

**CÁMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN PARA ANTIOQUIA**  
**CENTRO DE CONCILIACIÓN, ARBITRAJE Y AMIGABLE COMPOSICIÓN**

**LAUDO ARBITRAL**

**PAULA CÁRDENAS RAMÍREZ**

**VS.**

**JONNY ALBERTO MONTOYA HINCAPIÉ**

**RADICACIÓN No. 2023 A 0029**

Medellín, 30 de abril de 2024.

El Tribunal Arbitral, integrado por Clara Lucía Uribe Bernate en calidad de Arbitro Único, en cumplimiento de sus funciones profiere el **Laudo Arbitral** en los términos que a continuación se expresan:<sup>1</sup>

## I. PARTES Y APODERADOS

### A. En calidad de Demandante o Convocante:

1. **Paula Cárdenas Ramírez**, ciudadana colombiana, domiciliada en Medellín, mayor de edad, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 98.641.411. (en adelante “Demandante”, “Convocante” o “Paula Cárdenas”)
2. La Demandante interviene en este proceso representada por el Abogado **Mauricio Garces Palacio**<sup>2</sup> a quien se le reconoció personería para actuar mediante Auto No. 1 de 1º. de agosto de 2023.<sup>3</sup> (en adelante “Apoderado”)

### B. En calidad de Demandado o Convocado:

3. **Jonny Alberto Montoya Hincapié**, ciudadano colombiano, domiciliado en la ciudad de Medellín, mayor de edad, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 98.641.411. (en adelante “Demandado”, “Convocado” o “Jonny Montoya”)
4. El Demandado actúa en el proceso, representado por el Abogado **Antonio Angarita Alvarado**,<sup>4</sup> a quien se le reconoció personería para actuar, mediante Auto No. 6 de 5 de octubre de 2023.<sup>5</sup> (en adelante “Apoderado”)

---

<sup>1</sup> Todas las citas que a lo largo de este Laudo se refieran a documentos obrantes en el expediente virtual, indicarán el número del documento correspondiente, el cual podrá ser consultado en el siguiente link: [https://pscconsultores-my.sharepoint.com/:f/g/personal/sso\\_psclegal\\_co/EtIj27DT2rZGma9AVNnpxPABW0C\\_wOfokyaHW1HFpmwfkA?e=qA3asd](https://pscconsultores-my.sharepoint.com/:f/g/personal/sso_psclegal_co/EtIj27DT2rZGma9AVNnpxPABW0C_wOfokyaHW1HFpmwfkA?e=qA3asd)

<sup>2</sup> Poder otorgado por Paula Cárdenas a Mauricio Garcés. **Doc. 4.**

<sup>3</sup> Acta de Instalación del Tribunal. **Doc. 30.**

<sup>4</sup> Poder otorgado por Jonny Montoya a Antonio Angarita. **Doc. 57.3.**

<sup>5</sup> Acta 3, Auto 6, 5 de octubre de 2023. **Doc. 61.**

**II. ANTECEDENTES Y TRÁMITE DEL PROCESO ARBITRAL**

**A. Demanda e Integración del Tribunal.**

5. Paula Cárdenas, a través de su Apoderado, presentó demanda arbitral (en adelante la “Demanda inicial”) ante el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia (en adelante el “Centro de Arbitraje”), el 7 de junio de 2023.<sup>6</sup>
6. Como fundamento del trámite arbitral, la Convocante invocó la Clausula Compromisoria incluida en el Contrato celebrado entre las Partes, cuyo texto es el siguiente:

“**SÉPTIMA. Cláusula Compromisoria.** Toda controversia o diferencia relativa a este contrato será dirimida por un tribunal de arbitramento administrado por el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, estará conformado por un (1) árbitro. El árbitro será designado de común acuerdo por las partes, y en caso de que no fuere posible, será nombrado mediante sorteo realizado por el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia de sus listas. El tribunal funcionará en las instalaciones del mencionado Centro, se sujetará a las reglas previstas en el Reglamento de éste, se regirá por las disposiciones vigentes sobre la materia y decidirá en derecho.”<sup>7</sup>

7. Atendiendo lo dispuesto en la cláusula citada, el Centro de Arbitraje remitió comunicación a las Partes, invitándolos a una reunión de designación de árbitros el 21 de junio de 2023.<sup>8</sup> Ante la inasistencia del Demandado a la reunión y la consiguiente imposibilidad de designar árbitros de común acuerdo, el Centro de Arbitraje procedió a la designación mediante sorteo público llevado a cabo el 27 de junio de 2023.<sup>9</sup>
8. Como resultado del sorteo fue designada, en calidad de Árbitro Único principal, la Abogada Clara Lucía Uribe Bernate quién, una vez enterada de la designación, aceptó el cargo dando oportuno cumplimiento al deber de información dispuesto en el

---

<sup>6</sup> Demanda Arbitral. **Doc. 1**

<sup>7</sup> Contrato de Promesa. **Doc. 2.**

<sup>8</sup> **Doc. 10, 11 y 12.**

<sup>9</sup> **Doc. 13, 14 y 15.**

artículo 85 del Reglamento de Arbitraje, en concordancia con el 15 de la Ley 1563 de 2012.<sup>10</sup>

9. Mediante comunicación del 21 de julio de 2023, el Centro de Arbitraje citó a las Partes a Audiencia de Instalación el 1 de agosto 2023.<sup>11</sup>

**B. Admisión de la Demanda y Contestación.**

10. Mediante Auto No. 1 de 1 de agosto de 2023, proferido durante la Audiencia de Instalación, el Tribunal designó como Secretario al Abogado Santiago Sierra Ospina y reconoció personería al Abogado Mauricio Garces Palacio como Apoderado de la Demandante. Ello además de pronunciarse sobre otros aspectos de procedimiento que constan en la providencia.<sup>12</sup>
11. Mediante Auto No. 2, también del 1 de agosto de 2023, inadmitió la Demanda inicial por los motivos expuestos en la providencia.<sup>13</sup>
12. El 2 de agosto de 2023 la Demandante allegó escrito de subsanación la demanda (en adelante “Demanda Subsanada” o “Demanda”), de manera tal que el Tribunal, mediante Auto No. 3 de 17 de agosto de 2023, la admitió y ordenó la notificación al Demandado.<sup>14</sup>
13. El 19 de septiembre de 2023, el Demandado, actuando bajo la representación del Abogado Antonio Angarita Alvarado, contestó la demanda arbitral proponiendo excepciones de mérito y solicitando pruebas para sustentar su posición (en adelante “Contestación”).<sup>15</sup> Adicionalmente presentó un escrito separado en el que propuso excepciones previas.<sup>16</sup>

---

<sup>10</sup> Declaración de Independencia y Deber de Información. 28 de junio de 2023. **Doc. 34.**

<sup>11</sup> **Doc. 24 y 25.**

<sup>12</sup> Acta de Instalación del Tribunal. **Doc. 30.**

<sup>13</sup> Acta de Instalación del Tribunal. **Doc. 30.**

<sup>14</sup> Subsanación demanda. **Doc. 36, 37 y 38.** Acta 2. **Doc. 41.**

<sup>15</sup> **Doc. 57.1, 57.2 y 57.4.**

<sup>16</sup> De acuerdo con lo establecido en el artículo 21 de la Ley 1563 de 2012, en los trámites arbitrales no son procedentes las excepciones previas.

14. El traslado de las excepciones de mérito se dio por secretaría mediante correo electrónico remitido el 22 de septiembre de 2023<sup>17</sup> y la Demandante se pronunció sobre éstas dentro de la oportunidad legal.<sup>18</sup>
15. Culminados los trámites de Demanda, Contestación y traslados, mediante Auto No. 6 de 5 de octubre de 2023, el Tribunal procedió a citar a las Partes a Audiencia de Fijación de Honorarios.<sup>19</sup>

**C. Fijación y Pago de Honorarios.**

16. El 30 de octubre de 2023, se llevó a cabo Audiencia de Fijación de Honorarios y en ella, el Tribunal notificó a las Partes el Auto No. 8 mediante el cual fijó las sumas correspondientes a Honorarios del Árbitro Único y Secretario, Gastos de Administración del Centro de Arbitraje y otros gastos del Proceso.<sup>20</sup>
17. Dentro de las oportunidades legales correspondientes la Demandante efectuó el pago a su cargo, así como el pago a cargo del Demandado, ello de conformidad con lo previsto en el artículo 27 de la Ley 1563 de 2012.<sup>21</sup>
18. Recibido el pago total de las sumas señaladas, el Tribunal citó a las Partes a la Primera Audiencia de Trámite.<sup>22</sup>

**D. Primera Audiencia de Trámite.**

19. El 17 de enero de 2024, se celebró la Primera Audiencia de Trámite con la asistencia de los Apoderados de las Partes, en ella el Tribunal notificó dos providencias, así:<sup>23</sup>
20. Mediante Auto No. 10 el Tribunal examinó su propia competencia y resolvió:

“1. Declararse competente para conocer y decidir en derecho las cuestiones sometidas a su consideración en las pretensiones de la demanda y en las excepciones propuestas por el demandado, todas ellas en cuanto guardan relación directa con el Contrato de Promesa de Compraventa sobre los

---

<sup>17</sup> **Doc. 58.**

<sup>18</sup> **Doc. 59 y 60.**

<sup>19</sup> Acta 3. **Doc. 61.**

<sup>20</sup> Acta 5. **Doc. 65.**

<sup>21</sup> **Doc. 66.**

<sup>22</sup> Acta 6. **Doc. 67.**

<sup>23</sup> Acta 7. **Doc. 70**

inmuebles, Apartamento 1102 Torre 2, Parqueadero 32 Sótano 1 y cuarto útil 57 de la Torre 2 de la Urbanización Salento P.H.<sup>24</sup>

“2. Declarar no probadas las excepciones de mérito y previa tituladas “*INEPTA DEMANDA POR FALTA DE REQUISITOS FORMALES*” y “*FALTA DE JURISDICCIÓN Y DE COMPETENCIA*”, ello sin perjuicio de lo que se resuelva en el Laudo final.”

21. Mediante Auto No. 11, el Tribunal se pronunció frente a la solicitud de pruebas de las Partes, resolviendo decretar como tales, las solicitadas por ellas así:
  - a. De las solicitadas por Paula Cárdenas: Las documentales aportadas con la demanda, el interrogatorio de parte a cargo del Demandado y los testimonios de Luis Carlos Velilla, Juan Carlos Arango y Gloria Patricia Ramírez.
  - b. De las solicitadas por Jonny Montoya: Las documentales aportadas con la Contestación; el interrogatorio de parte y reconocimiento de documentos a cargo de la Demandante y los testimonios de Adriana y Maryory Montoya, Claudia Helena Mazo, Marcela Mazo y Alejandro Rojo.<sup>25</sup>

#### E. Práctica de Pruebas.

22. Las pruebas decretadas se practicaron en tres sesiones virtuales así:
  - a. El 31 de enero de 2024, se recibieron los interrogatorios de parte a cargo de Paula Cárdenas y Jonny Montoya y la declaración del Demandado.<sup>26</sup>
  - b. El 5 de febrero de 2024, se practicó el testimonio de Juan Carlos Arango Martínez.<sup>27</sup> y
  - c. El 8 de febrero de 2024 se recibieron las declaraciones de Claudia Helena Mazo Arboleda y Alejandro Rojo Restrepo.<sup>28</sup>

---

<sup>24</sup> En su momento el Tribunal se refirió al acuerdo de voluntades – contrato - titulado “**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE**”.

<sup>25</sup> Mediante Auto No. 15 de 26 de enero de 2024, el Tribunal decretó la Declaración de Parte del Demandado, teniendo en cuenta que la misma había sido solicitada en la Contestación. Acta 8. **Doc. 76.**

<sup>26</sup> Acta 9. **Doc. 79.**

<sup>27</sup> Acta 10. **Doc. 86.**

<sup>28</sup> Acta 11. **Doc. 89.**

23. El 5 de enero de 2024, la Demandante desistió del testimonio de Gloria Patricia Ramírez y el 8 de enero de 2024, el Demandado de los de Adriana Montoya, Maryori Montoya y Marcela Mazo. El testigo Luis Carlos Velilla no asistió a la audiencia programada para su declaración por las razones indicadas por el Apoderado de la Demandante y no se recibió justificación ulterior o petición de Parte para su nueva citación.<sup>29</sup>
24. Mediante Auto No. 18 de 22 de febrero de 2024, el Tribunal considerando que se encontraban practicadas todas las pruebas solicitadas y decretadas, dispuso el cierre de la etapa probatoria y cito a las Partes a audiencia de alegatos.<sup>30</sup>

**F. Alegatos de Conclusión.**

25. El 15 de marzo se celebró la audiencia de alegatos y en ella el Tribunal escuchó las exposiciones orales de cada Apoderado permitiéndoles a continuación aportar los escritos correspondientes.<sup>31</sup>

**G. Control de Legalidad.**

26. De conformidad con lo previsto en el artículo 132 del Código General del Proceso (en adelante “C.G.P.”), el Tribunal efectuó el control de legalidad al finalizar cada etapa procesal como adelante se indica, sin haber encontrado vicio que afectara el trámite del Proceso y, por tanto, requiriera su saneamiento, decisión que en ninguno de los casos fue objetada por las Partes.
- a. Al momento de resolver sobre su competencia, en Auto No. 10 de 17 de enero de 2024, según consta en Acta 7 de la fecha.<sup>32</sup>
- b. A la terminación de la etapa probatoria, mediante Auto No. 18 de 22 de febrero de 2024, según consta en Acta 12.<sup>33</sup>
- c. Al terminar la etapa de alegaciones, mediante Auto No. 19 del 15 de marzo de 2024, según consta en Acta 13.<sup>34</sup>

---

<sup>29</sup> **Doc. 86 y 89.**

<sup>30</sup> Acta 12. **Doc. 105.**

<sup>31</sup> Acta 13. Audiencia de Alegaciones. **Doc. 108.**

<sup>32</sup> **Doc. 70.**

<sup>33</sup> **Doc. 105.**

<sup>34</sup> **Doc. 108.**

**H. Término de Duración del Proceso**

27. Tal como se señaló en Auto No. 14 de 17 de enero de 2024, en el presente caso las Partes no acordaron el término de duración del Proceso, por lo cual, de acuerdo con lo previsto en el artículo 10 de la Ley 1563 de 2012, éste es de 6 meses contados a partir de la finalización de la Primera Audiencia de Tramite.<sup>35</sup>
28. Por lo anterior, teniendo en cuenta que en este caso la Primera Audiencia de Trámite finalizó el 17 de enero de 2024, **el término de duración del proceso se extiende hasta el día 17 de julio de 2024**, motivo por el cual la expedición de este Laudo se hace dentro del término legal.

**III. PRETENSIONES Y DEFENSAS DE LAS PARTES**

**A. Demanda y Pretensiones de Paula Cárdenas**

29. En el escrito de demanda subsanada, presentado por la Demandante el 3 de agosto de 2023<sup>36</sup>, se formularon las siguientes pretensiones (en adelante “Pretensiones”):

“Primera. Se declare el incumplimiento del contrato de promesas (sic) de compraventa celebrado entre las partes ante la falta de pago oportuno por parte del CONVOCADO u otro incumplimiento que resulte probado dentro del proceso.

Segundo. Se declare la terminación del contrato de promesa de compraventa por el incumplimiento del CONVOCADO.

Tercera. Se condene al CONVOCADO al pago de la cláusula penal establecida por 150 SMMLV, más los intereses moratorios que correspondan desde el momento en que se declaró el incumplimiento hasta su efectivo pago.

Cuarta. Condenar al demandado al pago de las costas procesales y los honorarios del apoderado de la parte actora.

---

<sup>35</sup> Acta 7. **Doc. 70.**

<sup>36</sup> **Doc. 37.**

Quinta. Cualquier otra medida que se considere justa y equitativa en atención a las circunstancias del caso.”

**B. Contestación de la Demanda y Excepciones de Jonny Montoya**

30. En la contestación de la demanda, recibida por el Tribunal el 19 de septiembre<sup>37</sup> el Convocado propuso las siguientes excepciones de mérito (en adelante “Excepciones”):

“PRIMERA DOLO: PLANEAR CON ANTELACIÓN LA SUSCRIPCIÓN DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA A SABIENDAS QUE EL CRÉDITO DE BANCOLOMBIA NO IBA A PROSPERAR YA QUE LA MISMA SUSCRIPTORA Y CONVOCANTE NO LO IBA A FIRMAR PARA ASÍ COBRAR LA CLÁUSULA PENAL.”

“SEGUNDA MALA FE. SUSCRIBIR CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA CON CLÁUSULA PENAL A SABIENDAS QUE EL CRÉDITO CON BANCOLOMBIA NO IBA A PROSPERAR YA QUE LA MISMA SUSCRIPTORA NO LO IBA A FIRMAR.”

“TERCERA. AUSENCIA DE REQUISITO SUSTANCIAL DEL PRINCIPIO DE BUENA FE PRECONTRACTUAL PREVISTO EN EL ARTÍCULO 863 Y 871 DEL CÓDIGO CIVIL – POR TANTO, SE CONFIGURA UNA CONDUCTA DOLOSA DE LAURA (SIC) CÁRDENAS RAMÍREZ, EN LA CONSOLIDACIÓN DEL NEGOCIO JURÍDICO.”

“CUARTA. INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN.”

“QUINTA. BUENA FE POR PARTE DE MI REPRESENTADO.”

“SEXTA. NO EXISTENCIA DEL INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL POR CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN.”

“SÉPTIMA. AUSENCIA DE ELEMENTOS PARA DETERMINAR RESPONSABILIDAD.”

“OCTAVA. INEPTA DEMANDA POR FALTA DE REQUISITOS FORMALES.”

“NOVENA. IMPROCEDENCIA GENERAL DE LA CONDENA AL PAGO DE LOS VALORES PROPUESTOS EN EL JURAMENTO ESTIMATORIO.”

---

<sup>37</sup> Doc. 57.4.

31. En el mismo escrito de contestación se propusieron las siguientes Excepciones previas:<sup>38</sup>

“PRIMERA. CONTROL DE LEGALIDAD.”

“SEGUNDA. FALTA DE JURISDICCIÓN Y DE COMPETENCIA.”

“TERCERA. INEXISTENCIA DE PERJUICIOS MORALES – ESTRÉS EMOCIONAL Y ANSIEDAD – DEBER DE ACREDITAR EL DAÑO.”

32. Tal como se resolvió en Auto No. 10 de 17 de enero de 2023, decisión que aquí se reitera, el Tribunal es competente para conocer y decidir en derecho las Pretensiones de la Demanda, así como para examinar los medios de defensa propuestos por la Convocada, todo ello en cuanto guarden relación con el acuerdo de voluntades – contrato - titulado “*CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE*” celebrado entre las Partes y al cual se hará mención detallada en las consideraciones de este Laudo.

#### **IV. HECHOS Y CIRCUNSTANCIAS QUE ENMARCAN LA CONTROVERSIA**

33. Las diferencias que ocupan al Tribunal en este caso giran en torno a la celebración, ejecución y cumplimiento de un acuerdo de voluntades denominado o titulado “*CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE*”, celebrado entre copropietarios unidos por un vínculo matrimonial (en adelante el “Contrato”).<sup>39</sup>
34. En este contexto, pese a las diferentes posiciones de las Partes que adelante se precisarán, tienen especial relevancia los siguientes hechos o circunstancias, respecto

---

<sup>38</sup> Como atrás se mencionó, el Convocado presentó, además de la Contestación, un escrito adicional en el cual dice “*PRESENTAR RECURSO DE REPOSICIÓN DE EXCEPCIONES A LA DEMANDA ARBITRAL*”; sin embargo, el texto del escrito resulta ser una reproducción textual de las Excepciones formuladas en la Contestación.

<sup>39</sup> Se advierte desde ya, que el nombre o título dado por las Partes al Contrato, no limita el alcance que el juzgador pueda darle conforme a las reglas de interpretación de los contratos. Sobre el particular afirma el tratadista Juan Pablo Cárdenas:

“Cuando se trata de interpretar el contrato, el juez ante todo debe buscar la intención común de los contratantes. Cuando se trata de calificar el contrato, el juez no está sujeto al nombre que le hayan dado las parte, sino que debe darle la calificación que corresponde de conformidad con lo que prevé la ley.” Cárdenas Mejía Juan Pablo, Contratos – Notas de Clase – Legis 2021.

de los cuales el Tribunal ha examinado las pruebas que los acreditan según se indica en cada caso.

- a. Paula Cárdenas y Jonny Montoya contrajeron matrimonio el 16 de junio de 2017.

Este hecho es reconocido por ambas Partes en sus escritos de demanda y contestación y adicionalmente, ambas aportaron como prueba documental el registro civil de matrimonio que lo demuestra.<sup>40</sup>

- b. Los cónyuges celebraron capitulaciones matrimoniales, según consta en la Escritura Pública No. 1288 del 5 de mayo de 2017, otorgada en la Notaría 25 de Medellín.

Al margen del alcance de las Capitulaciones, respecto de lo cual las Partes difieren en su interpretación, la referida escritura fue aportada como prueba documental por ambas Partes.<sup>41</sup>

- c. Mediante Escritura Pública No. 2886 del 18 de marzo de 2019, otorgada en la Notaría 15 de Medellín, Paula Cárdenas y Jonny Montoya, actuando en calidad de compradores, celebraron Contrato de Compraventa sobre los siguientes inmuebles: **(i)** Apartamento 1102, Torre 2, **(ii)** Parqueadero 32 y **(iii)** Cuarto útil 57, todos pertenecientes a la Urbanización Salento P.H., ubicada en la Calle 7 sur # 37 A – 25, de Medellín, identificados, en su orden, con los folios de matrícula inmobiliaria No. 001 – 1005492, 001-1005556 y 001-1005730 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Sur.

Obran en el expediente los Certificados de Tradición de cada uno de los inmuebles, los cuales fueron aportados como anexo la Demanda.<sup>42</sup> Así mismo, obra en el expediente copia de la Escritura Pública 2886.<sup>43</sup>

- d. Mediante la misma Escritura Pública antes señalada, Paula Cárdenas y Jonny Montoya otorgaron hipoteca sobre los mencionados inmuebles, en favor del Fondo de Empleados FEISA.

---

<sup>40</sup> Anexo 2 de la Demanda, **Doc. 9.1.2**; Anexo 9 de la contestación, **Doc. 57.15.9**.

<sup>41</sup> Anexo 3 de la Demanda, **Doc. 9.1.3**; Anexo 9 de la contestación, **Doc. 57.15.9**.

<sup>42</sup> Anexo 5.2 de la Demanda, **Doc. 9.1.8**.

<sup>43</sup> Anexo 9 de la Contestación, **Doc.57.15.9**.

Los mismos Certificados de Tradición y la Escritura Pública demuestran la constitución de una hipoteca abierta sin límite de cuantía en favor de la entidad referida.<sup>44</sup>

- e. En relación directa con la constitución de la hipoteca, el FONDO DE EMPLEADOS FEISA (en adelante FEISA) otorgó un crédito a Paula Cárdenas, respecto del cual Jonny Montoya actuó como deudor solidario. El pago de las cuotas correspondientes a este crédito forma parte de las diferencias sometidas a consideración del Tribunal, por lo cual el tema será abordado más adelante.

Como parte integrante de la Escritura Pública 2886, obra en el expediente la certificación emitida por FEISA el 2 de enero de 2019, en la que consta que a Paula Cárdenas, asociada a ese fondo de empleados, se le aprobó un crédito de inversión inmobiliaria por valor de trescientos millones de pesos (\$300.000.000).<sup>45</sup> También obra en el expediente copia del pagaré en blanco otorgado por Jonny Montoya en favor del FEISA el 12 de abril de 2019.<sup>46</sup>

En adición a la prueba documental referida las declaraciones de las Partes fueron coincidentes respecto de la existencia del crédito hipotecario otorgado a Paula Cárdenas y la obligación de Jonny Montoya de pagarle a ella, mensual o quincenalmente, el 50% del valor de las cuotas que a Paula su empleador, ISAGEN, le descontaba directamente de los pagos de nómina.<sup>47</sup>

- f. Por diferencias personales que no competen a este Tribunal, los cónyuges pusieron fin a su convivencia de pareja lo que motivó a la Convocante a buscar alternativas para poner fin a la comunidad existente sobre los inmuebles adquiridos en 2019, entre ellas, la venta de los inmuebles a un tercero, la iniciación de un proceso divisorio y la promesa de vender su 50% al Demandado.

Los hechos de la Demanda, su Contestación y las manifestaciones de la pareja durante los interrogatorios de parte dan cuenta de algunas las diferencias que llevaron a la separación, ambas partes se refieren al proceso divisorio y

---

<sup>44</sup> **Doc. 9.1.8 y 57.15.9.**

<sup>45</sup> Anexo 9 de la contestación, pág. 53. **Doc. 57.15.9.**

<sup>46</sup> Anexo 5 de la contestación, **Doc. 5.10.5.**

<sup>47</sup> En audiencia celebrada el 31 de enero de 2024, se recibió la declaración e interrogatorio del Convocado y el interrogatorio de la Convocante. La grabación de la audiencia obra en el expediente y más adelante se hará referencia a las declaraciones en sentido referido.

concuerdan en que llegaron a la promesa de compraventa como una fórmula para poner fin a la demanda divisoria instaurada por la Convocante.<sup>48</sup>

- g. El 3 y 6 de marzo de 2023, Jonny Montoya en calidad de “COMPRADOR” y Paula Cárdenas en calidad de “VENDEDOR”, suscribieron un documento denominado “*CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE*”, relacionado con **(i)** los tres inmuebles adquiridos en común y proindiviso en 2019 y **(ii)** los pagos de las cuotas del crédito de FEISA. Los detalles y por menores de este acuerdo serán objeto de especial análisis por parte del Tribunal más adelante.

Obra en el expediente, aportado por ambas Partes, el documento que contiene la promesa de compraventa y otras estipulaciones objeto de este proceso.<sup>49</sup>

- h. A partir del 10 de marzo de 2023, Jonny Montoya solicitó a Paula Cárdenas, en repetidas ocasiones, proceder con la firma de la Escritura Pública de Compraventa que, **en su entender**, le permitía dar cumplimiento a la promesa celebrada, mediante la formalización de un crédito hipotecario que le había sido aprobado por Bancolombia y con cuyos recursos procedería a cancelar el crédito de FEISA y el saldo en favor de Paula Cárdenas.

Además de las declaraciones de los testigos Claudia Helena Mazo y Alejandro Rojo quienes intervinieron en la preparación de la minuta de compraventa entre Paula Cárdenas y Jonny Montoya y la hipoteca en favor de Bancolombia, obran en el expediente documentos que acreditan que el Convocado tenía aprobado un crédito por parte de Bancolombia y que éste solicitó al Abogado de la Convocante comparecer a la Notaría a firmar la minuta de la escritura de compraventa.<sup>50</sup>

- i. Pese a la insistencia del Convocado, la Convocante – Prometiente Vendedora – se negó repetidamente a suscribir la escritura, argumentando que, **en su entender**, la firma de la escritura solamente procedería una vez efectuado el pago total del precio acordado y alegando, además, que la falta de confianza en

---

<sup>48</sup> Hechos séptimo a undécimo de la Demanda; Declaraciones de las Partes durante la audiencia celebrada el 31 de enero de 2024. **Doc. 1.**

<sup>49</sup> Anexo 5.1 de la Demanda, **Doc. 2;** Anexo 6 de la Contestación, **Doc. 57.11.6.**

<sup>50</sup> Anexos de la Contestación, **Doc. 57.9, 57.7.2.** Interrogatorio de Paula Cárdenas y Declaración de Jonny Montoya; Testimonio de Juan Carlos Arango y Alejandro Rojo.

su expareja le hacía temer que una vez firmada la escritura el comprador podía renunciar al crédito e incumplir con el pago del precio acordado.<sup>51</sup>

- j. El 9 de mayo de 2023, en fecha y hora acordada en la promesa para la firma de la Escritura Pública, Paula Cárdenas compareció a la Notaría 15 de Medellín, dejando la respectiva constancia ante el señor Notario.<sup>52</sup>

- 35. Teniendo como marco general los hechos y circunstancias atrás relacionas se procede en adelante a analizar las cuestiones de derecho que servirán de fundamento a la decisión del Tribunal.

## **V. CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL**

### **A. Aspectos Procesales.**

- 36. Previo al análisis del fondo de la controversia, debe el Tribunal verificar aspectos de índole procesal o formal que, de cumplirse a cabalidad, le permiten expedir un pronunciamiento de mérito.
- 37. En ese orden el Tribunal ha verificado que:
  - a. Paula Cárdenas y Jonny Montoya, son mayores de edad, tienen capacidad jurídica para afrontar el presente proceso y actuaron dentro del mismo, debidamente representadas por sus Abogados.
  - b. El Tribunal fue designado conforme a lo acordado en el Pacto Arbitral y se instaló en debida forma.
  - c. Los honorarios señalados fueron pagados total y oportunamente por la Convocante tal como lo autoriza la ley, circunstancia que permitió avanzar con el trámite arbitral.
  - d. El proceso se adelantó en todas sus etapas con observancia de las normas procesales y con pleno respeto de los derechos de defensa y contradicción.

---

<sup>51</sup> Ibídem.

<sup>52</sup> Anexo 9 de la Demanda, **Doc. 9.1.12.**

- e. Como atrás se indicó el Tribunal ha efectuado los controles de legalidad sin encontrar causal de nulidad u otra irregularidad que afecte la actuación y las Partes han manifestado su conformidad con dicho control.
  - f. Por último, al momento de proferir este Laudo, se ha efectuado nuevamente el control de legalidad previsto en el artículo 132 del C.G.P., sin que el Tribunal encuentre causal de nulidad u otra irregularidad afecte la actuación y que amerite ser saneada.
38. Las anteriores consideraciones bastan para concluir que se encuentran cumplidos los presupuestos procesales para continuar con el examen del fondo de este asunto.

**B. Posiciones de las Partes**

39. A continuación, se incluye una breve referencia a la posición jurídica que cada Parte sostiene dentro del Proceso:

**a. Demanda y Alegatos de la Convocante:**

40. Como ha quedado planteado la Demandante sostiene que el Contrato fue incumplido por el Demandado y con base en dicho incumplimiento, apoyado en el artículo 1546 del Código Civil, pretende su terminación, el pago de la cláusula penal acordada en un valor equivalente a 150 SMMLV y el pago de las costas procesales y los honorarios del apoderado de la actora. La Convocante no reclama el pago de daños y perjuicios.<sup>53</sup>
41. Paula Cárdenas sostiene que los incumplimientos del Demandado son los siguientes:
- El no pago oportuno del 50% de las cuotas del crédito hipotecario con FEISA que, de acuerdo con el Contrato, debía hacer el 15 de marzo de 2023 y de ahí en adelante cada quincena.
  - El no pago de la totalidad del precio acordado en la promesa previo a la firma de la escritura.
42. En sus alegatos la Demandante sostiene que se encuentran probado los siguientes fundamentos fácticos de sus pretensiones: **(i)** La capacidad y experiencia del

---

<sup>53</sup> En el texto de la Demanda Subsanaada la Convocante no incluyó la Pretensión en la que inicialmente solicitaba la condena al pago de los demás perjuicios que resultaren probados.

Convocado en la celebración de contratos, además de haber contado con la asesoría de un Abogado en la negociación de la promesa; **(ii)** El incumplimiento de la obligación del Demandado de pagar, a partir del 15 de febrero de 2023, los días 1 y 15 de cada mes, el 50% de la cuota del crédito de FEISA, hasta que se pague la totalidad del crédito inmobiliario; **(iii)** El incumplimiento de la obligación de pagar el precio acordado para la compraventa, establecida en el numeral 3 de la Cláusula Tercera del contrato; **(iv)** La intención o allanamiento de la Convocante a cumplir el contrato prometido según consta en el Acta de comparecencia a la Notaría en la fecha y hora acordadas; y **(v)** La inexistencia acuerdo alguno que obligase a Paula Cárdenas a firmar la Escritura Pública de Compraventa antes de recibir el pago total del precio acordado ni a aceptar las condiciones establecidas por una entidad financiera. En relación con la mala fe que el Convocado sostiene que existió por parte de Paula Cárdenas sostiene que no obra prueba en el proceso que demuestre que la hubo.

**b. Contestación de la Demanda y Alegatos del Convocado:**

43. Jonny Montoya se opone a todas las Pretensiones de la Demanda, sostiene que cumplió con todo lo acordado en el Contrato y que el contrato prometido no se pudo celebrar porque Paula Cárdenas se negó a firmar la Escritura Pública para que Bancolombia desembolsar el crédito que ya le había sido aprobado y de cuya existencia conocía la Demandante desde antes de la firma de la promesa. Alega además que existió dolo y mala fe de Paula Cárdenas al inducirlo a firmar la promesa de compraventa a sabiendas de que él no contaba con el dinero para comprarle su parte del inmueble por lo que necesitaba de un crédito hipotecario para pagar.
44. Todos los medios de defensa propuestos por el Convocado, los cuales ya fueron relacionados en este Laudo, tienen como fundamento común el dolo o mala fe de la prometedora y la buena fe del prometedora comprador al suscribir la promesa confiado en que podría cumplir con los recursos provenientes del crédito de Bancolombia. Como pruebas que demuestran el conocimiento que tenía la Demandante sobre la existencia del crédito hipotecario, refiere el Demandado, el párrafo tercero de la Clausula Tercera del Contrato y el poder conferido al Abogado Mauricio Garces para que éste firmase la Escritura Pública.
45. Durante sus alegaciones, el Convocado insistió en la mala fe de la Convocante y en debido cumplimiento y buena fe de su parte. Agregó como nuevo argumento, no propuesto en las excepciones, el excesivo valor de la cláusula penal que calificó como enorme, se refirió a los perjuicios morales sin percatarse que la pretensión

correspondiente fue retirada en la subsanación de la demanda. Insistió en que el actuar de la Demandante fue doloso, pues planeo con antelación la suscripción del contrato de promesa de compraventa a sabiendas de que ella no firmaría el contrato prometido, frustrándose así el crédito con Bancolombia y pretendiendo el cobro de la cláusula penal. Incluso sostiene, que del comportamiento doloso y de mala fe de la Demandante conlleva la inexistencia de obligaciones a cargo del Demandado.

**C. El Acuerdo de Voluntades celebrado entre Demandante y Demandado.**

46. A la decisión de este Tribunal se ha sometido el acuerdo de voluntades celebrado entre Paula Cárdenas y Jonny Montoya, en cuyo encabezado se lee el siguiente título: **“CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES”**.<sup>54</sup>

47. Formalmente y de manera general en el documento se registran las siguientes estipulaciones:

- **Capítulo I**, relativo a las Partes del acuerdo en donde se determina que Paula Cárdenas Ramírez actúa en calidad de “VENDEDOR” y Jonny Alberto Montoya Hincapié actúa en calidad de “COMPRADOR”.
- **Capítulo II**, que incluye tres consideraciones relacionadas con: **(i)** la condición de ser las partes, comuneros sobre tres bienes inmuebles ubicados en la Urbanización Salento P.H.; **(ii)** la voluntad de las partes de no continuar en comunidad y **(iii)** el compromiso del VENDEDOR de “transferir a título de compraventa el 50% de los derechos reales de dominio de los inmuebles identificados a favor del COMPRADOR.”

- **Capítulo III**, que contiene 7 Cláusulas así:

“PRIMERA: Objeto”.

“SEGUNDA: Precio”.

“TERCERA: Forma de Pago”.

“CUARTA: Otorgamiento y Firma de la Escritura”.

“QUINTA: Entrega del Inmueble”.

“SEXTA: Clausula Penal”.

---

<sup>54</sup> De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1494 de nuestro Código Civil, *“Las obligaciones nacen, ya del concurso real de las voluntades de dos o más personas, como en los contratos o convenciones ; ...”* (se resalta)

**“SEPTIMA: Cláusula Compromisoria”.**

48. Si bien de manera general las cláusulas contractuales corresponden con la intención de las Partes de celebrar una promesa de compraventa, revisadas en detalle se identifican algunas estipulaciones que no están referidas a la ejecución del contrato prometido, sino que incorporan el reconocimiento de un acuerdo diferente y anterior, relacionado con el pago de un crédito inmobiliario adquirido con un Fondo de Empleados.

49. Estas estipulaciones son las siguientes:

- En el segundo párrafo de la Cláusula Primera se estipuló:

“Si bien las Partes son propietarias en partes iguales, el COMPRADOR adeuda al VENDEDOR la suma de diez millones de pesos (\$10.000.000) por el pago del crédito inmobiliario con el Fondo de Empleados FEISA.”

- Seguidamente, en la Cláusula Tercera, se hace alusión a los referidos 10 millones, así:

“Se realizará el pago así: ... 1. Diez millones de pesos a más tardar dos (2) días hábiles posteriores a la firma del presente contrato.”

- Y en la misma Cláusula se incluye un Parágrafo Segundo del siguiente tenor:

“A partir del 15 de Febrero de 2023 El **COMPRADOR** se obliga a pagar de forma cumplida (los días 1 y 15 de cada mes **el 50% de la cuota del crédito de FEISA hasta que se pague la totalidad del crédito inmobiliario adquirido con esa entidad y se suspenda el cobro de ese crédito, so pena de incumplir el presente contrato.** Un retraso en el pago, mayor a dos (2) días calendario se entenderá como incumplimiento.” (se resalta)

50. Respecto de estas estipulaciones que, se repite, no están dirigidas a la celebración de del contrato prometido, el Tribunal abordará un análisis independiente luego de ocuparse de la promesa de compraventa propiamente dicha.

**D. La Promesa de Celebrar un Contrato en nuestra legislación.**

51. Tratándose de una controversia de naturaleza contractual en donde una de las Partes del Contrato alega el incumplimiento de la otra y como consecuencia de ello pretende el pago de una cláusula penal, resulta indispensable para el juzgador analizar la naturaleza y validez del contrato celebrado.
52. Con ese propósito, antes de revisar las particularidades del celebrado entre Paula Cárdenas y Jonny Montoya, procede el Tribunal a señalar, de manera general, la naturaleza y características del contrato de promesa de compraventa sobre bien inmueble, según se encuentra establecido en la ley y ha sido precisado por la doctrina y la jurisprudencia en nuestro país.
53. Como punto de partida de este breve análisis general, es factible definir el contrato de promesa apoyados en la doctrina, en este caso en los términos del autor Javier Bonivento, quien lo define como *“un contrato preparatorio en virtud del cual dos o más partes se obligan a celebrar un contrato determinado al vencimiento de un plazo o al acaecimiento de una condición.”*<sup>55</sup>
54. Así mismo cabe resaltar, tal como lo hace el citado autor, que, tratándose de un contrato de promesa de compraventa de un bien inmueble, este se caracteriza por ser un contrato bilateral, oneroso, conmutativo, principal y solemne.
55. En cuanto a la regulación en nuestra legislación, resulta necesario señalar que el contrato de promesa se encuentra previsto y autorizado en el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, mediante el cual se derogó el texto anterior del artículo 1611 del Código Civil,<sup>56</sup> en los siguientes términos:

---

<sup>55</sup> Bonivento Jiménez Javier, EL CONTRATO DE PROMESA – LA PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES, Ediciones Librería el Profesional, 1996. Página 36.

<sup>56</sup> El derogado artículo 1611, disponía que *“La promesa de celebrar un contrato no produce en ningún caso obligación alguna”*, por lo cual el artículo 89 de la Ley 153, fue recibido como un avance legislativo en materia contractual, a pesar de haberse regulado la promesa como un contrato excepcional.

Así lo precisó la jurisprudencia hace muchos años:

*“La promesa de celebrar un contrato, que conforme al antiguo sistema del C.C. no producía en ningún caso obligación alguna, es ahora por virtud del art. 89 de la ley 153 de 1887, fuente jurídica de obligaciones, pero solo excepcionalmente, porque para que lo sea es indispensable que concurran las circunstancias que en esa disposición se determinan.”* (Cas., 30 de julio 1941, LII,24 16 de abril de 1953. LXXIV, 671)

**“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 [1502]<sup>57</sup> 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.” (Énfasis añadido).

56. En los anteriores términos, la norma señala 4 requisitos “*ad substantiam actus*” para que el contrato de promesa pueda producir efecto alguno. En otras palabras, la falta de cualquiera de los requisitos previstos en la norma tiene como consecuencia que dicha promesa se tenga como no celebrada, lo que jurídicamente equivale a que deba ser considerada como absolutamente nula.
57. Así lo ha expresado la jurisprudencia de nuestra Corte Suprema de Justicia:

---

<sup>57</sup> De acuerdo con la mayor parte de la doctrina, el legislador de 1887 debió, y probablemente quiso, referirse al artículo 1502, relativo a los requisitos para obligarse y no al 1511.

El texto del artículo 1502 del C.C. dispone:

“Para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad, es necesario:

1o.) que sea legalmente capaz.

2o.) que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio.

3o.) que recaiga sobre un objeto lícito.

4o.) que tenga una causa lícita.

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

“2. La promesa de contrato no produce obligaciones para quienes la celebran a no ser que reúna los requisitos concurrentes que establece el artículo 1611 del Código Civil, subrogado por el artículo 89 de la ley 153 de 1887.

Las solemnidades previstas en esa norma son de las denominadas *ad substantiam actus*, por lo que la validez del acto depende de su confluencia. La promesa es, por lo tanto, un contrato solemne, que para que produzca efectos debe cumplir con tales formalidades, según lo ordena el artículo 1500 del Código Civil. Tales solemnidades impuestas por intereses de orden público no pueden ser derogadas ni por las partes ni por el juez.

La consecuencia de la ausencia de uno o más de tales requisitos es la nulidad absoluta del acto, pues así lo dispone el artículo 1741 del Código Civil, que en su inciso primero establece: “la nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas ...”

Los requisitos que deben concurrir para que el contrato de promesa produzca efectos, son, según la disposición citada como infringida por el recurrente, los siguientes: 1) que conste por escrito; 2) que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1502 del Código Civil; 3) que contenga plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato; y 4) que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.”<sup>58</sup>

58. Lo hasta aquí señalado impone a este Tribunal examinar la Promesa de Compraventa celebrada entre Paula Cárdenas y Jonny Montoya con el fin de establecer su obligatoriedad para las Partes, pues como ya se ha anunciado, de no cumplir los requisitos legales, se impone la obligación del juzgador de declarar la nulidad absoluta del contrato.

**E. El contrato de promesa celebrado entre Paula Cárdenas y Jonny Montoya.**

---

<sup>58</sup> Sentencia SC2468-2018, Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, de fecha 29 de junio de 2018, Magistrado Ponente Ariel Salazar Ramírez.

59. A la luz de lo dispuesto en el artículo citado procede el Tribunal a determinar, sí lo acordado entre Paula Cárdenas y Jonny Montoya, cumple los requisitos legales necesario para el nacimiento de la obligación de celebrar el contrato prometido.

a. **“Que la promesa conste por escrito.”**

60. Al respecto es factible concluir que el contrato de promesa celebrado entre la Demandante y el Demandado, consta por escrito y el Tribunal ha tenido conocimiento de dicho escrito como prueba fundamental para el inicio de este trámite, pues en ese mismo escrito se acordó la Cláusula Compromisoria en que se fundamenta su competencia. Cosa diferente será, si lo consignado en dicho escrito, cumple con los demás requisitos previstos en la norma.

b. **“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.”**

61. El contrato a que la promesa se refiere es un Contrato de Compraventa de bienes inmuebles, que habría de celebrarse entre cónyuges y respecto del cual no se podría, en teoría, afirmar que sería ineficaz por no concurrir los requisitos previstos en el artículo 1502 del Código Civil. Las partes del contrato son legalmente capaces, han expresado libremente su consentimiento de contratar, el objeto de la venta es lícito, y su causa también lo es.

c. **“Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.”**

62. Al respecto la cláusula cuarta del contrato establece:

**“Cuarta. Otorgamiento y Firma de la Escritura:** La escritura de compraventa se firmará en la Notaría 15 de Medellín el 9 de mayo de 2023 a las 2:00 p.m. una vez el COMPRADOR haya pagado el 100% de lo pactado ala VENDEDORA.

El lugar y la fecha de la escritura podrá ser modificado por las Partes de común acuerdo o mediante solicitud escrita realizada por la entidad Bancaria que realice el préstamo requerido por el COMPRADOR.”

63. Para el Tribunal, la estipulación de los contratantes cumple con lo exigido en la norma, pues, sin perjuicio del condicionamiento previo al pago del 100% de lo acordado, la fecha, hora y lugar de cumplimiento se encuentran establecidas de manera clara y precisa.

d. **“Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales”.**

64. Ahora bien, respecto del requisito que exige que el contrato prometido – esto es la compraventa de los inmuebles – se determine de tal suerte que para su perfección solo falte la tradición de la cosa o las formalidades del caso, considera el Tribunal que no se cumple por el análisis que a continuación se expone:

65. La doctrina ha señalado lo siguiente:

“... Lo que la norma referida predica, es que en el contrato de promesa deben pactarse la totalidad de los elementos de la compraventa prometida que permitan, mediante el otorgamiento de la escritura pública respectiva que los contenga, darle existencia jurídica a la compraventa, es decir, aquellos que, con excepción al instrumento público, sean suficientes para lograr su perfeccionamiento. Luego, la fijación de los términos de la compraventa objeto del contrato de promesa, que pide el numeral 4º. En comento, está determinada. Se cumple cuando en el contrato preliminar se definen los elementos **esenciales** del contrato prometido, que son los que lo ‘determinan’, lo individualizan y diferencian de los demás, sin que resulte indispensable la previsión de elementos adicionales (naturales o accidentales). ...

...

**“Aquellos elementos que deben concurrir para que exista, jurídicamente hablando, un contrato de compraventa inmobiliaria, son tres: el acuerdo sobre un inmueble, sobre un precio y la formalidad de la escritura pública que contenga el convenio. ...”<sup>59</sup> (se resalta)**

66. En el Contrato que nos ocupa, si bien los inmuebles objeto de la compraventa se encuentran debidamente determinados a través de sus linderos, no es posible afirmar que el precio de la venta se haya determinado o fuese determinable.

67. En efecto, la cláusula primera **describe el objeto del contrato prometido** así:

---

<sup>59</sup> Bonivento Jiménez Javier, EL CONTRATO DE PROMESA – LA PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES, Ediciones Librería el Profesional, 1996. Página 199.

“**PRIMERA: Objeto.** La VENDEDORA se obliga a transferir a título de compraventa el 50% del derecho real de dominio en favor del VENDEDOR quien se compromete a adquirir el mismo título los siguientes inmuebles:

APARTAMENTO NUMERO ONCE CERO DOS (1102). Situado en piso undécimo de la torre número 2 de la URBANIZACIÓN SALENTO – Propiedad Horizontal, del Municipio de Medellín, con un área libre de 2.28 metros ... (siguen linderos particulares y numero de matrícula inmobiliaria) ...

PARQUEADERO NÚMERO TREINTA Y DOS (32). Situado en el sótano 1 de la URBANIZACIÓN SALENTO - Propiedad Horizontal, CALLE 7 SUR 37 A 25 SÓTANO 1 PARQUEADERO 32, de la ciudad de Medellín, ... (siguen linderos particulares u número de matrícula inmobiliaria)

CUARTO ÚTIL NUMERO (57) Situado en el sótano 1 de la Torre 2 de la Urbanización Salento – Propiedad Horizontal CALLE 7 SUR 37 A – 25 SÓTANO 1 CUATRO ÚTIL 57 DE LA TORRE 2, de la ciudad de Medellín ... (siguen linderos particulares y número de matrícula inmobiliaria ...  
... ”

68. Las Cláusulas Segunda y Tercera - en lo pertinente -, relativas al precio disponen:

“**SEGUNDA: Precio.** El precio de los bienes prometidos en venta asciende a la suma de QUINIENTOS NOVENTA Y CINCO MILLONES TRESCEINTOS NOVENTA MIL PESOS M/L (\$595.390.000), los cuales serán pagados por EL PROMITENTE COMPRADOR de la siguiente manera:

Si bien las Partes son propietarias en partes iguales, el **COMPRADOR** adeuda al **VENDEDOR** la suma de diez millones de pesos (10.000.000) por el pago del crédito inmobiliario con el Fondo de Empleados FEISA.

**TERCERA: Forma de pago.** Se realizará el pago así:

1. Diez millones de pesos a más tardar dos días hábiles posteriores a la firma del presente contrato.
2. El pago del 100% de la deuda actual con el FEISA.
3. El 50% del valor del inmueble restando el 50% del valor pagado al FEISA, antes de la firma de la escritura o tres (3) meses posteriores a la firma del presente documento, lo que pase primero.

**Parágrafo Primero.** Los pagos 1) y 3) se realizarán mediante transferencia electrónica a la cuenta BANCOLOMBIA AHORROS número (005 63 84 32 41).

El pago 2) de la deuda con el FEISA se pagará directamente al FEISA en cheque.”

69. Varios son los reparos que se encuentran en el texto anterior y que en definitiva llevan al Tribunal a concluir que para el perfeccionamiento del Contrato faltaba **algo más** que la tradición y las formalidades legales, correspondientes a la firma de la escritura pública.
70. Esto es lo que se estipula en relación con el precio de la compraventa y su forma de pago:
- En la Clausula Segunda se indica que el precio de los bienes prometidos en venta es de \$595.390.000, sin embargo, ese valor no resulta coincidente con los valores que el comprador se obliga a pagar en la Cláusula Tercera. Adicionalmente, es preciso destacar que con las pruebas allegadas al proceso y con las declaraciones de las Partes, quedó demostrado que ese valor señalado como precio es realmente el valor acordado para el 100% de los inmuebles, de manera tal que, sí el objeto del contrato prometido era el 50% de propiedad de la vendedora, el precio de los bienes prometidos debería haber sido \$297.695.000.<sup>60</sup>
  - En el numeral 1 de la Cláusula Tercera de la Promesa, el Jonny Montoya se obliga a pagar 10 millones de pesos, los cuales, según se indica en la Cláusula anterior, corresponden a una deuda anterior que el prometiente comprador reconoció en favor de la prometiente vendedora y que corresponde al pago del crédito con FEISA. En otras palabras, aunque el pago se incluye como una obligación a cargo del promitente comprador, este valor no forma parte del precio del contrato prometido.

---

<sup>60</sup> Como Anexo 7 de la contestación se allegó el Informe de Avalúo Comercial, realizado por Jaramillo Castaño Inversiones sobre el apartamento 1103, el garaje 32 y el depósito 57 de la Urbanización Salento P.H., de fecha diciembre de 2022. En este documento se consignó como valor total del avalúo la suma de \$595.390.000. Refiriéndose a este Avalúo, en la página 15 de 43, hecho 10 de la Contestación, dice textualmente: “*El precio del inmueble es el que arrojó el Avalúo Comercial efectuado por la empresa LA LONJA, la cual actuó en forma legal y mi poderdante no impuso, no indujo el precio, el Avaluador es completamente autónomo ...*”

Sobre este valor, las Partes reconocieron que se trató de una suma que, a manera de conciliación, determinaron para saldar sus diferencias en torno a los pagos de las cuotas anteriores del crédito de FEISA.<sup>61</sup>

- En el numeral 2 de la Cláusula Tercera el prometiente comprador se compromete a pagar el “**el 100% de la deuda actual con el FEISA**”, sin embargo, en ninguna parte se indica cuál es el “valor actual” y además tampoco se señala un plazo o fecha cierta para tal pago.

Sobre el valor del crédito, obra en el expediente una certificación emitida por FEISA el 1 de diciembre de 2022 según la cual el saldo a la fecha era de \$262.338.931.<sup>62</sup>

- Finalmente, en el numeral 3 de la misma Cláusula Tercera, las Partes acuerdan un tercer pago que resulta de una laboriosa operación aritmética.

Inicialmente se refiere al 50% de valor del inmueble a lo cual podría interpretarse que se trata del valor señalado en la Cláusula Segunda lo que nos

---

<sup>61</sup> En la Contestación, página 8 de 43, se lee:

“En el presente año (2023), se le pagaron de igual manera, por parte del señor JONNY ALBERTO MONTOYA HINCAPIE, a la Sra. PAULA CARDENAS RAMÍREZ, lo pactado en la Promesa de Compraventa así:

1. Diez millones de pesos a más tardar dos (2) días hábiles posteriores a la firma del presente contrato. (Recursos propios del Comprador). **Esto para conciliar los supuestos \$25'190.174 de cuotas del FEISA que yo le debía**, que con mentiras y falacias estaba demandando en la demanda del 19 de diciembre.”<sup>61</sup> (se resalta). **Doc. 57.2**

En sentido similar, declaró la Convocante:

“Ese valor [refiriéndose a los 10 millones] era de lo que se calculó que él me debía por lo que me dejó de pagar mensualmente con el FEISA, lo que pasó fue que el primer proceso divisorio yo exigí un monto para poder obtener el dinero que, pues, por derecho yo debí recibir por parte de él y dejó de pagarme; en este caso, lo que se hizo fue bajar esa cifra negociando con él y dijo que ‘listo’, **de eso que él me debía, del primer punto, me iba a reconocer 10 millones de pesos**, que en realidad ascendía a mucho más, y yo, en un acto de buena voluntad, digo ‘listo, me bajo, o sea, no voy a pelear por otros 13 millones’, necesitándolos, **o sea, ese primer punto en realidad es algo que él me debía y él reconoció que debía pagarme de deuda acumulada de la deducción de nómina.**” (se resalta) Audiencia del 31 de enero de 2024, **grabación 2:32':55**.

<sup>62</sup> **Doc. 98.**

llevaría a una suma de \$297.695.000, y sigue, a dicho valor habrá de restársele el 50% del valor pagado al FEISA – valor que como atrás se dijo, no está indicado en el Contrato – para obtener un valor que tendría que pagarse a la prometiente vendedora, **“antes de la firma de la escritura o tres (3) meses posteriores a la firma del presente documento, lo que pase primero.”**<sup>63</sup>

71. Analizadas las anteriores estipulaciones contractuales se cuestiona el Tribunal, cuál fue el precio acordado para la compraventa prometida:

- **¿\$595.390.000?** que es la suma expresamente señalada como **“Precio”** en la Cláusula Segunda del Contrato de Promesa.
- **¿\$297.695.000?** que corresponde al 50% del precio acordado y que se explicaría por el hecho de que la prometiente vendedora es titular tan solo del 50% de los inmuebles.
- **El valor incierto**, correspondiente a la suma de todos pagos a los que se comprometió prometiente comprador, lo cual incluye: los \$10 millones de numeral 1, el 100% del crédito de FEISA y el saldo estipulado en el numeral 3 y que daría como resultado una suma inferior al precio acordado en la Cláusula Segunda pero superior al 50% del valor estimado para los tres inmuebles.<sup>64</sup>
- Cabe agregar también, como si las tres posibilidades de precio arriba indicadas no fueran suficientes para probar que el precio de la compraventa no estaba debidamente determinado, un cuarto valor en discordia, que sería el indicado en la minuta de compraventa preparada por la Abogada Claudia Mazo y complementada por el Protocolista de la Notaría 15 de Medellín, Alejandro Rojo, en la cual se consignó lo siguiente respecto del precio:

**“QUINTO:** El precio de la compraventa lo constituye la suma de **CUATROCIENTOS QUINCE MILLONES DE PESOS M.L.C. (\$415.000.000,00)** cantidad que el (la, los) **COMPRADOR (A,ES)** cancelará (n) así: con el producto de un préstamo que para tal fin le ha aprobado **BANCOLOMBIA**

<sup>63</sup> Teniendo en cuenta que el Contrato se firmó el 6 de marzo, los 3 meses siguientes se habrían cumplido el 6 de junio de 2023; por consiguiente, según lo estipulado, el pago a la Promitente Vendedora debería cumplirse antes del 9 de mayo e 2023.

<sup>64</sup> A manera de ejercicio didáctico y tomando el valor del crédito de FEISA a 1 de diciembre de 2022, de acuerdo con la Clausula Tercera, el prometiente comprador estaba obligado a pagar los siguientes valores: \$10.000.000 + \$262.338.931 + \$166.525.534. **Lo que arroja un total de pagos por \$438.864.465.** De esta suma, 10 millones no hacían parte del precio porque correspondían a una deuda anterior según se dijo, por lo cual, el valor total que tendría que pagar el prometiente comprador para adquirir el 50% de los inmuebles de propiedad de la prometiente vendedora era de **\$428.864.465.**

S.A. Los cuales de (sic) desembolsaran una vez se presenta al Banco la primera copia de la escritura de hipoteca debidamente registrada y se cumplan las demás condiciones de la hipoteca. ....”.

Si bien esta minuta no se convirtió en escritura pública por la negativa de la prometedora a suscribirla, constituye una prueba más de la falta de entendimiento de las Partes en torno al precio de la compraventa, pues en ninguna de las alternativas de la promesa estaba contemplado el precio indicado en la minuta.<sup>65</sup>

72. En conclusión, como atrás se anunció, para el Tribunal estas contradicciones en la determinación de uno de los elementos esenciales del contrato prometido, como lo es el precio, lo llevan a considerar que la promesa de celebrar contrato de compraventa sobre bienes inmuebles, acordada entre Paula Cárdenas y Jonny Montoya no cumple el requisito exigido en el numeral 4 del artículo 611 del Código Civil (artículo 89 de la ley 1563 de 1989).

#### F. La Nulidad Absoluta y su Declaración Oficiosa

73. Como ya se ha mencionado en este Laudo, la ley dispone que “**La promesa de celebrar contrato no produce obligación alguna**” si no concurren todas la circunstancias o requisitos enlistados en el artículo 89 de la Ley 153 de 1989, ya transcrito.
74. También se ha mencionado que ese efecto de no producir obligación alguna ha sido identificado por la doctrina y la jurisprudencia con los efectos de la nulidad absoluta ocasionada por la omisión de requisitos exigidos en razón de la naturaleza del acto o contrato y se extienden para señalar que dicha nulidad deberá ser declarada por el juez aún de oficio, es decir, aunque ninguna de las partes lo solicite.
75. Por parte de la doctrina, así lo ha precisado Bonivento:

“a. Las circunstancias previstas por la ley para que el contrato de promesa sea eficaz, deben **coexistir simultáneamente**, esto es, como dice el artículo 89, **concurrir** al mismo tiempo. Basta que falte alguno de tales requisitos al

---

<sup>65</sup> A petición del Tribunal durante su testimonio, el testigo Alejandro Rojo allegó la Minuta de Compraventa e Hipoteca que había preparado para los clientes Jonny Montoya y Paula Cárdenas. De igual manera la testigo Claudia Mazo aportó, también a petición del Tribunal, el borrador de minuta enviado a la Notaría y conforme al cual el precio de la compraventa era 415 millones. **Doc. 91, 99, 101 y 102**.

momento de celebrarse el precontrato de compraventa sobre inmueble para que dicha promesa caiga en la ineficacia.

b. Ahora bien, la no concurrencia simultánea de las exigencias legales, al tenor literal de la ley 153 de 1887, implica que la promesa “no produce obligación alguna”. Para ARTURO ALESSANDRI RODRIGUEZ, “por tratarse aquí de requisitos que se exigen para el valor del contrato de promesa en consideración a su naturaleza y no al estado o calidad de las personas que lo celebran”, la omisión de uno solo de ellos acarrea su **nulidad absoluta**. Por consiguiente, debe ser declarada de oficio por el juez cuando aparezca de manifiesto en el contrato, puede alegarse por todo el que tenga interés en ello, y puede sanearse por ratificación de las partes cuando no está originada en objeto o causa ilícitos y en todo caso por prescripción extintiva.”<sup>66</sup>

76. Y en sentido similar, desde tiempo atrás, la jurisprudencia ha señalado:

“En cuanto a la nulidad o inexistencia de la promesa de contrato por no reunir todas las circunstancias requeridas por el antecitado texto legal, la Corte ya ha tenido oportunidad de estudiar el problema; y que luego de aceptar que hay diferencias entre los actos absolutamente nulos y los inexistentes, ha concluido en que el Código Civil Colombiano comprende, dentro de la nulidad absoluta, los contratos jurídicamente inexistentes, con fundamento en que el artículo 1741 sanciona con tacha de nulidad absoluta los actos en los cuales se ha omitido algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para ellos en consideración a su naturaleza, y no a la calidad o estado de las personas. ..”<sup>67</sup>

77. Acudiendo nuevamente a la Ley, en cuanto a la declaratoria oficiosa de la nulidad absoluta, el **artículo 1742 del Código Civil**, Subrogado por el artículo 2 de la ley 50 de 1936, dispone:

**“La nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el juez, aún sin petición de parte, cuando aparezca de manifiesto en el acto o contrato; puede alegarse por todo el que tenga interés en ello; puede así mismo pedirse su declaración por el ministerio público en el interés de la moral o la ley. Cuando no es generada por objeto o causa ilícitos, puede sanearse por la ratificación de las partes y en todo caso por prescripción extraordinaria.”**  
(se resalta)

---

<sup>66</sup> Bonivento Javier, Ob. Cit. Página 80.

<sup>67</sup> Sentencia de Casación Civil de enero 27 de 1981, referida por Bonivento en la obra citada.

78. **Las anteriores referencias constituyen fundamento jurídico suficiente para justificar el por qué el Tribunal procederá a declarar la nulidad absoluta de la promesa de celebrar un contrato de compraventa acordada entre Paula Cárdenas y Jonny Montoya, en el acuerdo titulado “CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE”.**

**G. Alcance de la Nulidad:**

79. Para precisar el alcance de la nulidad absoluta que será declarada en la parte resolutive de este Laudo, se reitera que la misma estará limitada a aquellas obligaciones propias del contrato prometido, como lo son:

- La obligación a cargo del “VENDEDOR” de transferir en favor del “COMPRADOR” a título de compraventa, el 50% del derecho real de dominio que ejerce sobre los inmuebles descritos e identificados en la **Cláusula Primera**, así como la obligación correlativa del “COMPRADOR” de adquirirlo.
- La obligación del “COMPRADOR” de pagar el precio acordado para la compraventa, según se estipuló en la **Cláusulas Segunda** y la forma de pago acordada según los **numerales 2 y 3 de la Cláusula Tercera**.
- La obligación de ambas Partes de otorgar o firmar la escritura pública de compraventa según lo acordado en la **Cláusula Cuarta**.
- La obligación de la “VENDEDORA” entregar los inmuebles objeto de la compraventa estipulada en la **Cláusula Quinta**.

80. Así mismo se precisa que la declaratoria de nulidad absoluta, no cobijará aquellas estipulaciones que, aunque se encuentran contenidas en el mismo acuerdo o contrato, no contienen obligaciones dirigidas a la celebración del contrato prometido, sino que recogen un compromiso previo de las Partes.<sup>68</sup> Estas estipulaciones son:

- La obligación de pagar 10 millones – obligación cumplida por Jonny Montoya – acordada en el **numeral 1 de la Cláusula Tercera**, en concordancia con lo señalado en el **inciso segundo de la Cláusula Segunda**.

---

<sup>68</sup> Los principios de interpretación de los contratos imponen al juzgador atender la voluntad de las partes y preferir la validez frente a la ineficacia. Así lo dispone el artículo 1620 del Código Civil:  
*“El sentido en que una cláusula pueda producir algún efecto, deberá preferirse a aquel en que no sea capaz de producir efecto alguno*

- La obligación de Jonny Montoya de pagar, a partir del 15 de febrero de 2023, de forma cumplida los días 1 y 15 de cada mes, *“el 50% de la cuota del FEISA hasta que se pague la totalidad del crédito inmobiliario adquirido con esta entidad y se suspenda el cobro de este crédito”*, acordada en el **Parágrafo Tercero de la Cláusula Tercera**.

81. Respecto de la ejecución y cumplimiento de estas obligaciones el Tribunal se pronunciará más adelante.
82. Tampoco estarán incluidas en la declaración de nulidad la **Cláusula Penal** (Cláusula Sexta), en cuanto esta se refiere a todas las obligaciones surgidas del acuerdo y por tanto subsistirá respecto de aquellas no relacionadas con la compraventa prometida, ni la **Cláusula Compromisoria** (Cláusula Séptima), en cuanto la ley establece su autonomía frente al contrato o acuerdo que la contiene.<sup>69</sup>

#### H. Las Restituciones Mutuas

83. Atendiendo lo dispuesto en el artículo **1746** del Código Civil, la declaración de la nulidad absoluta de un acto o contrato, conlleva a la obligación del juez de resolver sobre la procedencia de restituciones mutuas a cargo de las partes.
84. Así lo dispone la citada norma:

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

En las restituciones mutuas que hayan de hacerse los contratantes en virtud de este pronunciamiento, será cada cual responsable de la pérdida de las especies o de su deterioro, de los intereses y frutos, y del abono de las mejoras necesarias, útiles o voluntarias, tomándose en consideración los casos fortuitos, y la posesión de buena fe o mala fe de las partes; todo ello

---

<sup>69</sup> El artículo 5 de la Ley 1563 de 2012 dispone:

“AUTONOMÍA DE LA CLAUSULA COMPROMISORIA. La inexistencia, ineficacia o invalidez del contrato no afecta la cláusula compromisoria. En consecuencia podrán someterse a arbitraje las controversias en las que se debata la existencia, eficacia o validez del contrato y la decisión del tribunal será conducente aunque el contrato sea inexistente, ineficaz o inválido.”

según las reglas generales y sin perjuicio de lo dispuesto en el siguiente artículo.”

85. Así ha sido referido este tema por la jurisprudencia:

“La nulidad del contrato de promesa de compraventa ciertamente impide cumplir la prestación de celebrar el contrato prometido, porque esa declaración apareja su aniquilación y la disolución de sus efectos finales. **Pero si los contratantes anticiparon obligaciones del contrato a que se refería la promesa, *verbi gratia*, el pago del precio o la entrega del bien, las cosas, por regla general, deben volver al “mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo”, según se declara en el artículo 1746 del Código Civil.**”<sup>70</sup>

86. Por lo expuesto debe este Tribunal referirse al tema de las restituciones en el presente caso. Sobre el particular, cabe resaltar que los valores que el prometiente comprador debía pagar como precio de la compraventa, esto es el 100% del crédito de FEISA, cualquiera que este fuera, y el saldo correspondiente según establecía el numeral 3 de la Clausula Tercera, no se dieron, es decir, el prometiente comprador no entregó a la prometiente vendedora ningún dinero imputable al precio de la compraventa.

87. En otras palabras, Jonny Montoya no pago al FEISA la totalidad del crédito a cargo de Paula Cárdenas y tampoco le pagó a esta última, valor adicional alguno por concepto del precio del contrato de compraventa prometido. Así por este concepto no se genera obligación de restituir dinero alguno al prometiente comprador.

88. En relación con la entrega de los inmuebles, las partes acordaron lo siguiente:

“**QUINTA: Entrega del Inmueble.** La entrega se realizará el mismo día que se firme la escritura. A la fecha de la firma de la escritura, el VENDEDOR debe haber pagado las obligaciones inherentes al inmueble que le corresponden y a partir de la fecha de la firma de la escritura el COMPRADOR asumirá el 100% de estas obligaciones.”

89. La anterior estipulación permite establecer que, en cuanto al 50% de los inmuebles, propiedad de Paula Cárdenas, no se entregó su tenencia al prometiente comprador,

---

<sup>70</sup> CSJ SC, 13 ago. 2003, rad. 7010, citada en la SC002-2021 del 18 de enero de 2021, M.P. Luis Alonso Rico Puerta.

pues está claro que la Escritura no llegó a firmarse, razón por la cual no procederá tampoco la obligación de restitución a cargo de Jonny Montoya.

**I. Otras Obligaciones que surgen del Contrato, diferentes de la celebración de la compraventa prometida.**

90. Como atrás se anunció, procede el Tribunal a ocuparse de las estipulaciones relacionadas con el crédito hipotecario a favor del FEISA y el pago de las cuotas mensuales correspondientes. Obligación crediticia a cargo de Paula Cárdenas como deudora principal – miembro de ese Fondo de Empleados - pero respecto de la cual Jonny Montoya confesó ser codeudor y responsable del pago en un 50%.
91. Para el Tribunal el acuerdo entre las Partes respecto del pago del crédito hipotecario motivó a la inclusión de dos estipulaciones en el Contrato: **La primera** el pago de 10 millones por parte de Jonny Montoya a Paula Cárdenas, que por ambos fue reconocido como una conciliación respecto de las mutuas reclamaciones en torno al pago de dicho crédito hasta enero de 2023. (Clausula Segunda y numeral 1 de la Cláusula Tercera). **La segunda**, la estipulación conforme a la cual, mientras no se produjera la cancelación del 100% del crédito, Jonny Montoya se obligaba a pagar cumplidamente, los días 1 y 15 de cada mes, el 50% de las cuotas del crédito del FEISA (Parágrafo Segundo, Cláusula Tercera).
92. El Tribunal no puede desatender estas estipulaciones contractuales, especialmente porque el Demandado reconoció expresamente su obligación frente al crédito de FEISA, hasta el punto de tildar de mentiroso al Apoderado de la Convocante durante su declaración.
93. Respecto del pago de los 10 millones establecido en el numeral 1 de la Cláusula Tercera, basta decir que no se alega, ni reclama el incumplimiento de dicha obligación por parte del Convocado, sin embargo, resulta relevante destacar que ambas Partes reconocieron que ese dinero o pago correspondió a una deuda anterior del Convocado con la Convocante, tal como se consignó en el texto mismo del Contrato.<sup>71</sup>
94. Respecto de la obligación estipulada en el Parágrafo Segundo de la Cláusula Tercera, debe decirse que esta corresponde a las condiciones acordadas entre la pareja para el pago del crédito del FEISA, desde el momento de su adquisición en el año 2019,

---

<sup>71</sup> En el segundo párrafo de la Cláusula Segunda se estipuló: “*Si bien las Partes son propietarias en partes iguales, el COMPRADOR adeuda al VENDEDOR la suma de diez millones de pesos (\$10.000.000) por el pago del crédito inmobiliario con el Fondo de Empleados FEISA.*”

cuando el crédito le fue otorgado a la Convocante y el Convocado se comprometió a pagarle a esta el 50% de las cuotas que mensual o quincenalmente le fueran descontadas de su nómina.

95. Teniendo en cuenta esa obligación, previa a la celebración del Contrato, tiene toda lógica y justificación la estipulación conforme a la cual el Convocado se obligaba a pagar a la Convocante el 50% de las cuotas del FEISA, **hasta tanto no se cancelará la totalidad del crédito** y, como consecuencia de dicho pago, cesaran los descuentos de nómina para Paula Cárdenas por ese concepto.<sup>72</sup>
96. En la Demanda se reclama el incumplimiento de esta obligación a cargo de Jonny Montoya. En el curso del Proceso quedó demostrado dicho incumplimiento, pues durante su declaración el mismo obligado confesó que desde marzo de 2023 no pagaba el 50% a su cargo y que sabía que el crédito con el FEISA aún estaba vigente.
97. Sobre este tema Jonny Montoya declaró lo que se consigna a continuación:
- En relación con el crédito del FEISA y su responsabilidad respecto del pago, afirmó:  
  
“Yo soy parte integral de ese crédito del FEISA, contrario a las mentiras que ha dicho el doctor Garcés en su demanda; yo tengo firmado ante el FEISA un pagaré, yo lo firmé cuando hice el crédito hipotecario con Paula, yo soy parte de esa obligación, entonces es falso que sea Paula la única persona que deba responder por ese crédito ante el FEISA; yo tengo un pagaré firmado ante el FEISA por ese crédito.”<sup>73</sup>
  - Y más adelante, en respuesta a una pregunta formulada por el Apoderado de la Demandante, lo repitió en términos similares así:  
  
“Doctor Garcés, vea, usted miente cuando dice en esas tres demandas que yo no hago parte de ese crédito, contrario a eso, existe un pagaré, **un pagaré es una cosa sagrada que yo firmé ante el FEISA y obviamente el crédito**

---

<sup>72</sup> Desde otra perspectiva, mientras el prometiente comprador no hiciese efectivo el pago del 100% del valor del crédito de FEISA – como obligación a su cargo según la promesa – éste debería seguir pagando a Paula Cárdenas el 50% de las cuotas del crédito porque esta era su obligación **nacida de un acuerdo anterior y reconocida de manera expresa en el Contrato**.

<sup>73</sup> Declaración rendida por Jonny Montoya ante el Tribunal, en Audiencia del 31 de enero de 2024, **grabación 34’ :57’’**.

**sigue vigente y yo hago parte de ese crédito que**, para que usted lo tenga claro que yo hago parte de esa obligación, que hay un pagaré firmado, **y eso lo voy a hacer respetar hasta el final**, porque usted ha mentido siempre diciendo que yo no hago parte de esa obligación.”<sup>74</sup> (se resalta).

- Sobre el pago de los 10 millones acordado en la Cláusula Tercera de la Promesa, en la página 8 de la Contestación de la Demanda se afirma:

“En el presente año (2023), se le pagaron de igual manera, por parte del señor JONNY ALBERTO MONTOYA HINCAPIE, a la Sra. PAULA CARDENAS RAMÍREZ, lo pactado en la Promesa de Compraventa así:

1. Diez millones de pesos a más tardar dos (2) días hábiles posteriores a la firma del presente contrato. (Recursos propios del Comprador). **Esto para conciliar los supuestos \$25´190.174 de cuotas del FEISA que yo le debía**, que con mentiras y falacias estaba demandando en la demanda del 19 de diciembre.”<sup>75</sup> (se resalta).

- Sobre el mismo tópico, durante su declaración espontánea ante el Tribunal y refiriéndose a los pagos acordados en la promesa, expresó:

“... el acuerdo fue que le pagara 10 millones, ellos estaban cobrando un poco más de 20 millones de pesos de una plata que le debía, que era mentira, yo de todas maneras cedí y se firmó que les pagaba 10 millones de pesos por eso; luego que pagara el 100% del crédito hipotecario en el FEISA, también eso se acordó ahí; ....”<sup>76</sup>

- Respecto del pago de las cuotas del FEISA, para mayo de 2023, ante una pregunta del Tribunal el Demandado declaró:

**“PREGUNTA EL TRIBUNAL:** Bueno, hablemos un poco de la situación actual y lo que ha ocurrido desde el 9 de mayo que era la fecha acordada para la firma de la escritura; **¿quién está pagando actualmente el crédito del FEISA?**  
**RESPONDE EL DECLARANTE:** Paula, Paula lo está pagando; pero resulta que

---

<sup>74</sup> Declaración rendida por Jonny Montoya ante el Tribunal en Audiencia del 31 de enero de 2024, **grabación 1:03:41.**

<sup>75</sup> Contestación, página 8 de 43. **Doc. 57.2.**

<sup>76</sup> Declaración rendida por Jonny Montoya ante el Tribunal en Audiencia del 31 de enero de 2024, **grabación 17:05´´.**

es que hay un tema, que es que hay una promesa de compraventa firmada, ¿sí?, ella me vendió, eso está firmado en la Notaría, yo le desembolsé unos recursos, yo le compré a ella, a pesar de que ella no firmó la escritura; todo lo que se viene de ahí para adelante es derivado del incumplimiento de ella, ¿sí? Todos los problemas que ella no quiso firmar.”<sup>77</sup> (se resalta)

- Y finalmente sobre el mismo tema del pago de las cuotas desde marzo de 2023 en adelante, pese a la renuencia del declarante, ante la insistencia y requerimientos del Tribunal, el Demandado respondió en los siguientes términos:

**“APODERADO DE LA PARTE CONVOCANTE. PREGUNTADO:** .. Señor Montoya, ¿cuándo fue la última vez que usted pagó la mitad de las cuotas del FEISA que le corresponde pagar? **CONTESTÓ:** **A ver, doctor Garcés, yo compré el apartamento**, que es propiedad de los dos, **yo firmé una promesa de compraventa**, había que pagarle..., estaba..., en la demanda ante la justicia ordinaria, me demandaron como por 25 millones, acordamos pagar 10, luego que me pusiera al día con las cuotas del FEISA, eso hice, entonces yo les compré el apartamento, ¿sí? Me puse al día con todo eso, les compro el apartamento y no quisieron firmar; hasta ese momento me puse al día, **compro el apartamento**, entonces, como entenderá, todo el incumplimiento viene de parte de ustedes y todo lo que se ha derivado de esa situación, de la negativa de ustedes a firmar para poder tirarme la trampa para cobrar esta cláusula penal de ciento y punta y apoderarse íntegramente del apartamento. **PREGUNTADO:** Señor Montoya, yo le pediría que me conteste la pregunta. **CONTESTÓ:** **Le estoy respondiendo, yo les compré -el inmueble...** **PREGUNTADO:** Yo le pregunté, ¿a partir de qué fecha usted no hace pagos de la cuota que le corresponde del FEISA? **CONTESTÓ:** **No, yo les compré...; es que y cuando ya cuando uno compra el inmueble ya está el día en todos los dineros**, todos los recursos, entonces hasta ese momento, hasta el momento que yo le hice la compra del inmueble pagué todo lo que tenía que pagar y ustedes ya no quisieron firmar. **EL TRIBUNAL:** Señor Montoya, voy a tratar de precisar lo que entiendo que quiere el doctor Garcés de su parte. Independientemente de si usted entiende, pues evidentemente no es abogado, ni le corresponde entender, si compró o no compró, la pregunta es puntual y es importante para una fecha, yo en oportunidad anterior también le pregunta si seguía pagando y usted me dijo que no, pero

---

<sup>77</sup> Declaración rendida por Jonny Montoya ante el Tribunal, en Audiencia del 31 de enero de 2024, grabación 33':15''.

tratemos de puntualizar, supongo que sería febrero o marzo del 2023, o sea, **¿en qué momento usted o hasta qué fecha usted pagó la mitad de la cuota del crédito de FEISA?** ... Independientemente de lo que usted considere - de si le tocaba o no le tocaba, no es esa la pregunta, la pregunta es, ... **¿hasta cuándo o hasta qué fecha ha cubierto la mitad de la cuota del crédito de FEISA?** -Y, ¿sigue vigente? **EL DECLARANTE: Yo le debía pagar a ella hasta el 28 de febrero del 2023, quedó en la promesa de compraventa, y eso hice, pagué la cuota del 15 de febrero que estaba atrasada, pagué la del 28 de febrero, quedó en la promesa, las pagué, y ahí tenían que firmar; ahí no quisieron firmar y se viene todo este problema.**<sup>78</sup> (se resalta)

98. Las confesiones referidas, guardan relación y resultan coincidentes con las declaraciones de Paula Cárdenas sobre los mismos temas. Veamos:

- Sobre la adquisición del crédito y el acuerdo de las Partes para su pago, al responder una pregunta del Apoderado del Convocado explicó:

**“PREGUNTADA:** Señora Paula, indique las circunstancias de tiempo, modo y lugar, con los respectivos valores, en que adquirieron el inmueble cuando iniciaron su sociedad conyugal vigente, el inmueble que nos ocupa. **CONTESTÓ:** Listo. La compra del inmueble se realizó en 2019; tomamos la decisión de buscar un lugar permanente para vivir que fuera propiedad de ambos 50 - 50. **Yo hice un trámite para solicitar el préstamo de vivienda al fondo de empleados de mi empresa, ISAGEN, el fondo de empleado se llama FEISA;** ese préstamo fue por 300 millones de pesos, yo busqué el préstamo porque, bueno, el señor Jonny Montoya estaba bloqueado para buscar préstamos, entonces, **digamos que mi contribución fue tomar ese crédito de vivienda, que la condición a la fecha es una deducción mensual a la nómina, pues, a mi salario mensual, y también a las primas; de ahí también se deduce la póliza y bueno, ese tipo de gastos asociados al inmueble. Él aportó, por su parte, de contado, 180 millones de pesos; el acuerdo al que llegamos fue que siempre, mensualmente, cuando me dedujeran de nómina, la prima, el salario mensual, él siempre pagaría cumplido la mitad, me lo consignaría a mí, y que esos 180 millones que él aporta yo le debía a él 90 millones, que yo pagaría cuando yo pudiera; ese fue el acuerdo, ...**<sup>79</sup> (se resalta)

---

<sup>78</sup> Declaración rendida por Jonny Montoya ante el Tribunal, en Audiencia del 31 de enero de 2024. **Grabación 59':20''.**

<sup>79</sup> Interrogatorio de Parte absuelto por Paula Cárdenas ante el Tribunal en Audiencia del 31 de enero de 2024. **Grabación 1:36:07.**

- Sobre el pago de los 10 millones acordado en el contrato:

“Ese valor [refiriéndose a los 10 millones] era de lo que se calculó que él me debía por lo que me dejó de pagar mensualmente con el FEISA, lo que pasó fue que el primer proceso divisorio yo exigí un monto para poder obtener el dinero que, pues, por derecho yo debí recibir por parte de él y dejó de pagarme; en este caso, lo que se hizo fue bajar esa cifra negociando con él y dijo que ‘listo’, **de eso que él me debía, del primer punto, me iba a reconocer 10 millones de pesos**, que en realidad ascendía a mucho más, y yo, en un acto de buena voluntad, digo ‘listo, me bajo, o sea, no voy a pelear por otros 13 millones’, necesitando, **o sea, ese primer punto en realidad es algo que él me debía y él reconoció que debía pagarme de deuda acumulada de la deducción de nómina.**”<sup>80</sup> (se resalta)

99. La confesión del Demandado, unida a otras pruebas allegadas al proceso, permiten tener por probados los siguientes hechos que llevan a concluir que existe un incumplimiento del Demandado: **(i)** Que la obligación de Jonny Montoya de pagar a Paula Cárdenas el 50% de las cuotas del crédito del FEISA existió desde antes de la firma del contrato que ocupa a este Tribunal; **(ii)** Que con el pago de los 10 millones acordados en el numeral 1 de la Cláusula Tercera y tal como se indica en el inciso segundo de la Cláusula Segunda, las Partes conciliaron reclamaciones relativas al pago de la cuota hasta enero de 2023; **(iii)** Que en el Contrato que ocupa a este Tribunal se incluyó una estipulación que ratifica la obligación de Jonny Montoya de pagar a Paula Cárdenas el 50% de las cuotas mensuales o quincenales del crédito del FEISA **(iv)** Que tal obligación persistiría hasta tanto se cancelase el 100% del valor del crédito y se suspendiera su cobro a la Convocante; **(v)** Que el Demandado no paga el 50% de las cuotas desde marzo de 2023; y **(vi)** Que el crédito del FEISA sigue vigente.
100. Las razones esgrimidas por el Convocado para justificar porque dejó de pagar el 50% de las cuotas del FEISA, no pueden ser admitidas por el Tribunal pues está demostrado que Jonny Montoya no compró los inmuebles esto es, no adquirió el derecho de dominio sobre el 50% que era y sigue siendo propiedad de la Convocante, pues el contrato de compraventa no se celebró. Adicionalmente, como aquí se ha señalado, Paula Cárdenas no estaba obligada a suscribir la minuta de escritura preparada por el señor Rojo bajo las directrices de la Abogada Claudia Mazo, de lo cual resulta que no se puede afirmar que existió incumplimiento alguno de su parte.

---

<sup>80</sup> Interrogatorio de Parte absuelto por Paula Cárdenas ante el Tribunal en Audiencia del 31 de enero de 2024. **Grabación 2:32:55.**

101. Como consecuencia de las anteriores consideraciones y estando probado el incumplimiento del Demandado, el Tribunal accederá a la Pretensión Primera de la Demanda y en la parte resolutive, declarará que Jonny Montoya incumplió la obligación estipulada en el Parágrafo Segundo de la Cláusula Tercera de acuerdo denominado “*CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE.*”

**J. La Cláusula Penal**

102. En la Cláusula Sexta del Contrato las partes acordaron:

“**SEXTA. Clausula Penal.** El incumplimiento de las obligaciones a cargo de cualquiera de las Partes lo hará deudor en favor de la parte que cumplió o se allanó a cumplir por la suma equivalente a 150 SMMLV a título de sanción. Así mismo se entiende que la exigibilidad de la cláusula penal no excluye el derecho a reclamar los demás daños y perjuicios que se hubiere causado según el caso, junto con el cumplimiento o terminación del contrato.”<sup>81</sup>

103. Sobre la regulación de la Cláusula Penal, dispone el Código Civil:

---

<sup>81</sup> Sobre los tipos de clausula penal, ha señalado la jurisprudencia:

“(…) Buen servicio presta evocar, aunque sea de manera breve, que a la luz de la disposición en cita las “cláusulas penales” que contempla la Codificación Civil son de dos layas distintas: una, puramente compensatoria, según la cual al acreedor le compete, verificado el “incumplimiento” de la otra parte, optar entre la consumación del “convenio” en cuestión, en este caso el definitivo, y recibir el monto de estimación que anticipadamente se hizo de los perjuicio por dicha inobservancia; huelga decir, basta seleccionar una de ellas para, colateralmente, desechar la otra (…)”.

“(…) En cambio, no ocurre lo mismo cuando la “cláusula penal” es de naturaleza moratoria, esto es, cuando su finalidad es indemnizar los agravios que puedan ocasionarse por la simple demora en la realización de la prestación debida, lo que no imposibilita, además de pagarla, honrar tal deber “contractual”. En definitiva, en esta clase no se excluyen las alternativas que si lo hacen en la anterior, sino que, más bien, puede coexistir el “cumplimiento de la obligación” y el desembolso de la tipificación adelantada de perjuicios. Sólo que, para aplicarla es menester que aparezca expresamente concertada por los interesados; de lo contrario, se presume la enastes vista (…)” . Sala de Casación Civil y Agracia, Corte Suprema de Justicia, STC047-2021, M. Ponente Luis Armando Tolosa Villabona.

**Artículo 1592.** La cláusula penal es aquella en que una persona, para asegurar el cumplimiento de una obligación, se sujeta a una pena que consiste en dar o hacer algo en caso de no ejecutar o retardar la obligación principal.

104. Se ocupa ahora el Tribunal de analizar si el incumplimiento de Jonny Montoya al no pagar el 50 % de las cuotas del FEISA desde marzo de 2023 da lugar a la imposición de la sanción acordada por las Partes en la Cláusula Sexta atrás citada.
105. Inicialmente cabe advertir que la Cláusula se refiere a **“las obligaciones a cargo de cualquiera de las Partes”**, lo que claramente indica que habrá de aplicarse a todas las obligaciones, incluyendo aquella prevista en el párrafo segundo de la Clausula Tercera, pues como ya se ha dicho, esta obligación no está cubierta por la declaración de nulidad de la promesa de celebrar contrato.
106. En segundo lugar, tiene relevancia advertir que desde la demanda se denuncia el incumplimiento de esta obligación como motivo que fundamenta la imposición de la sanción acordada y la solicitud de terminación del Contrato. Es decir que la Demandante eligió, según su potestad, el pago del valor acordado en la Clausula Penal sin incluir o pretender en adición a ello, el cumplimiento de la obligación principal o el pago de perjuicios adicionales. En sus alegatos, la Demandante insiste en la pena por el incumplimiento y la terminación del contrato.<sup>82</sup>
107. Continuando con la regulación legal, sobre el derecho del acreedor de reclamar la pena, dispone el Código Civil:

**“ARTICULO 1594.** Antes de constituirse el deudor en mora, no puede el acreedor demandar a su arbitrio la obligación principal o la pena, sino solo la obligación principal; ni constituido el deudor en mora, puede el acreedor pedir a un tiempo el cumplimiento de la obligación principal y la pena, sino cualquiera de las dos cosas a su arbitrio; a menos que aparezca haberse

---

<sup>82</sup> En la parte final de los alegatos de la Demandante, se consigna:

**“V. VALIDACIÓN DE LA TESIS FRENTE A LO PROBADO.**

Con lo anterior está probado:

- 1. La existencia del contrato con una cláusula penal.**
- 2. La existencia de mantenerse al día en el pago del Feisa desde el 15 de febrero de 2023**
3. La existencia de la obligación de pagar el 100% del valor antes de la firma.
- 4. Que el convocado no cumplió ninguna de estas obligaciones.**
5. Que mi poderdante actuó de forma leal y de buena fe.
- 6. No hay justificación válida para el incumplimiento del convocado.”** (se resalta)

estipulado la pena por el simple retardo, o a menos que se haya estipulado que por el pago de la pena no se entienda extinguida la obligación principal.”

“**ARTICULO 1595.** Háyase o no estipulado un término dentro del cual deba cumplirse la obligación principal, el deudor no incurre en la pena sino cuando se ha constituido en mora, si la obligación es positiva.

Si la obligación es negativa, se incurre en la pena desde que se ejecuta el hecho de que el deudor se ha obligado a abstenerse.”

108. Obran en el expediente sendos correos electrónicos remitidos por el Abogado Mauricio Garces a Jonny Montoya, en los que se le requiere para el pago de las cuotas del FEISA.<sup>83</sup>

- En correo del 21 de marzo de 2023, escribe el Abogado:

“Señor Jonny; Buenas tardes;

La presente es **para recordarle que toda vez que a la fecha no ha pagado la cuota del feisa (sic) causada el 15 de marzo de 2023** se encuentra en incumplimiento del contrato lo cual esperamos se ponga al día en un plazo no mayor a 24 horas y sea la última vez que ocurra.

Debe tener presente que los compromisos establecidos en el contrato son de obligatorio cumplimiento para las partes so pena de cobrarse la cláusula penal.” (se resalta)

- Y en correo del 22 de marzo agrega:

Señor Jonny, Buenas tardes;

Le reitero esta comunicación. Su obligación de pagar al FEISA no puede estar condicionada a que la señora Paula acepte el cambio de la forma de pago del contrato firmado porque eso: i) Genera un incumplimiento del contrato firmado por Ud; ii) es chantaje y; iii) Ud. al adquirir el 50% de los derechos del inmueble se comprometió a pagar el 50% del crédito, y lleva meses con pagos discontinuos usando esto como presión económica para que mi cliente acceda a sus condiciones y esto es desde todo punto de vista inaceptable.

Por esto entre otras cosas es que mi cliente no tiene confianza para modificar la forma de pago del contrato firmado, entiendo que Ud. tampoco confía en

---

<sup>83</sup> Anexo No. 7 de la Demanda. **Doc. 9.1.10.**

ella por lo que le pido que nos atengamos al contrato firmado cumpliéndolo de forma rigurosa y evitando demandas por incumplimiento que podría ser muy gravoso para Ud. al tener una cláusula penal de 150 SMMLV.

Lo anterior con gusto será ampliado en lo que considere necesario.”

109. Para el Tribunal estas comunicaciones allegadas con la Demanda, respecto de las cuales nada dijo el Demandado en su Contestación,<sup>84</sup> constituyen prueba suficiente de que Jonny Montoya fue requerido para el pago de la cuota del FEISA, es decir, fue constituido en mora en los términos de los artículos 1594 y 1595 del Código Civil, lo cual legitima al acreedor para solicitar el pago de la pena o cláusula penal pactada como consecuencia del incumplimiento del deudor.

110. Ahora bien, respecto de la proporcionalidad de la pena, la cual fue acordada en 150 SMMLV, la misma deberá medirse respecto de la obligación incumplida.

111. La obligación se acordó en el Parágrafo Segundo de la Cláusula tercera, así:

“A partir del 15 de Febrero de 2023 El **COMPRADOR** se obliga a pagar de forma cumplida **(los días 1 y 15 de cada mes el 50% de la cuota del crédito de FEISA hasta que se pague la totalidad del crédito inmobiliario adquirido con esa entidad y se suspenda el cobro de ese crédito)**, so pena de incumplir el presente contrato. Un retraso en el pago, mayor a dos (2) días calendario se entenderá como incumplimiento.” (se resalta)

112. Se trata de una obligación que se extiende en el tiempo hasta que se pague la totalidad del crédito; en otras palabras, el valor de la obligación guarda relación directa con el valor del crédito y por tanto se identifica con el 50% del mismo; En este sentido, acudiendo a las pruebas que obran en el expediente, es factible estimar, de manera aproximada, que el valor actual de la obligación de Jonny Montoya es de \$ 131.000.000.

113. En cuanto al valor de la pena, 150 SMMLV para el año 2023, (fecha del Contrato y de la presentación de la Demanda), equivalen a \$174.000.000.

---

<sup>84</sup> El inciso segundo del artículo 244 del C.G.P., dispone: “Los documentos públicos y los privados emanados de las partes o de terceros, en original o en copia, elaborados, firmados o manuscritos, y los que contengan la reproducción de la voz o de la imagen, se presumen auténticos, mientras no hayan sido tachados de falso o desconocidos, según el caso.”

114. Las anteriores cifras, permiten al Tribunal concluir que la pena acordada no resulta enorme o desproporcionada, pues no excede el duplo de la obligación incumplida, por ello, además de no haber sido solicitada su reducción por el deudor, tampoco resultaría procedente su moderación en los términos establecidos en el artículo 1601 del Código Civil.<sup>85</sup>
115. **En conclusión el Tribunal, accederá a la Pretensión Tercera de la Demanda y condenará al Demandado al pago de \$174.000.000 correspondientes al valor de la Cláusula Penal acordada, ello como consecuencia del incumplimiento de su obligación de pagar a la Convocante el 50% de la cuota del FEISA, tal como atrás se dejó consignado.**

**K. La Terminación del Contrato:**

116. En la Pretensión Segunda de la Demanda se solicita declarar la terminación del contrato de promesa de compraventa por el incumplimiento del demandado.
117. En los términos que se han expuesto las consideraciones de este Laudo, dado que el Tribunal declarará la nulidad absoluta de la promesa de celebrar el contrato de compraventa, **se accederá a la declaratoria de terminación pero únicamente respecto de la obligación prevista en el Parágrafo Segundo de la Cláusula Tercera del acuerdo de voluntades denominado “CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE”.**
118. Como consecuencia de la declaración de terminación en adelante Paula Cárdenas no podrá exigir de Jonny Montoya el pago en su favor del 50% de las cuotas del FEISA pues en este caso, la Convocante eligió solicitar el pago de la pena y la terminación del Contrato.

---

<sup>85</sup> El artículo 1061 del Código Civil establece:

“Cuando por el pacto principal, una de las partes se obligó a pagar una cantidad determinada, como equivalente a lo que por la otra parte debe prestarse, y la pena consiste asimismo en el pago de una cantidad determinada, **podrá pedirse que se rebaje de la segunda todo lo que exceda al duplo de la primera, incluyéndose esta en él.**

La disposición anterior no se aplica al mutuo ni a las obligaciones de valor inapreciable o indeterminado.

En el primero se podrá rebajar la pena en lo que exceda al máximo del interés que es permitido estipular.

En las segundas se deja a la prudencia del juez moderarla, cuando atendidas las circunstancias pareciere enorme.”

**L. Las Excepciones de la Demandada:**

119. Atrás, en la **sección III - B** de este Laudo se hizo referencia a las Excepciones propuestas por el Demandado en su Contestación, las consideraciones que anteceden, si bien fueron desarrolladas en torno a las Pretensiones de la Demanda, constituyen el fundamento para negar las Excepciones propuestas en cuanto éstas tienen como fundamento la validez de la promesa de celebrar un contrato.
120. En relación con el insistente planteamiento del Convocado en torno al dolo o mala fe de la convocada cabe agregar algunas consideraciones:
- No puede el Tribunal considerar que existió mala fe o dolo de la Convocante por el solo hecho de no firmar la minuta de escritura que pretendía el Convocado.
  - Se ha establecido en este Laudo que la promesa de celebrar contrato es nula, también cabe repetir, porque ya se ha mencionado, que a la luz del contrato de promesa – presuntamente válido – estaba claro que el pago del precio debía anteceder a la firma de la escritura (Cláusula Tercera, Forma de Pago) y, en el mismo sentido, que ésa – la firma - no tendría lugar si no se había pagado el 100% de lo pactado (Cláusula Cuarta, Otorgamiento y Firma de la Escritura).
  - El Demandado alega haber sido asaltado en su buena fe, pero al mismo tiempo reconoce que hubo varias negociaciones en torno al contrato suscrito y que fue consiente del valor acordado para la cláusula penal. En ese sentido no es de recibo desconocer lo que claramente establecía la promesa en torno al pago anterior a la firma de la escritura, como al pago del 50% de las cuotas del FEISA, mientras no se cancelara el 100% de dicho crédito.
  - Las referencias que en el documento se hacen a la obtención de un crédito hipotecario no resultan suficientemente claras para afirmar que la prometedora estaba aceptando firmar la escritura en las condiciones pretendidas por el prometiende comprador, como tampoco es prueba de ello el poder que le confirió al Abogado Garcés para la firma de una la escritura en términos que no eran acordes con lo acordado por las partes.
  - Finalmente, en torno a otros argumentos planteados por el Demandado, debe agregarse que no se reclamaron perjuicios adicionales a la sanción previamente

acordada a título de Cláusula Penal y quedaron demostrados los requisitos propios de la responsabilidad contractual.

121. Por lo anterior, el Tribunal **declarará no probadas** las siguientes Excepciones: **(i)** *“DOLO: PLANEAR CON ANTELACIÓN LA SUSCRIPCIÓN DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA A SABIENDAS QUE EL CRÉDITO DE BANCOLOMBIA NO IBA A PROSPERAR YA QUE LA MISMA SUSCRIPTORA Y CONVOCANTE NO LO IBA A FIRMAR PARA ASÍ COBRAR LA CLÁUSULA PENAL.”*; **(ii)** *“MALA FE. SUSCRIBIR CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA CON CLÁUSULA PENAL A SABIENDAS QUE EL CRÉDITO CON BANCOLOMBIA NO IBA A PROSPERAR YA QUE LA MISMA SUSCRIPTORA NO LO IBA A FIRMAR.”* **(iii)** *“AUSENCIA DE REQUISITO SUSTANCIAL DEL PRINCIPIO DE BUENA FE PRECONTRACTUAL PREVISTO EN EL ARTÍCULO 863 Y 871 DEL CÓDIGO CIVIL – POR TANTO, SE CONFIGURA UNA CONDUCTA DOLOSA DE LAURA (SIC) CÁRDENAS RAMÍREZ, EN LA CONSOLIDACIÓN DEL NEGOCIO JURÍDICO.”*; **(iv)** *“INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN.”*; **(v)** *“BUENA FE POR PARTE DE MI REPRESENTADO.”*; **(vi)** *“NO EXISTENCIA DEL INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL POR CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN.”*; **(vii)** *“AUSENCIA DE ELEMENTOS PARA DETERMINAR RESPONSABILIDAD.”*; **(viii)** *“IMPROCEDENCIA GENERAL DE LA CONDENA AL PAGO DE LOS VALORES PROPUESTOS EN EL JURAMENTO ESTIMATORIO.”* y **(ix)** *INEXISTENCIA DE PERJUICIOS MORALES – ESTRÉS EMOCIONAL Y ANSIEDAD – DEBER DE ACREDITAR EL DAÑO.”*

**L. Juramento Estimatorio**

122. El artículo 206 del C.G.P., exige que, “[q]uien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda o petición correspondiente, discriminando cada uno de sus conceptos. ...”
123. Como ha quedado establecido, en este caso la Demandante se limitó a solicitar el pago de la Clausula Penal sin solicitar el reconocimiento de perjuicios adicionales que tuviesen que haber sido juramentados, por tal razón, no resulta necesario para el Tribunal hacer pronunciamiento alguno sobre dicha prueba.

**M. Conducta de las Partes**

124. La frase final del primer inciso del artículo 280 del C.G.P. refiriéndose al contenido de la sentencia, establece que, “[e]l juez siempre **deberá calificar la conducta procesal de las partes** y, de ser el caso, deducir indicios de ella.” (se resalta)
125. Atendiendo tal disposición, el Tribunal pone de presente que no tiene reparo respecto de la conducta procesal de la Convocante, ni de su Apoderado, en cuanto observaron pautas de comportamiento adecuadas durante todo el trámite del proceso. Lo mismo se puede afirmar del Apoderado del Convocado.
126. Situación diferente ocurre respecto del Convocante Jonny Montoya, cuyo comportamiento, especialmente al inicio del trámite, fue reprochable y temerario, haciendo necesario que el Tribunal, en su momento, hiciera las advertencias correspondientes y lo requiriera para que se hiciese representar de un Abogado e hiciese uso de los medios de defensa previstos en la legislación arbitral.<sup>86</sup>
127. Las continuas denuncias ante la Fiscalía, que incluyeron no solamente a los miembros del Tribunal, sino a funcionarios del Centro de Arbitraje e incluso a un testigo antes de siquiera haber declarado, constituyen una actitud temeraria cuyo objetivo no pudo ser otro que pretender obstaculizar el desarrollo normal y expedito del proceso, pues ciertamente nunca se conocieron comunicaciones oficiales de la Fiscalía en relación con las tales denuncias sino los meros pantallazos remitidos por el propio Convocante.
128. Este tipo de conductas son contrarias a los deberes y responsabilidades que la ley exige de las partes en un proceso judicial, tal como lo dispone el numeral 5 del artículo 79 del estatuto procesal.

#### **N. Costas del Proceso**

129. Corresponde al Tribunal ocuparse del tema de las costas del Proceso, respecto de lo cual, en la Pretensión Cuarta de la Demanda se solicita “*Condenar al demandado al pago de las costas procesales y los honorarios del apoderado de la parte actora.*”
130. Sobre las costas dispone el artículo 361 del C. G. P.:

---

<sup>86</sup> En Autos No. 4 de 17 de agosto de 2023 y 16 de 5 de febrero de 2024, incluidos en las Actas 2 y 10, el Tribunal hizo las advertencias y requerimientos al Convocado en relación con su conducta procesal. Doc. **Doc. 41 y 86.**

“Las costas están integradas por la totalidad de las expensas y gastos sufragados durante el curso del proceso y por las agencias en derecho.

Las costas serán tasadas y liquidadas con criterios objetivos y verificables en el expediente de conformidad con lo señalado en los artículos siguientes.”

131. En este caso particular, atendiendo las directrices legales el Tribunal tomará su decisión atendiendo los siguientes parámetros:

- La declaratoria oficiosa de la nulidad de la promesa de celebrar el contrato de compraventa, no es atribuible a la actividad procesal de ninguna de las partes.
- El incumplimiento del Convocado de la obligación de estipulada en el párrafo segundo de la Cláusula Tercera – no cobijada por la nulidad absoluta - y la consecuente condena al pago de la Cláusula Penal, inclinan el balance del Proceso en favor de la Convocante.
- El numeral 5 del artículo 365 del C. G. P., permite efectuar condenas parciales.<sup>87</sup>
- En la liquidación habrán de incluirse las agencias en derecho según lo determina el numeral 3 del artículo 366 del C.G.P.<sup>88</sup>

132. En consecuencia, el Tribunal le impondrá al Convocado Jonny Montoya una condena en costas y agencias en derecho en proporción del 80 % de los valores que adelante se precisarán.

133. Para la fijación de las agencias en derecho, se tomarán como parámetro los valores de los honorarios señalados para el Árbitro Único y el Secretario, estimándolas en un valor de seis millones quinientos mil pesos (**\$6.500.000**) que resulta acordé con la cuantía y trámite del proceso arbitral.

---

<sup>87</sup> La citada disposición señala: “En caso de que prospere parcialmente la demanda, el juez podrá abstenerse de condenar en costas o pronunciar condena parcial, expresando los fundamentos de su decisión”.

<sup>88</sup> La citada disposición señala. “3. La liquidación incluirá el valor de los honorarios de los auxiliares de la justicia, los demás gastos judiciales hechos por la parte beneficiada con la condena, siempre que aparezcan comprobados, hayan sido útiles y correspondan a actuaciones autorizadas por la ley, y **las agencias en derecho que fije el magistrado sustanciador o el juez, aunque se litigue sin apoderado.**” (se resalta)

134. En adición a lo anterior, resulta procedente advertir que los honorarios y gastos señalados por el Tribunal mediante Auto 8 de 30 de octubre de 2023, fueron cubiertos en su totalidad por Paula Cárdenas sin que exista constancia de que el Convocado le haya reembolsado las sumas a su cargo o se hubiese iniciado el proceso ejecutivo correspondiente.<sup>89</sup>
135. Sobre el particular los incisos segundo y tercero del artículo 27 de la Ley 1563 disponen:

**“Si una de las partes consigna lo que le corresponde y la otra no, aquella podrá hacerlo por esta dentro de los cinco (5) días siguientes. Si no se produjere el reembolso, la acreedora podrá demandar su pago por la vía ejecutiva ante la justicia ordinaria.** Para tal efecto le bastará presentar la correspondiente certificación expedida por el presidente del tribunal con la firma del secretario. En la ejecución no se podrá alegar excepción diferente del pago. La certificación solamente podrá ser expedida cuando haya cobrado firmeza la providencia mediante la cual el tribunal se declare competente.

**De no mediar ejecución, las expensas pendientes de reembolso se tendrán en cuenta en el laudo para lo que hubiere lugar. A cargo de la parte incumplida, se causarán intereses de mora a la tasa más alta autorizada, desde el vencimiento del plazo para consignar y hasta el momento en que se cancele la totalidad de las sumas debidas.”** (se resalta)

136. En consecuencia, el Tribunal condenará Jonny Montoya a pagar a Paula Cárdenas los valores correspondientes a:
- a.** El 50% de las sumas señaladas por el Tribunal por concepto de honorarios y gastos, valor sobre el cual el deudor deberá reconocer intereses de mora a la tasa máxima legal desde el día 23 de noviembre de 2023;<sup>90</sup> y
  - b.** El 80% de los valores pagados por las Convocantes por concepto de su cuota de honorarios y gastos del Tribunal y del Centro de Arbitraje y del valor fijado como agencias en derecho.

---

<sup>89</sup> Informe del Árbitro único, incluido en Acta 6 del 28 de noviembre de 2023.

<sup>90</sup> Mediante Auto No. 8 de 30 de octubre de 2023, el Tribunal fijó las sumas correspondientes a honorarios de Árbitro único y Secretario, gastos administrativos del Centro de Arbitraje y otros gastos del proceso. La providencia fue notificada en estrados, por consiguiente, el plazo para la consignación venció el día **22 de noviembre de 2023.**

137. Lo anterior se concreta en la siguiente tabla:

Concepto	Valor (\$)
Honorarios de la Árbitro Único	\$ 8.482.500
I.V.A.	\$ 1.611.675
Honorarios del Secretario	\$ 4.241.250
I.V.A.	\$ 805.838
Gastos de Administración Centro de Arbitraje	\$ 4.241.250
I.V.A.	\$ 805.838
Otros Gastos del Proceso	\$ 1.500.000
<b>Total Honorarios y Gastos del Tribunal - Pagados 100% por la Convocante.</b>	<b>\$21.688.350</b>
50% a cargo de la Convocante <b>(A)</b>	<b>\$10.844.175</b>
50% a cargo del Convocado <b>(B)</b>	<b>\$10.844.175</b>
Agencias en derecho <b>(C)</b>	<b>\$ 6.500.000</b>
<b>100% de (B) a cargo de Jonny Alberto Montoya</b>	<b>\$10.844.175</b>
<b>80% de (A) + (C) cargo de Jonny Alberto Montoya</b>	<b>\$13.875.340</b>

138. Finalmente, en relación con la partida de otros gastos del proceso, una vez rendidas las cuentas sobre las mismas, de existir algún saldo a favor, éste le será devuelto en las proporciones que a cada Parte correspondan según la anterior liquidación.

## VI. DECISIONES DEL TRIBUNAL ARBITRAL

En mérito de todo lo expuesto, el Tribunal Arbitral constituido para dirimir en derecho las controversias entre **PAULA CÁRDENAS RAMÍREZ** (Convocante) y **JONNY ALBERTO MONTOYA HINCAPIÉ** (Convocado), habilitado por las Partes, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

### RESUELVE:

**Primero (1º): DECLARAR**, de manera oficiosa, la **NULIDAD ABSOLUTA** de la **Promesa de Celebrar Contrato de Compraventa, acordada entre Paula Cárdenas y Jonny Montoya, en**

el acuerdo o contrato titulado “**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE**”, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de este Laudo.

**Segundo (2º.): DECLARAR**, en consecuencia, que las obligaciones relacionadas con la transferencia del dominio sobre los inmuebles, el pago del precio, el otorgamiento de la escritura pública y la entrega de los inmuebles, no produjeron efecto alguno y por tanto no es posible predicar el incumplimiento de tales obligaciones por ninguno de los contratantes.

**Tercero (3º.): DECLARAR** que no hay lugar a ordenar restituciones mutuas como consecuencia de la nulidad absoluta atrás declarada, ello de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de este Laudo.

**Cuarto (4º.):** Acceder a la Pretensión Primera de la Demanda y **DECLARAR** que **JONNY ALBERTO MONTOYA HINCAPIÉ incumplió la obligación consistente en pagar de forma cumplida el 50% de la cuota del crédito de FEISA**, estipulada en el Parágrafo Segundo de la Cláusula Tercera del Contrato celebrado entre las Partes, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de este Laudo.

**Quinto (5º.):** Acceder a la Pretensión Tercera de la Demanda y **CONDENAR a JONNY ALBERTO MONTOYA HINCAPIÉ a pagar a PAULA CÁRDENAS RAMÍREZ la suma de ciento setenta y cuatro millones de pesos (\$174.000.000)**, a título de Cláusula Penal, como consecuencia de su incumplimiento y de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de este Laudo. El pago deberá efectuarse dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la ejecutoria del presente Laudo.

**Sexto (6º.):** Acceder a la Pretensión Segunda de la Demanda y **DECLARAR** la terminación del Contrato celebrado entre las Partes, en lo que se refiere a la obligación prevista en el Parágrafo Segundo de la Cláusula Tercera, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de este Laudo.

**Séptimo (7º.): DECLARAR NO PROBADAS** las Excepciones propuestas por el Convocado, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de este Laudo.

**Octavo (8º.): CONDENAR a JONNY ALBERTO MONTOYA HINCAPIÉ a pagar a PAULA CÁRDENAS RAMÍREZ la suma de diez millones ochocientos cuarenta y cuatro mil ciento setenta y cinco pesos (\$10.844.175), más los intereses moratorios a la tasa máxima legal causados desde el 23 de noviembre de 2023 y hasta que el pago se haga efectivo, por**

concepto de reembolso de las sumas pagadas al Tribunal por la Convocante por cuenta del Convocado, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de este Laudo.

**Noveno (9º):** CONDENAR a JONNY ALBERTO MONTOYA HINCAPIÉ a pagar a PAULA CÁRDENAS RAMÍREZ la suma de trece millones ochocientos setenta y cinco mil trescientos cuarenta pesos (\$13.875.340) por concepto de costas y agencias en derecho, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de este Laudo. El pago deberá efectuarse dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la ejecutoria del presente Laudo.

**Décimo (10º):** ORDENAR la expedición de copias auténticas de este Laudo, con las constancias de ley y con destino a cada una de las Partes.

**Décimo Primero (11º):** REMITIR el expediente de este Proceso al Centro de Arbitraje, para que proceda al archivo del mismo de conformidad con el artículo 47 de la Ley 1563 de 2012.

**Cúmplase,**



**CLARA LUCIA URIBE BERNATE**

Arbitro Único



**SANTIAGO SIERRA OSPINA**

Secretario