fotografías del cultivo, sino los resultados de los exámenes técnicos que se realizaron, y que se tuvo la oportunidad de explicar a instancias de la audiencia de contradicción.

Dicho lo anterior, corresponde proceder a establecer el valor actual de esa mejora, pues se considera que no es posible, conforme a las pruebas del proceso, reconocer el 100% del valor del cultivo. Al respecto, y puntualmente frente al estado del cultivo el perito Osorno en la audiencia de contradicción del dictamen mencionó:

“... usted ahorita dijo que no, que ‘probablemente en el 40% habría que volver a sembrar, pues, tumbar las plántulas que hay y volver a sembrar’, pero en las conclusiones usted no hace esta salvedad, usted dice que..., insinúa, pues, o dice que más o menos la totalidad del cultivo tiene estos problemas e insinúa que se debe entonces proceder a resembrar todo el cultivo, entonces, yo le quiero entender, ¿es todo el cultivo es por zonas?, o sea, ¿cuál es el nivel de afectación que, según el dictamen, tiene la totalidad de las 60.000 plantas, aproximadamente, que hay allí sembradas?, por favor.
CONTESTÓ: *Bueno. Lo primero es que son seis zonas, ¿sí?, y que están de diferente edad, las zonas B1 y B2 son, digamos, las zonas de que fueron primeramente sembradas, o sea, las que..., las más antiguas, que tienen tres años o un poco más, ahí se observa un cultivo..., lo que pasa es que cada zona a su vez tiene lotes, entonces, digamos, la zona B1 tiene una parte donde hay unos árboles que están en un estado manejable, que se pueden recuperar mediante un manejo, pero hay otra parte, ya una zona más alta, en la zona B1 y en la zona B2, donde se perdió más del 60% del material. Lo mismo ocurre en las zonas C1 y C2, entonces, en esas zonas donde nosotros*

tenemos que hay una pérdida mayor del 60% del material, por el motivo que haya sido, fitosanitario o por el origen de los viveros, ahí lo mejor es volver a sembrar, porque sale muy costoso uno hacer un manejo de resiembras y llevarlo, ¿cierto? Y fuera de eso, porque es que toda la finca, como tal, el cultivo está muy, digamos, es diferente en cada zona, le voy a poner un ejemplo, la zona E, esa zona, por ejemplo, el cultivo se sembró..., tiene un sistema de siembra diferente a las demás, en camellones, allí se presenta un cultivo, digamos, en términos generales, un poquito más sano fitopatológicamente y con mejor desarrollo, ¿sí?, pero es solamente esa zona; entonces, resumiendo, en esta zona, pues, aunque colocamos de que lo mejor era como borrón y cuenta nueva, lógicamente ya hay que hacer una evaluación ya a su momento de algunos lotes que se pueden recuperar, pero estamos hablando de que, como mínimo, el 60% de esa plantación hay que sembrarla nuevamente.

(...)

*¿qué porcentaje de plantas están afectadas por esta..., por estos hongos, digamos, nocivos? **CONTESTÓ:** Bueno, es que es muy..., la verdad es que es complejo, digamos, la valoración, porque como les digo, lo primero, todas las zonas y todo el cultivo muy «desuniforme», entonces, se encontraba usted un lotecito pequeño donde se veían unas plantas relativamente bien, otro donde las plantas estaban amarillas cloróticas, y otro donde las plantas estaban muertas, o sea, literalmente muertas; entonces, esos porcentajes habría que hacer ya un estudio detallado de zona por zona y un conteo, que eso pues, no..., no entraba en mi estudio, un conteo de cuántas plantas tengo sanas y cuántas plantas tengo muertas y cuántas plantas tengo enfermas, ¿sí?, entonces, por eso le digo yo, aproximadamente, a ojo de buen cubero, mínimo el 60% de la plantación hay que sembrarla nuevamente, y habían lotes que perfectamente uno podía encontrar más del 50% de plantas ya totalmente muertas.»*

De esta manera, el Tribunal, para efectos de la utilidad y conducencia de la prueba, considera que, aunque no hay duda de la existencia del cultivo, sí la hay respecto de su estado de conservación y mantenimiento, lo que conlleva necesariamente a que se debe hacer una deducción de aquella parte que se estableció estaba en un pobre estado de mantenimiento.

Para ello se remitirá, no sólo a lo referido por el Perito Osorno a instancias de la audiencia de contradicción -que ya fue previamente reproducido-, sino a lo expresado en el escrito del dictamen, respecto de los porcentajes de pérdida así:

“Según la información suministrada por Agrícola Santa Daniela, la finca en el año 2022 cuenta con una cantidad menor de árboles sembrados respecto al año 2020. A la fecha se tiene que algunos lotes el porcentaje de pérdida puede llegar sobre un 60%.”

Así las cosas, será el porcentaje antes referido el que se descuenta el valor que en líneas anteriores se estableció para el cultivo, pues a juicio del Tribunal, con las conclusiones expuestas respecto del estado nutricional y fitosanitario del mismo, le generaron la convicción de que, el mismo existe pero en un alto porcentaje se encuentra en estado alto de deterioro o pérdida. Por lo anterior, y como quiera que, se insiste, lo que se busca es poner a las partes lo más cerca del momento en que se encontraban antes de la celebración del contrato, el Tribunal reconocerá el cultivo como una mejora, pero por las consideraciones expuestas, el valor del mismo necesariamente deberá reducirse en un 60%, de la siguiente manera:

\$5.693.000.000	VALOR CULTIVO
\$3.415.800.000	DESCUENTO 60%
\$2.277.200.000	VALOR A RECONOCER

Dicho valor deberá ser restituido por Maria Lucy Chica a Agrícola Santa Daniela, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la ejecutoria del presente laudo, fecha a partir de la cual, en caso de no hacerse, generará intereses de mora a la tasa bancaria máxima legal vigente, hasta la cancelación de la misma, por tratarse de una obligación mercantil.

108. Como corolario de lo anterior, debe manifestar el Tribunal, a raíz de una de las excepciones propuestas por la Convocada al momento de contestar la Demanda denominada “*FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA Y PASIVA EN LA RECLAMACIÓN DE MEJORAS*”, que para efectos del reconocimiento de las mejoras realizadas por Santa Daniela en los inmuebles, no se tuvo en cuenta el hecho de que el derecho real de propiedad sobre aquellos hubiera sido transferido a un tercero, como quiera que, los efectos derivados de la resolución del Contrato se producen entre las partes que lo celebraron, y no involucran derechos de ningún tercero precisamente por el principio del *efecto relativo de los contratos*. Se advierte que cualquier consecuencia que se derive entre el actual propietario y la Demandada, no es competencia del Tribunal resolverlo.
109. Por otro lado, también se hizo alusión a la supuesta falta de conocimiento de la siembra del cultivo por parte de la Demandada, como fundamento para la oposición al reconocimiento de las mejoras. Al respecto se debe llamar la atención de las Partes en el sentido que, no se evidencia prueba en el proceso, diferente a la afirmación hecha por Maria Lucy Chica al absolver el interrogatorio de parte, que lo prueben. Así las cosas, no se hace necesario entrar a hacer un análisis jurídico de dicha situación, pues ante su ausencia, carecería de efectos para la decisión que se tomó.
110. Finalmente, el Tribunal no quiere dejar pasar por alto en este punto el hecho que no tuvo en cuenta para efectos del análisis, el dictamen arrimado por la Convocada y demandante en Reconvención elaborado por el Señor Tomás Enrique Villegas Giraldo que tenía como finalidad “...establecer las mejoras...” y “... revisar y comentar los documentos anexados por la parte demandante como soporte documental de sus pretensiones de reconocimiento de mejoras...” como quiera que, además de no cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 226 del C.G.P, entre otros, haber explicado los exámenes, métodos, fundamentos técnicos o científicos de sus conclusiones, y por no haber acreditado con documentos idóneos la experiencia indicada para hacerlo, el reconocimiento de las mejoras finalmente no se hizo con fundamento en los documentos arrimados por la Demandante con la Demanda, sino que la convicción se obtuvo de otras pruebas, especialmente de los dictámenes periciales. En sentir del Tribunal, este perito se centró más en analizar

la información técnica y contable allegada al proceso, junto con su respaldo, más que en la verdadera existencia de las mejoras.

VI. PRONUNCIAMIENTO SOBRE LAS EXCEPCIONES

111. Como quiera que estamos frente a un evento de incumplimiento recíproco y simultáneo, y que tanto la Demandante como la de Demandante en Reconvención, coincidieron en solicitar la declaratoria de incumplimiento del Contrato, su resolución y las restituciones mutuas conforme a lo expresado en el laudo, las demás pretensiones principales y subsidiarias no están llamadas a prosperar - excepto la de la existencia del Contrato-. Por este motivo, el Tribunal prescindirá de pronunciarse sobre las excepciones no probadas y que hubieren sido enderezadas contra las pretensiones, posición que es consistente con la regla que aparece en el segundo inciso del Art. 280 del C.G.P., valga decir, que en las sentencias debe constar la decisión sobre *“las excepciones, cuando proceda resolver sobre ellas”*.

VII. PRONUNCIAMIENTO FRENTE AL JURAMENTO ESTIMATORIO

112. Evidencia el Tribunal que la Convocada al momento de contestar la Demanda, objetó la estimación que de la cuantía hiciera la Convocante en su escrito de Demanda, sustentada en el artículo 206 C.G.P.,. Del análisis de dicha objeción se considera que más que argumentos relacionados con la estimación de la cuantía de la demanda principal, se constituyen en una reiteración de las defensas esgrimidas en el escrito de contestación.
113. Ahora bien, encuentra el Tribunal, de la estimación de la cuantía que hiciera la Convocante en la Demanda, referida al reconocimiento de unas sumas de dinero por diferentes conceptos, que su cálculo se hizo con base en una información que esta tenía como cierta, y adicionalmente pretendió probar por medio de dictámenes periciales. A pesar de no haberse reconocido todos los valores pretendidos conforme a lo solicitado, no se evidenció en esa parte ningún atisbo de mala fe o intención de obtener conceptos que no tenía forma de probar³⁵.

³⁵ La Corte Constitucional concluyó, en Sentencia C-157 de 2013, que cualquiera de las sanciones del Art. 206 C.G.P. sólo es aplicable cuando la parte que formuló el juramento estimatorio actúa de mala fe y temeridad en la estimación de los perjuicios allí contenidos. Esta conclusión se justifica en que la sanción “tiene finalidades legítimas, tales como preservar la lealtad procesal de las partes y condenar la realización de demandas “temerarias” y “fabulosas” en el sistema procesal colombiano”, lo cual implica el análisis de la

Así las cosas, no habrá lugar a aplicar ninguna de las sanciones establecidas en el artículo 206 C.G.P.

VIII. COMPORTAMIENTO DE LAS PARTES

114. De conformidad con lo dispuesto en el Art. 280 del C.G.P., el Tribunal procede a calificar la conducta procesal de las partes. Al respecto, considera que Convocante y Convocada, así como sus Apoderados, actuaron de manera diligente, leal y profesional en el ejercicio de sus derechos durante el curso del trámite arbitral, por lo que el Tribunal considera que no hay lugar a deducir ninguna consecuencia adversa para alguna de ellas.

IX. COSTAS Y AGENCIAS EN DERECHO

115. Como quiera que en este proceso se declaró la resolución del contrato como consecuencia del incumplimiento simultáneo y recíproco de la obligación de otorgar la escritura pública, conforme a lo expuesto en líneas anteriores, en la medida en que el Tribunal entiende que en el fondo no hubo una parte vencida en el proceso, no habrá lugar a la imposición de condena en costas ni agencias en derecho para ninguna de las partes en los términos del numeral 1 del artículo 365 C.G.P.

VI. DECISIONES DEL TRIBUNAL ARBITRAL

En mérito de todo lo expuesto, el Tribunal Arbitral constituido para dirimir en derecho la controversia suscitada entre **Agrícola Santa Daniela S.A.S.** (Convocante) y **María Lucy Chica Arias** (Convocada), administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley

conducta desplegada por el demandante y no simplemente la imposición objetiva de las sanciones cuando las pretensiones son negadas por falta de demostración de perjuicios.

RESUELVE:**A. Sobre las Pretensiones de la Demanda y la Demanda de Reconvención**

Primero.- Declarar la existencia del contrato de promesa de compraventa suscrito entre Agrícola Santa Daniela S.A.S. y María Lucy Chica Arias, en los términos solicitados por la parte Convocante -Agrícola Santa Daniela S.A.S.- en su pretensión primera principal, conforme a la parte motiva del Laudo.

Segundo.- Declarar el incumplimiento del Contrato por parte de Maria Lucy Chica Arias conforme a la parte motiva del Laudo.

Tercero.- Declarar el incumplimiento del Contrato por parte de Agrícola Santa Daniela S.A.S. conforme a la parte motiva del Laudo.

Cuarto.- Declarar la resolución del contrato de promesa de compraventa suscrito entre Agrícola Santa Daniela S.A.S. y María Lucy Chica Arias por el incumplimiento recíproco y simultáneo de las Partes conforme a lo expuesto en la parte motiva del Laudo.

Quinto.- Consecuencialmente, ordenar las restituciones mutuas de las prestaciones ejecutadas por las Partes conforme a lo expresado en la parte motiva del Laudo, de la siguiente manera:

- 5.1.** Imponer a Agrícola Santa Daniela S.A.S. la obligación de restituir a Maria Lucy Chica Arias los cuatro (4) inmuebles objeto del Contrato de Promesa, identificados con los números de matrículas inmobiliarias 028-0004434, 028-0006877, 028-0006878, y 028-006901 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sonsón (Antioquia) dentro de los treinta (30) días corrientes siguientes a la ejecutoria del presente Laudo.
- 5.2.** Imponer a Maria Lucy Chica Arias la obligación de pagarle a Agrícola Santa Daniela S.A.S. dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la ejecutoria del presente laudo, la suma de TRES MIL SETECIENTOS SETENTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS CON NOVENTA Y UN CENTAVOS (COP \$3.779.850.688,91) por concepto de restitución del precio pagado en los términos de la parte motiva del laudo.

5.3. En caso de mora en la restitución de los dineros descritos en el numeral anterior, dará lugar a liquidar intereses moratorios a la tasa bancaria máxima legal vigente, liquidados sobre el capital, hasta la fecha efectiva del pago.

Sexto.- Reconocer la existencia de las siguientes mejoras en los bienes inmuebles objeto del Contrato de Promesa:

6.1. Las ramadas.

6.2. La explanación de bodegas.

6.3. El estanque y las redes.

6.4. El cerramiento de potreros.

6.5. Las vías.

6.6. El cultivo de aguacate.

Séptimo.- Ordenar a Maria Lucy Chica Arias el pago de las mejoras efectuadas por Agrícola Santa Daniela S.A.S. en los inmuebles objeto del contrato de promesa de compraventa, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la ejecutoria del presente Laudo, conforme a la parte motiva, de la siguiente manera:

7.1. La suma de CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (COP \$450.000.00) por concepto de las ramadas.

7.2. La suma de CUARENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS (COP \$48.000.000.00) por concepto de la explanación de la bodega.

7.3. La suma de CINCUENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (COP \$55.000.000.00) por concepto del estanque y redes.

7.4. La suma de TRES MILLONES TRESCIENTOS SESENTA MIL PESOS (COP \$3.360.000.00) por concepto de cerramiento de potreros.

- 7.5. La suma de MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS MILLONES DE PESOS (COP \$1.296.000.000.oo) por concepto de las vías.
- 7.6. La suma de DOS MIL DOSCIENTOS SETENTA Y SIETE MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS (COP \$2.277.200.000.oo) por concepto del cultivo de aguacates.
- 7.7. La mora en el pago de las sumas de dinero reconocidas a título de mejoras generará intereses moratorios a la tasa máxima bancaria legal vigente liquidados sobre el capital, hasta el momento del pago.

Octavo.- Desestimar las demás pretensiones principales y subsidiarias de la Demanda y de la Demanda de Reconvención por lo expresado en la parte motiva del Laudo.

B. Sobre las excepciones formuladas contra la Demanda Principal y la Demanda de Reconvención

Noveno.- Declarar probada la excepción propuesta por la Demandada -Maria Lucy Chica Arias- denominada AUSENCIA DE PRESPUESTOS PARA LA ACCIÓN DE RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL conforme a lo expuesto en la parte motiva del Laudo.

Décimo.- Declarar probada la excepción propuesta por la Demandada en Reconvención -Agrícola Santa Daniela S.A.S.- denominada IMPOSIBILIDAD JURÍDICA PARA COBRAR LA CLÁUSULA PENAL conforme a lo expuesto en la parte motiva del Laudo.

Decimoprimer.- Desestimar las demás excepciones de fondo propuestas por las Partes tanto en la respuesta a la Demanda Principal como a la Demanda de Reconvención conforme a lo expresado en la parte motiva del Laudo.

C. Sobre las costas del Proceso

Decimosegundo.- Sin condena en costas y agencias en derecho conforme a la parte motiva del Laudo.

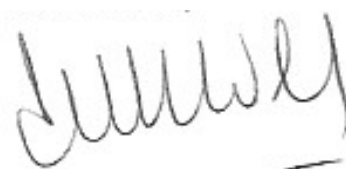
D. Sobre los aspectos administrativos

Decimotercero.- Ordenar el pago del saldo final de los honorarios del Árbitro y del Secretario. El Árbitro hará los pagos previo diligenciamiento de lo que corresponda, por concepto del pago de la Contribución Especial Arbitral de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1743 de 2014.

Decimocuarto.- Ordenar que una vez se encuentre en firme este Laudo, por secretaría se expidan copias auténticas con las constancias de ley con destino a las Partes.

Decimoquinto.- Ordenar el archivo del expediente arbitral en el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia.

Notifíquese y cúmplase,



Juan David Palacio Barrientos

Árbitro



Daniel Arango Perfetti

Secretario