

Tribunal de Arbitraje: Laudo
Luis E Pérez Carvajal vs Altos de María Auxiliadora SAS y otro
Radicado 2024A 0045

Antecedentes y trámite procesal

Partes y representantes

Por la parte Convocante: El doctor Jorge Iván Madrigal y/o Carlos Hernán Gil apoderado judicial de Luis Emilio Pérez Carvajal en adelante Demandante.

Por la parte Convocada: El doctor Ricardo León Henao Calle apoderado judicial de Altos de María Auxiliadora S.A.S. y Juna José Congote Sánchez en adelante Demandada.

Pacto arbitral

El pacto arbitral con base en el cual se convocó a este Tribunal es el contenido en las cláusulas vigésima tercera del Contrato de Promesa de Compraventa de Inmueble futuro suscrito el día 3 de marzo de 2015 y vigésima segunda del Contrato de Promesa de Compraventa de Inmueble futuro suscrito el día 23 de febrero de 2017 del mismo tenor:

“Tribunal de Arbitramento: Cualquier diferencia que surja entre la parte de EL PROMITENTE COMPRADOR y la parte de EL PROMITENTE VENDEDOR en razón del presente contrato, durante su constitución, ejecución, terminación o liquidación, se someterá a la decisión de un tribunal de arbitramento constituido por un árbitro designado por la Cámara de Comercio de Medellín, el cual deberá ser nombrado por el centro de conciliación y arbitraje de la Cámara de Comercio; el árbitro fallará en derecho, el tribunal de arbitramento se regirá por lo dispuesto en el decreto 2297 de 1969, 2651 de 1991, la Ley 23 de 1991, la Ley 446 de 1998 y el decreto 1818 de 1998, en las normas vigentes y complementarias. El tribunal se sujetará a las reglas del centro de conciliación y arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín”.

Convocatoria y etapa introductoria

El 21 de agosto de 2024, la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia recibió la solicitud de arbitraje con la que inició el proceso instaurado por Luis Emilio Pérez contra Altos De María Auxiliadora S.A.S. y Juan José Congote Sánchez.

El 5 de septiembre de 2024, el Centro informó a Emilio José Archila su designación por sorteo como árbitro.

El 9 de septiembre de 2024, el Centro informó a las partes que el árbitro había aceptado la designación y cumplido con el deber legal de información.

El 2 de octubre de 2024, se llevó a cabo la Audiencia de Instalación del Tribunal en la que se profirieron dos providencias:

Auto 1 mediante el cual el Tribunal se declaró legalmente instalado y designó a Jorge Alberto Ramírez Gómez como Secretario del Tribunal.

Auto 2 por medio del cual se admitió la Demanda arbitral y se corrió traslado de la misma por 20 días a la parte Demandada.

El 2 de octubre de 2024 mediante Auto 3 el Tribunal fijó caución para proceder frente a la medida cautelar de inscripción de la demanda solicitada.

El 4 de octubre de 2024, por una parte, el Centro informó a las partes la aceptación del Secretario y el cumplimiento del deber legal de información. Por otra parte, el apoderado del Demandante allegó al Tribunal la Póliza de Seguro M100104162 para los efectos perseguidos con la medida cautelar.

El 22 de octubre de 2024, el Tribunal profirió dos providencias:

Auto 4 (Acta 3) declaró posesionado en el cargo de Secretario a Jorge Alberto Ramírez Gómez.

Auto 5 (Acta 4) declaró cumplida la carga por la parte Solicitante de otorgar la caución en los términos exigidos por la ley.

El 29 de octubre de 2024 la parte Convocante aportó comprobante de pago que corresponde con el registro de las medidas cautelares decretadas.

El 5 de noviembre de 2024 la Convocada allegó Contestación de la Demanda Arbitral, de la cual se corrió traslado el 6 de noviembre de 2024.

El 13 de noviembre de 2024 el Demandante solicitó reexpedición de los oficios que ordenaban las medidas cautelares a efectos de completar el trámite.

El 14 de noviembre de 2024 el Demandante se pronunció frente a las excepciones interpuestas por los Demandados.

El 15 de noviembre de 2024, el Secretario informó a la parte Demandante la posibilidad de reformar la demanda y el término para ello.

El 18 de noviembre de 2024 el Tribunal remitió al Demandante el oficio que incluía la modificación solicitada para efectos de las medidas cautelares practicadas.

El 3 de diciembre de 2024 el Tribunal fijó las sumas correspondientes a los gastos y honorarios del proceso (Auto 6).

El 4 de diciembre de 2024 la Superintendencia de Notariado y Registro informó al Secretario que se habían registrado las medidas cautelares.

El 17 de diciembre de 2024, el Demandante aportó cheque correspondiente al 50% del costo de los honorarios y el 23 de diciembre, ante la ausencia de pago de la parte Demandada, allegó constancia de pago del saldo, en los términos del artículo 27 de la ley 1563 de 2012.

Mediante Auto 7 se fijó fecha y hora para que tuviera lugar la primera audiencia de trámite.

La controversia

La demanda

Con fundamento en 22 hechos, mediante la demanda arbitral, la parte Convocante solicitó:

“5.1. Declarar la validez del contrato de promesa de compraventa de inmueble futuro suscrito el día 3 de marzo de 2015 y del contrato de promesa de compraventa de inmueble futuro suscrito el día 23 de febrero de 2017, modificados por los otros si suscritos los días 18 de octubre de 2017 y 21 de febrero de 2019.

5.2. Declarar que el señor Luis Emilio Pérez Carvajal ya cumplió con las obligaciones derivadas del contrato de promesa de compraventa de inmueble futuro suscrito el día 3 de marzo de 2015 y del contrato de promesa de compraventa de inmueble futuro suscrito el día 23 de febrero de 2017, modificados por los otros si suscritos los días 18 de octubre de 2017 y 21 de febrero de 2019 y que por su parte la sociedad Altos de María Auxiliadora S.A.S. no ha cumplido la obligación a su cargo consistente en suscribir las escrituras públicas de compraventa.

5.3. Condenar a la sociedad Altos de María Auxiliadora S.A.S. a Cumplir las obligaciones a su cargo derivadas del contrato de promesa de compraventa de inmueble futuro suscrito el día 3 de marzo de 2015 y del contrato de promesa de compraventa de inmueble futuro suscrito el día 23 de febrero de 2017, modificados por los otros si suscritos los días 18 de octubre de 2017 y 21 de febrero de 2019; esto es, suscribir las escrituras públicas de compraventa a más tardar dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia.

5.4. Condenar a la sociedad Altos de María Auxiliadora S.A.S. a Pagar al señor Luis Emilio Pérez Carvajal a título de cláusula penal estimatoria de perjuicios la suma de seiscientos veinte millones de pesos (620.000.000,00) causados entre el día 1 de junio de 2019 y el día 31 de julio de 2024, más los periodos que se causen hasta la entrega total del edificio Altos de María Auxiliadora Proyecto VIS P.H.

5.5. Condenar a la sociedad Altos de María Auxiliadora S.A.S. al pago de las costas que se deriven de este proceso”.

El documento se encuentra disponible en: [003 Demanda Arbitral.pdf](#)

Contestación de la demanda

La Convocada contestó oportunamente la demanda arbitral y manifestó que algunos de los hechos son ciertos, otros no y que algunos no son ciertos como se presentan, haciendo aclaraciones. Formuló las siguientes excepciones: (i) Nulidad absoluta; (ii) Petición de que se declare resuelto el contrato por el incumplimiento del demandante; (iii) Inexistencia de causa, del derecho pretendido y cobro de lo no debido; y (iv) Cosa juzgada.

El documento se encuentra disponible en: [051_2024_A_0045 CONTESTACION DDA ARBITRAL Y ANEXOS.pdf](#)

Primera audiencia de trámite

El Acta 10 en la cual se contienen los autos 11,12,13,15 y 16 se encuentra en: [092 Acta 10 primera audiencia tramite 20250120.pdf](#)

El 20 de enero de 2024, se llevó a cabo la Primera Audiencia de Trámite. Mediante Auto 11 el Tribunal se declaró competente para conocer del presente arbitraje. La decisión se notificó en audiencia, el apoderado de la parte Convocada interpuso recurso de reposición, el Demandante se opuso y, mediante Auto 13 el Tribunal confirmó su decisión.

Mediante Auto 15 el Tribunal confirmó que Juan Congote se encuentra vinculado por los efectos del pacto arbitral.

Etapla probatoria

Pruebas documentales

El Tribunal ordenó tener como pruebas documentales, con el mérito legal probatorio que a cada una corresponde según la ley, los documentos aportados por las partes.

Adicionalmente, se tienen en cuenta los expedientes remitidos por los siguientes Despachos, solicitados mediante oficios 1 y 2 y remitidos de vuelta el 7 de febrero de 2025:

Despacho oficiado	Solicitud	Enlace
Juzgado Décimo Civil del Circuito de Medellín	“Para que para que allegue al proceso el audio de la audiencia de fallo y copia de la sentencia de primera y segunda instancia dentro del radicado 05001310301020210001400”.	117 Expediente Juzgado 10
Tribunal Administrativo de Antioquia	“Para allegue al proceso el expediente judicial relativo al trámite radicado No 05001233300020170217300”.	119 Expediente Tribunal Administrativo

Testimoniales o interrogatorio de parte

Se decretaron y practicaron los siguientes:

Parte Solicitante	Interrogado	Observaciones
Demandada	Walter Urán Santana	Se practicó el 5 de febrero de 2025. Acta 12.
Demandada	Nury de Jesus Noreña Carvajal	Se practicó el 5 de febrero de 2025 Acta 12 y el 6 de febrero de 2025.
Demandante	Gustavo Aníbal Salazar Marín	Se practicó el 5 de febrero de 2025. Acta 12.
Demandante	Luis Fernando Madrigal	Se practicó el 5 de febrero de 2025 Acta 12.

Pruebas desistidas

El testimonio de Willinton Andrés Vargas se desistió y se aceptó mediante Auto 18 del 5 de febrero de 2025.

El testimonio de Víctor Alfonso Escobar Galeano se desistió y se aceptó en el Auto 18 del 5 de febrero de 2025.

El interrogatorio de parte solicitado por el Demandante respecto de Juan José Congote se desistió durante la audiencia del 5 de febrero de 2025 y se aceptó.

Alegatos de conclusión

En audiencia celebrada el miércoles 5 de marzo de 2025, las partes presentaron sus alegatos de conclusión de manera oral.

Consideraciones

1. Término de duración

De conformidad con lo previsto en el Reglamento y la ley 1563 de 2012, el término de duración del proceso arbitral debe ser máximo de 6 meses. Dado que la primera audiencia finalizó el 20 de enero de 2025, han transcurrido 3 meses y 11 días hábiles.

2. Presupuestos procesales

2.1 Sobre una nulidad

Al momento de los alegatos, el Demandado invocó una supuesta nulidad del trámite, originada en no haber practicado el Tribunal, de oficio, un interrogatorio a las partes.

Sobre ese medio de prueba, una solicitud interrogatorio si fue realizada, pero por el Demandante,¹ y fue decretada por el Tribunal pero el apoderado de la Convocante desistió del mismo. En consecuencia, el Tribunal aceptó dicho desistimiento y como da fe el Acta 13, mediante auto 19 se declaró concluida la etapa procesal.

Durante esas actuaciones no se recibió ninguna manifestación por parte de la Demandada, ahora inconforme.

El Tribunal negará la nulidad alegada y confirmará la validez de todo lo actuado, por las siguientes razones:

¹ “Interrogatorio de Parte Ruego señores Árbitros se sirvan citar en la forma establecida en el artículo 198 del Código General del Proceso al señor Juan José Congote Sánchez Representante Legal de la sociedad Altos de María Auxiliadora S.A.S. o quien haga sus veces al momento de la diligencia, para que absuelva interrogatorio sobre los hechos de la Demanda, la Contestación y los hechos en que se fundamenten las Excepciones que se propongan; asimismo para que reconozca documentos”.

2.1.1. *Requisitos para las nulidades*

2.1.1.1 Tipicidad de las causales de nulidad

Las causales de nulidad procesal son de carácter taxativo y están previstas en el Código General del Proceso, artículo 133 y otras disposiciones con fuerza de ley.

En este caso, la parte demandante no identificó ninguna causal legal que prevea la situación que adujo, lo cual, por sí solo, es motivo suficiente para rechazar la alegación de nulidad.

2.1.1.2. Legitimación para alegar la nulidad

Según el principio de legitimación, la parte que alega una nulidad debe haber sido afectada directamente por la irregularidad en la que fundamenta la causal. Si no existe lesión por quien alega la causal en su órbita de derechos, en particular, en sus garantías procesales fundamentales, esa parte no se encuentra legitimada para alegar la causal.

La parte Demandada no solicitó la declaración de parte dentro de las oportunidades probatorias previstas para ello. Aunado a lo anterior, cuando el Tribunal Arbitral resolvió aceptar el desistimiento que del interrogatorio realizó el apoderado de la Convocante, tampoco hizo manifestación ni reparo. Además, no se han hecho alegaciones concretas acerca de algún perjuicio que se le hubiera irrogado al no interrogar de oficio al señor Congote u otro.

Nótese que un interrogatorio de oficio habría tenido como propósito absolver una necesidad probatoria del Tribunal, no la de la parte. Y, este árbitro no se encontró ni está en esa situación de necesidad probatoria.

Y, en lo que hace a las Partes, durante sus alegatos de conclusión el apoderado manifestó que no había incluido este medio de prueba por un “error involuntario”, con lo cual queda claro que no es la decisión del Tribunal la que pudiere causar un perjuicio, que no se ha alegado, ni existe, sino su propia culpa.

2.1.1.3 Principio de transparencia

Con el principio de trascendencia se prevé que, para que proceda una nulidad, no basta con que se configure una irregularidad, sino que ésta debe afectar de manera significativa las garantías procesales fundamentales.

Así, la parte que ahora alega una nulidad tenía la carga de demostrar que la omisión del interrogatorio de parte habría alterado sustancialmente la decisión, para efectos de acreditar su trascendencia.

No obstante, ni se alegó, ni se describió, ni se mencionó algún efecto de esa naturaleza. No lo hay.

No se aportó, ni evidencia ni argumentos que permitan siquiera dudar que el resultado del proceso habría sido distinto en caso de haberse realizado dicho interrogatorio.

Por lo demás, como se señaló en el acápite anterior, la falta de un interrogatorio de oficio no puede considerarse que vulnera el derecho a interrogar y menos a la declaración de parte del demandado.

2.1.2. *No existe irregularidad*

El artículo 372 del Código General del Proceso, en el que se funda la supuesta nulidad, no es aplicable directa ni integralmente a este proceso arbitral.

Sólo en lo no regulado en la ley 1563 de 2012 y en las remisiones expresas, se hace necesario integrar las normas procesales del arbitraje a partir del Código General del Proceso.

Pero, en el artículo 30 de la ley 1563 de 2012 se regula de manera integral la Primera Audiencia de Trámite del proceso arbitral. De ello se desprende que la primera audiencia de trámite no coincide con la regulada en el artículo 372 del Código General del Proceso e indica que el legislador asignó contenidos distintos a ambas audiencias debido a la naturaleza diferente de los procesos en que se desarrollan.

En la normativa procesal se distingue ambos procedimientos, estableciendo reglas específicas para cada uno y equipararlos como se pretende conllevaría a distorsionar el propósito y alcance del arbitraje, generando interpretaciones erróneas y vacíos injustificados en el procedimiento.

Justamente por lo anterior, la jurisprudencia que fue citada por el Convocado para fundar su solicitud de nulidad en el contexto de la aplicación del artículo 372 del Código General del Proceso, se ha producido en escenarios judiciales y es impertinente al trámite arbitral donde no aplica el artículo 372 que hemos comentado.

Por esta razón, los fundamentos de la nulidad alegada por el Convocado tampoco pueden ser acogidos.

2.2. Condiciones para dictar laudo

No encontrándose ninguna causal de nulidad que invalide lo actuado, este Tribunal puede dictar el laudo que en derecho corresponde.

3. Hechos probados

3.1. Contrato de promesa de compraventa de futuros apartamentos

3.1.1 Lo contratado y las obligaciones

El 3 de marzo de 2015, Juan José Congote Sánchez, actuando como representante legal de Altos de María Auxiliadora S.A.S., en adelante, el Promitente Vendedor, celebró con Luis Emilio Pérez Carvajal, en adelante, el Promitente Comprador, un contrato de promesa de compraventa de inmueble futuro, mediante el cual se comprometió a vender 20 apartamentos² que aún no habían sido

² “PRIMERA: EL PROMITENTE VENDEDOR, promete transferir a título de venta, el derecho real de dominio y la posesión, en favor de (LOS) LA PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES), quien (es) prometen adquirir para sí a título de compra, el derecho real de dominio y la posesión que EL PROMITENTE VENDEDOR tiene y ejerce sobre los siguientes bienes inmuebles: (...)”. Contrato promesa de compraventa de inmueble futuro. Suscrito entre Juan José Congote Sánchez, como Promitente Vendedor, y Luis Emilio Pérez Carnaval, como Promitente Comprador. Marzo 3 de 2015.

construidos y que harían parte del proyecto en desarrollo inmobiliario denominado Edificio Multifamiliar Altos de María Auxiliadora VIS Propiedad Horizontal.³

Ese contrato fue adicionado y modificado mediante otrosí suscrito el 21 de febrero de 2019, de la manera que se expone:

Condición modificada	Texto resultante
Se adicionó como Promitente Vendedor al señor Juan José Congote Sánchez.	“Se adiciona en el sentido de indicar que también se obliga solidariamente como VENDEDOR, la SOCIEDAD ALTOS DE MARÍA AUXILIADORA S.A.S., sociedad comercial destinada a la CONSTRUCCIÓN, con NIT 900669144-9, representado legalmente por JUAN JOSÉ CONGOTE SÁNCHEZ, de las condiciones civiles antes indicadas” El otrosí del 21 de febrero de 2019 fue suscrito por Juan José Congote Sánchez como persona natural y como representante legal de la Sociedad Altos de María Auxiliadora, por lo cual, el extremo denominado Promitente Vendedor quedó comprendido por el señor Juan José Congote y Altos de María Auxiliadora S.A.S
Se incluyó una nueva cláusula.	“SEGUNDO: se aclara por todas las partes que el PROMITENTE COMPRADOR, ha pagado todas las sumas de dinero provenientes de estos documentos o contratos que sirven de soporte a este OTROSI, es decir el PROMITENTE COMPRADOR ha cumplido todas las obligaciones derivadas de la promesa de compraventa y sus adiciones; pero de mutuo acuerdo y por medio de este otrosí, las partes acuerdan prorrogar la entrega de los apartamentos y de los parqueaderos hasta el día 5 de mayo de 2019, dado que por fuerza mayor el vendedor no ha logrado terminar de entregar los inmuebles con los servicios de agua y luz debidamente registrados.”
Se modificó la cláusula décima.	“LA PARTE VENDEDORA, se obliga a través de este nuevo documento a la ENTREGA DE LOS INMUEBLES: tal como se dijo en los documentos soporte, los inmuebles serán entregados para el día 05 de mayo del año 2019, a las dos de la tarde (2:00pm) con los servicios públicos, entrega que se hará en presencia del abogados LUIS FERNANDO MADRIGAL CEBALLOS, suscribiendo la correspondiente acta de entrega, con un testigo adicional. “
Se modificó la cláusula décima segunda	“FIRMA DE ESCRITURA PÚBLICA. igualmente se compromete a suscribir la correspondiente escritura pública el 05 de mayo del año dos mil diecinueve en la Notaría Veintiuno (21) de Medellín a las diez de la mañana (10:00am) y se aclara de nuevo, que el valor del contrato original

³ “PRIMERA: (...) PARÁGRAFO 1: Los citados inmuebles formarán parte del proyecto en desarrollo inmobiliario denominado EDIFICIO MULTIFAMILIAR ALTOS DE MARIA AUXILIADORA VIS PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en el sector BARRIO MARIA AUXILIADORA.” Contrato promesa de compraventa de inmueble futuro. Suscrito entre Juan José Congote Sánchez, como Promitente Vendedor, y Luis Emilio Pérez Carnaval, como Promitente Comprador. Marzo 3 de 2015.

	el cual fue de mil millones de pesos (\$1.000.000.000) fue cancelado por el comprador al vendedor a entera satisfacción, según recibos que posee el comprador. El Promitente Vendedor deberá de allegar el reglamento de propiedad horizontal.”
Se incluyó una nueva cláusula	“ PERJUICIOS , según se desprende de los documentos soportes del presente OTROSI, la parte vendedora se comprometió pagar la suma de diez millones de pesos (\$10.000.000) mensuales, a partir de 27 de julio de 2017 y hasta la fecha de entrega total del edificio, con los acabados, tales como: escalas [sic], ascensores, zonas de circulación, zonas verdes, andenes, parqueaderos, piscinas, etc., en este orden de ideas, la parte vendedora se compromete a seguir pagando esta suma de dinero hasta que haga entrega del edificio totalmente terminado.”

Luego de las modificaciones y cambios, como aspectos relevantes en la relación contractual se previó:

3.1.1.1 Obligaciones de las dos Partes:

Las Partes tenían las siguientes obligaciones:

3.1.1.1.1 Derivadas del contrato

Obligaciones derivadas del contrato:

(i) Escritura pública: En la cláusula décima segunda del contrato, las partes acordaron la suscripción de la escritura pública correspondiente, el 5 de mayo de 2019 en la Notaría Veintiuno de Medellín a las 10:00am.⁴

(ii) Cláusula penal: En la cláusula vigésima primera, como cláusula penal sancionatoria se dispuso que el incumplimiento de todas o algunas de las obligaciones derivadas del contrato, por cualquiera de las partes, daría derecho a aquella que hubiese cumplido o se hubiese allanado a cumplir sus obligaciones, a exigir de la parte incumplida o que no se hubiese allanado a cumplir el pago del 10% del valor del contrato, como pena por el incumplimiento, suma que podía ser exigible ejecutivamente desde el día siguiente a aquel en que debieron cumplirse las obligaciones correspondientes, sin necesidad de requerimiento ni constitución en mora.⁵

⁴ “DÉCIMA SEGUNDA. - FIRMA DE ESCRITURA PÚBLICA. igualmente se compromete a suscribir la correspondiente escritura pública el 05 de mayo del año dos mil diecinueve en la Notaría Veintiuno (21) de Medellín a las diez de la mañana (10:00am) (...).” Otrosí al contrato promesa de compraventa de inmueble futuro. Suscrito entre Juan José Congote Sánchez, como Promitente Vendedor, y Luis Emilio Pérez Carnaval, como Promitente Comprador. Febrero 21 de 2019.

⁵ “VIGÉSIMA PRIMERA. El incumplimiento de todas o de algunas de las obligaciones derivadas de este contrato, por cualquiera de las partes contratantes, dará derecho a aquella que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir las obligaciones a su cargo, para exigir de la parte que no cumplió o no se allanó a cumplir, el pago de una suma equivalente al diez por ciento (10%) del valor total acordado como precio de la compraventa prometida, conforme a lo dicho en la cláusula séptima de este contrato, como pena por el incumplimiento, suma que será exigible ejecutivamente desde el día siguiente a aquel en que debieron cumplirse las correspondientes obligaciones, sin necesidad de requerimiento alguno ni constitución en mora, derechos éstos a los cuales renuncian ambas partes en su recíproco beneficio. Por el pago de la pena no se extingue la obligación principal.” Contrato de promesa de compraventa de inmueble futuro. Suscrito entre Juan José Congote Sánchez, como Promitente Vendedor, y Luis Emilio Pérez Carnaval, como Promitente Comprador. Marzo 3 de 2015.

En la cláusula vigésima segunda, se dispuso que la parte que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir sus obligaciones podría demandar, en caso de que la otra no cumpla o no se allane a cumplir las que corresponden, por la vía ejecutiva. En ambos casos, cumplimiento o resolución, la parte cumplida tendrá derecho a pedir el pago de la pena y la indemnización de perjuicios. Para acreditar el cumplimiento o la voluntad de cumplir, se requería como prueba única el acta de comparecencia levantada por el Notario 19 del Círculo de Medellín.⁶

3.1.1.2 Obligaciones del Promitente Vendedor:

3.1.1.2.1 Derivadas del contrato

Derivado del contrato, el Promitente Vendedor se obligó a:

(i) Unos pagos: El Promitente Vendedor se comprometió a pagar \$10.000.000 mensuales, a partir del 27 de julio de 2017 y hasta la fecha de entrega total de las zonas comunes del edificio con todos sus acabados.⁷

(ii) Entrega de los 20 futuros inmuebles: En la cláusula décima del contrato, las partes acordaron que el 5 de mayo de 2019 a las 2:00pm se realizaría la entrega de los inmuebles por parte del Promitente Vendedor y el Promitente Comprador procedería a su recibo.⁸

(iv) Dotar el inmueble: En la cláusula décima quinta del contrato, el Promitente Vendedor se obligó a dotar el Edificio Multifamiliar Altos de María Auxiliadora VIS Propiedad Horizontal con los servicios de redes, acueducto, energía eléctrica, gas, alcantarillado y redes generales para teléfono y a ejecutar todas las obras de urbanismo exigidas por las autoridades competentes.⁹

⁶ "VIGESIMA SEGUNDA.- La parte contratante que hubiere cumplido o que se hubiere allanado a cumplir sus obligaciones podrá demandar, en caso de que la otra no cumpla o no se allane a cumplir las que le corresponden, bien el cumplimiento del contrato o bien la resolución del mismo por la vía ejecutiva.-En ambos casos, cumplimiento o resolución, tendrá derecho la parte contratante cumplida a pedir el pago de la pena y la indemnización de perjuicios.- Para acreditar el cumplimiento o la voluntad de las partes de cumplir sus obligaciones, se requerirá como prueba única e insustituible, el acta de comparecencia levantada por el Notario Diez y nueve (19) del Círculo de Medellín con la parte contratante dispuesta a cumplir." Contrato de promesa de compraventa de inmueble futuro. Suscrito entre Juan José Congote Sánchez, como Promitente Vendedor, y Luis Emilio Pérez Carnaval, como Promitente Comprador. Marzo 3 de 2015.

⁷ "QUINTO: Perjuicios, según se desprende de los documentos soportes del presente OTROSI, la parte vendedora se comprometió pagar la suma de diez millones de pesos (\$10.000.000) mensuales, a partir de 27 de julio de 2017 y hasta la fecha de entrega total del edificio, con los acabados, tales como: escalas, ascensores, zonas de circulación, zonas verdes, andenes, parqueaderos, piscinas, etc., en este orden de ideas, la parte vendedora se compromete a seguir pagando esta suma de dinero hasta que haga entrega del edificio totalmente terminado." Otrosí al contrato promesa de compraventa de inmueble futuro. Suscrito entre Juan José Congote Sánchez, como Promitente Vendedor, y Luis Emilio Pérez Carnaval, como Promitente Comprador. Febrero 21 de 2019.

⁸ "SEGUNDO: Se aclara por todas las partes que el PROMITENTE COMPRADOR, ha pagado todas las sumas de dinero provenientes de estos documentos o contratos que sirven de soporte a este OTROSI, es decir el PROMITENTE COMPRADOR ha cumplido todas las obligaciones derivadas de la promesa de compraventa y sus adiciones; pero de mutuo acuerdo y por medio de este otrosí, las partes acuerdan prorrogar la entrega de los apartamentos y de los parqueaderos hasta el día 5 de mayo de 2019, dado que por fuerza mayor el vendedor no ha logrado terminar de entregar los inmuebles con los servicios de agua y luz debidamente registrados." Otrosí al contrato promesa de compraventa de inmueble futuro. Suscrito entre Juan José Congote Sánchez, como Promitente Vendedor, y Luis Emilio Pérez Carnaval, como Promitente Comprador. Febrero 21 de 2019.

⁹ "DÉCIMA QUINTA: EL PROMETIENTE VENDEDOR se obliga a dotar el EDIFICIO MULTIFAMILIAR ALTOS DE MARIA AUXILIADORA VIS-PROPIEDAD HORIZONTAL con los servicios de redes, acueducto, energía eléctrica, gas, alcantarillado y redes generales para teléfono y a ejecutar todas las obras de urbanismo exigidas por las autoridades

3.1.1.2.2 Derivadas de la ley

En virtud de la ley, el Promitente Vendedor debía:

(i) Entrega de certificado de paz y salvo de Medellín: El Promitente Vendedor estaba obligado a llevar, para habilitar la suscripción de la escritura pública con que se daría cumplimiento a la Promesa de Compraventa, el paz y salvo municipal expedido por la secretaría se hacienda de la alcaldía de Medellín.^{10 11 12}

3.1.1.3 Obligaciones del Promitente Comprador:

Según la Promesa de Compraventa, el Promitente Comprador debía:

(i) Pagar: En la cláusula séptima las partes acordaron que el precio de los inmuebles sería \$1,000'000.000.00, que sería pagado en 9 cuotas.¹³

(ii) Los gastos: En la cláusula décima tercera, las Partes acordaron que los siguientes gastos estaban a cargo del Promitente Comprador:

a) Los que se causaren con motivo del otorgamiento de la escritura pública, por concepto de derechos notariales;

competentes." Contrato de promesa de compraventa de inmueble futuro. Suscrito entre Juan José Congote Sánchez, como Promitente Vendedor, y Luis Emilio Pérez Carnaval, como Promitente Comprador. Marzo 3 de 2015.

¹⁰ En la cláusula décimo sexta del contrato de promesa, la cual no fue modificada se estableció que "IMPUESTOS A partir de la fecha en que EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES), estuviese (n) obligado (s) a recibir materialmente el (los) inmueble (s) prometido (s) en venta de acuerdo con lo estipulado en la Cláusula Décima serán de cargo de EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES) el impuesto predial y las contribuciones de valorización que gravare (n) el (los) inmueble (s) y fueren derramadas con posterioridad a la fecha de la firma de la presente promesa, ya se trate de nuevas obras o de reajuste de las anteriores." Como la obligación de recibir materialmente el inmueble iniciaba a las 2 de la tarde de ese mismo día, esta no había nacido a las 10 de la mañana en la notaría donde se debería inscribir la escritura pública, por lo tanto, esta no había nacido y en esa medida seguía en cabeza del Promitente Vendedor.

¹¹ "Los interesados están en la obligación de presentar al Notario los siguientes comprobantes fiscales: a) Paz y salvo Predial o Municipal. Se exige en aquellos actos de transferencia, constitución o limitación de dominio de inmuebles" Consulta No.2640 ante la Oficina Asesora Jurídica Superintendencia de Notariado y Registro. 2013.

¹² "el prometiende vendedor (...) no acató en su integridad todas las obligaciones derivadas de la promesa de venta base de la contienda, lo cual ocurrió porque compareció a la notaría desprovisto de los comprobantes fiscales necesarios para la suscripción del pacto jurado (...) Dicha hermenéutica se muestra a tono con el ordenamiento jurídico en la medida en que se trata de un débito connatural para todo enajenante de una heredad (...) omitir el deber demostrativo de estar a paz y salvo con las cargas tributarias del predio objeto de la venta, por parte del negociante a quien correspondía esa prestación, le resta la posibilidad de solicitar la resolución del contrato con indemnización de perjuicios fincado en el desacato de su contraparte, en tanto revela que no se allanó - a cumplir las obligaciones derivadas del acto preparatorio que suscribió (arts. 1546 y 1609 C.C.)" SC4801-2020.

¹³ "SÉPTIMO: El precio de la compraventa ha sido acordado en la suma de \$1.000.000.000.00 (Mil millones de pesos m.l.). Dinero que será consignado en la cuenta corriente que designe el PROMITENTE VENDEADOR, en dinero efectivo y a su entera satisfacción de la siguiente forma: (...)" Contrato de promesa de compraventa de inmueble futuro. Suscrito entre Juan José Congote Sánchez, como Promitente Vendedor, y Luis Emilio Pérez Carnaval, como Promitente Comprador. Marzo 3 de 2015.

b) Los derechos de registro de la venta y los gastos de derechos de notaría, impuesto de rentas y derecho de registro que causara una supuesta hipoteca.¹⁴

Si el monto a escriturar excedía el valor de cada apartamento, esto es \$50.000.000, los gastos que se derivaran por esa causa, por motivos de créditos, impuestos de renta o similares estarían a cargo del Promitente Comprador.¹⁵

(v) Prohibición de cesión: En la cláusula décima octava del contrato, se acordó que el Promitente Comprador no podría ceder total o parcialmente el contrato, sin expresa y escrita aceptación del Promitente Vendedor.¹⁶

3.1.2 Cumplimiento de las obligaciones

3.1.2.1 Sobre las obligaciones de las Partes: Legales y contractuales

(i) El 6 de mayo de 2019, ambas partes acudieron a la Notaría 21 de Medellín con el fin de suscribir la escritura pública de compraventa. Pero ninguna de las partes la suscribió.

¹⁴ “DÉCIMA TERCERA. Los gastos que se causen con motivo del otorgamiento de la escritura pública por medio de la cual se dé cumplimiento a este contrato promesa de compraventa, por concepto de derechos notariales e impuesto de rentas se pagarán por parte de EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) Los derechos de registro de la venta y los gastos de derechos de notaría, impuesto de rentas y derecho de registro que cause la hipoteca serán pagados por EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES). Si el valor a escriturar excede el monto de lo que determine el valor por cada apartamento (\$50.000.000.00), los gastos que se deriven por esa causa por motivos de créditos, impuestos de renta o similares serán por cuenta total de EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES).” Contrato promesa de compraventa de inmueble futuro. Suscrito entre Juan José Congote Sánchez, como Promitente Vendedor, y Luis Emilio Pérez Carnaval, como Promitente Comprador. Marzo 3 de 2015.

¹⁵ “DÉCIMA TERCERA. - Los gastos que se causen con motivo del otorgamiento de la escritura pública por medio de la cual se dé cumplimiento a este contrato promesa de compraventa, por concepto de derechos notariales e impuesto de rentas se pagarán por parte de EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) Los derechos de registro de la venta y los gastos de derechos de notaría, impuesto de rentas y derecho de registro que cause la hipoteca serán pagados por EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES). Si el valor a escriturar excede el monto de lo que determine el valor por cada apartamento (\$50.000.000.00), los gastos que se deriven por esa causa por motivos de créditos, impuestos de renta o similares serán por cuenta total de EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES).” Contrato de promesa de compraventa de inmueble futuro. Suscrito entre Juan José Congote Sánchez, como Promitente Vendedor, y Luis Emilio Pérez Carnaval, como Promitente Comprador. Marzo 3 de 2015.

¹⁶ “DÉCIMA OCTAVA. CESIÓN: la parte de EL PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES), no podrá (n) CEDER total o parcialmente el presente contrato, sin la expresa y escrita aceptación de la parte de EL PROMITENTE VENDEDOR.” Contrato promesa de compraventa de inmueble futuro. Suscrito entre Juan José Congote Sánchez, como Promitente Vendedor, y Luis Emilio Pérez Carnaval, como Promitente Comprador. Marzo 3 de 2015.

Lo anterior toda vez que Nury de Jesús Noreña Carvajal, Protocolista de esa Notaría, no lo permitió argumentando que “realmente no habían presentado paz y salvos y aún tampoco tenían los nombres de todas las personas a quienes le iban a hacer las escrituras.”^{17 18 19 20}

(ii) En la Notaría 21 de Medellín se expidieron actas de comparecencia²¹ al Promitente Comprador y al Promitente Vendedor.²²

(iii) Ninguna de las Partes pagó derechos notariales correspondientes a la escritura pública que daría cumplimiento a lo prometido entre las mismas.

(iv) El 5 de mayo de 2019, el Promitente Vendedor no entregó los inmuebles descritos en el contrato de promesa de compraventa suscrito el 3 de marzo de 2015, ni el Promitente Comprador los recibió ese día.

(v) El 1 de junio de 2019, el Promitente Vendedor entregó materialmente los inmuebles objeto del contrato de promesa de compraventa suscrito el 3 de marzo de 2015 y el Promitente Comprador los recibió. La circunstancia de haber sido esa la fecha de entrega, afirmado en la Demanda, no fue

¹⁷ Audiencia de pruebas. Testimonio Nury de Jesús Noreña Carvajal. 1:26:41. Febrero 5 de 2025.

¹⁸ En el acta de comparecencia 6, se señaló que Luis Emilio Pérez Carvajal, compareció a la Notaría con el fin de dejar constancia de su presencia, la cual “obedece a su intención real de cumplir en calidad de PROMITENTE COMPRADOR, con el otorgamiento de la escritura pública de compraventa” de los inmuebles en cuestión.” Además, se señaló que “el otorgante en calidad de COMPRADOR comparece con el propósito de dar cumplimiento al acuerdo antes referido y en especial a lo acordado en la cláusula de otorgamiento de escritura (...) dando espera a la comparecencia del señor Juan José Congote Sánchez (...) el cual no se presentó a cumplir la cita a la hora indicada en el otrosí de fecha 21 de febrero de 2019”. Mayo 6 de 2019.

¹⁹ En el acta de comparecencia 7, se señaló que “el señor Juan José Congote Sánchez, representante legal de Altos de María Auxiliadora S.A.S. compareció a la Notaría con el fin de dejar constancia de “su intención real de cumplir en calidad de representante legal de la sociedad VENDEDORA, con el otorgamiento de la escritura pública de compraventa” de los inmuebles en cuestión. Así mismo, se mencionó que “la sociedad VENDEDORA comparece con el propósito de escrituración, si así lo desea el PROMITENTE COMPRADOR anteponiendo que el comprador debería aportar los documentos porque la cuenta fue realizada a menos del costo y él asumirá todos los gastos como quedó pactada en la compraventa inicial y manifestó que en la actualidad EPM no ha colocado los servicios públicos.” Mayo 6 de 2019.

²⁰ En la audiencia del 5 de febrero de 2025, durante el testimonio de Luis Fernando Madrigal éste manifestó 1:56:41 “adicionalmente, comparecí como acompañando al señor Luis Emilio Pérez Carvajal a la Notaría 21 de Medellín el día 6 de mayo del año 2019 para comparecer para que el señor Congote transfiriera el derecho de dominio de los inmuebles al señor Luis Emilio Pérez Carvajal, efectivamente comparecimos a las 10 de la mañana a esa notaría”

²¹ En el acta de comparecencia 6, se señaló que Luis Emilio Pérez Carvajal, compareció a la Notaría con el fin de dejar constancia de su presencia, la cual “obedece a su intención real de cumplir en calidad de PROMITENTE COMPRADOR, con el otorgamiento de la escritura pública de compraventa” de los inmuebles en cuestión.” Además, se señaló que “el otorgante en calidad de COMPRADOR comparece con el propósito de dar cumplimiento al acuerdo antes referido y en especial a lo acordado en la cláusula de otorgamiento de escritura (...) dando espera a la comparecencia del señor Juan José Congote Sánchez (...) el cual no se presentó a cumplir la cita a la hora indicada en el otrosí de fecha 21 de febrero de 2019”. Mayo 6 de 2019.

²² En el acta de comparecencia 7, se señaló que “el señor Juan José Congote Sánchez, representante legal de Altos de María Auxiliadora S.A.S. compareció a la Notaría con el fin de dejar constancia de “su intención real de cumplir en calidad de representante legal de la sociedad VENDEDORA, con el otorgamiento de la escritura pública de compraventa” de los inmuebles en cuestión. Así mismo, se mencionó que “la sociedad VENDEDORA comparece con el propósito de escrituración, si así lo desea el PROMITENTE COMPRADOR anteponiendo que el comprador debería aportar los documentos porque la cuenta fue realizada a menos del costo y él asumirá todos los gastos como quedó pactada en la compraventa inicial y manifestó que en la actualidad EPM no ha colocado los servicios públicos.” Mayo 6 de 2019.

refutada por la Convocada al contestarla. Así las cosas, se tomará esa como la fecha de entrega de los apartamentos.

3.1.2.2 Sobre las obligaciones del Promitente Vendedor: Legales y contractuales

(i) La entrega: El 1 de junio de 2019, se realizó la entrega material de los bienes objeto del contrato de promesa de compraventa de futuros apartamentos.

(ii) Los acabados: Se realizó la entrega material de los bienes objeto del contrato de promesa de compraventa de apartamentos futuros en obra negra.²³

(iii) Los servicios públicos: Se realizó la entrega material de los bienes objeto del contrato de promesa de compraventa de futuros apartamentos, sin la totalidad de los servicios públicos.²⁴

(iv) Unos pagos: El Promitente Vendedor no acreditó el pago de los \$10.000.000 mensuales al Promitente Comprador, a partir del 27 de julio de 2017 y hasta la fecha de entrega total de las zonas comunes del edificio.²⁵

3.1.2.3 Sobre las obligaciones del Promitente Comprador: Legales y contractuales

(i) En general: Las partes reconocieron que el Promitente Comprador cumplió todas las obligaciones derivadas de la promesa de compraventa y sus adiciones.²⁶

(ii) El 1 de junio de 2019, se recibieron materialmente los bienes objeto del contrato de promesa de compraventa de futuros apartamentos, en obra negra y sin la totalidad de los servicios públicos.

3.2. Contrato de promesa de compraventa de futuros parqueaderos para moto

3.2.1. *Lo contratado y las obligaciones*

²³ En la audiencia del 5 de febrero de 2025, en el minuto 23:00 del testimonio de Walter Uran el testigo expresó que “No solo que se entregaron en obra gris y ya ellos le hicieron sus acabados y pero ya no, hasta ahí no, no, no tengo conocimiento porque nosotros no, no solo lo entregamos en obra gris, eso sí, se lo entregamos en obra gris”.

²⁴ En la audiencia del 5 de febrero de 2025, en el minuto 14:20 del testimonio de Walter Uran el testigo expresó que “no puso los servicios, de hecho, todavía el edificio le falta energía en los parqueaderos”.

²⁵ “QUINTO: Perjuicios, según se desprende de los documentos soportes del presente OTROSI, la parte vendedora se comprometió pagar la suma de diez millones de pesos (\$10.000.000) mensuales, a partir de 27 de julio de 2017 y hasta la fecha de entrega total del edificio, con los acabados, tales como: escalas [sic], ascensores, zonas de circulación, zonas verdes, andenes, parqueaderos, piscinas, etc., en este orden de ideas, la parte vendedora se compromete a seguir pagando esta suma de dinero hasta que haga entrega del edificio totalmente terminado.” Otrosí al contrato promesa de compraventa de inmueble futuro. Suscrito entre Juan José Congote Sánchez, como Promitente Vendedor, y Luis Emilio Pérez Carnaval, como Promitente Comprador. Febrero 21 de 2019.

²⁶ “SEGUNDO: Se aclara por todas las partes que el PROMITENTE COMPRADOR, ha pagado todas las sumas de dinero provenientes de estos documentos o contratos que sirven de soporte a este OTRO SÍ, es decir el PROMITENTE COMPRADOR ha cumplido todas las obligaciones derivadas de la promesa de compraventa y sus adiciones; pero de mutuo acuerdo y por medio de este otrosí, las partes acuerdan prorrogar la entrega de los apartamentos y de los parqueaderos hasta el día 5 de mayo de 2019, dado que por fuerza mayor el vendedor no ha logrado terminar de entregar los inmuebles con los servicios de agua y luz debidamente registrados.” Otrosí al contrato promesa de compraventa de inmueble futuro. Suscrito entre Juan José Congote Sánchez, como Promitente Vendedor, y Luis Emilio Pérez Carnaval, como Promitente Comprador. Febrero 21 de 2019.

El 23 de febrero de 2017, Juan José Congote Sánchez, actuando como representante legal de Altos de María Auxiliadora S.A.S., y Luis Emilio Pérez Carvajal, suscribieron un contrato de promesa de compraventa de inmueble futuro, mediante el cual la sociedad Altos de María Auxiliadora S.A.S. en su calidad de Promitente Vendedor se comprometió a vender al señor Perez Carvajal en su calidad de Promitente Comprador, 20 parqueaderos que aún no habían sido construidos y que harían parte del proyecto en desarrollo inmobiliario denominado Edificio Multifamiliar Altos de María Auxiliadora VIS Propiedad Horizontal.

Ese contrato fue adicionado y modificado por medio del otrosí suscrito el 18 de octubre de 2017 y posteriormente el otrosí del 21 de febrero de 2019, de la manera que se expone:

Documento	Condición modificada	Texto resultante
Otrosí del 18 de octubre de 2017	Se reemplazó las cláusulas vigésimo primera	“EL PROMITENTE VENDEDOR se compromete a reconocer la suma de \$10.000.000 por los siguientes meses: (\$10.000.000) Julio 27/17 (\$10.000.000) Agosto 27/17 (\$10.000.000) Septiembre 27/17 Y del 27 de Septiembre en adelante (\$10.000.000) mensuales, hasta que les entregue el edificio totalmente terminado con las zonas comunes (Escalas [sic], ascensores, zonas verdes, andenes, parqueaderos. Nota: Acuerdan las partes que la cancelación de estos dineros será al final de la entrega del edificio totalmente terminado y podrá negociarse con parqueaderos de motos. Igualmente acuerdan las partes que si el edificio es entregado totalmente terminado con las zonas comunes (Escalas [sic], Ascensores, Circulaciones, Zonas verdes, andenes, parqueaderos) antes del 31 de diciembre del 2017 serán rebajados los (\$10.000.000) correspondientes al mes de Julio/17.”
Otrosí suscrito el 21 de febrero de 2019	Se adicionó como Promitente Vendedor al señor Juan José Congote Sánchez.	“Se adiciona en el sentido de indicar que también se obliga solidariamente como VENDEDOR, la SOCIEDAD ALTOS DE MARÍA AUXILIADORA S.A.S., sociedad comercial destinada a la CONSTRUCCIÓN, con NIT 900669144-9, representado legalmente por JUAN JOSÉ CONGOTE SÁNCHEZ, de las condiciones civiles antes indicadas” El otrosí del 21 de febrero de 2019 fue suscrito por Juan José Congote Sánchez como persona natural y como representante legal de la Sociedad Altos de María Auxiliadora, por lo cual, el extremo

		denominado Promitente Vendedor quedó comprendido por el señor Juan José Congote y Altos de María Auxiliadora S.A.S
Otrosí suscrito el 21 de febrero de 2019	Se incluyó una nueva cláusula	“ SEGUNDO: se aclara por todas las partes que el PROMITENTE COMPRADOR, ha pagado todas las sumas de dinero provenientes de estos documentos o contratos que sirven de soporte a este OTROSI, es decir el PROMITENTE COMPRADOR ha cumplido todas las obligaciones derivadas de la promesa de compraventa y sus adiciones; pero de mutuo acuerdo y por medio de este otrosí, las partes acuerdan prorrogar la entrega de los apartamentos y de los parqueaderos hasta el día 5 de mayo de 2019, dado que por fuerza mayor el vendedor no ha logrado terminar de entregar los inmuebles con los servicios de agua y luz debidamente registrados.”
Otrosí suscrito el 21 de febrero de 2019	Se modificó la cláusula décima.	“ LA PARTE VENDEDORA, se obliga a través de este nuevo documento a la ENTREGA DE LOS INMUEBLES: tal como se dijo en los documentos soportes, los inmuebles serán entregados para el día 05 de mayo del año 2019, a las dos de la tarde (2:00pm) con los servicios públicos, entrega que se hará en presencia del abogados LUIS FERNANDO MADRIGAL CEBALLOS, suscribiendo la correspondiente acta de entrega, con un testigo adicional. “
Otrosí suscrito el 21 de febrero de 2019	Se modificó la cláusula décima segunda	“ FIRMA DE ESCRITURA PÚBLICA. igualmente se compromete a suscribir la correspondiente escritura pública el 05 de mayo del año dos mil diecinueve en la Notaría Veintiuno (21) de Medellín a las diez de la mañana (10:00am) y se aclara de nuevo, que el valor del contrato original el cual fue de mil millones de pesos (\$1.000.000.000) fue cancelado por el comprador al vendedor a entera satisfacción, según recibos que posee el comprador. El Promitente Vendedor deberá de allegar el reglamento de propiedad horizontal.”
Otrosí suscrito el 21 de febrero de 2019	Se incluyó una nueva cláusula	“ PERJUICIOS, según se desprende de los documentos soportes del presente OTROSI, la parte vendedora se comprometió pagar la suma de diez millones de pesos (\$10.000.000) mensuales, a partir de 27 de julio de 2017 y hasta la fecha de entrega total del edificio, con los acabados, tales como: escalas [sic], ascensores, zonas de circulación, zonas verdes, andenes, parqueaderos, piscinas, etc., en este orden de ideas, la parte vendedora se compromete a seguir pagando esta suma de dinero

		hasta que haga entrega del edificio totalmente terminado.”
--	--	--

Luego de las modificaciones y cambios, como aspectos relevantes en la relación contractual se previó:

3.2.1.1. Obligaciones de las dos Partes:

3.2.1.1.1. Derivadas del contrato

Las Partes se comprometieron a:

(i) Suscripción de la escritura pública: Se acordó que las partes suscribirán la escritura pública prometida, en la Notaría 21 de Medellín el 5 de mayo de 2019 a las 10:00 am.^{27 28}

(ii) Los gastos: En la cláusula décima tercera se convino que los gastos que se causaran con motivo del otorgamiento de la escritura pública, los derechos notariales e impuestos sobre las rentas serían pagados por ambas partes por igual.²⁹

(iii) Cláusula penal: En la cláusula vigésima se dispuso que la parte que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir sus obligaciones podrá demandar, en caso de que la otra no cumpla o no se allane a cumplir las que corresponden, por la vía ejecutiva el valor del 10% del precio de la compraventa prometida.³⁰

3.2.1.2 Obligaciones del Promitente Vendedor:

3.2.1.2.1 Derivadas del contrato

En virtud del contrato, el Promitente Vendedor debía:

²⁷ “DÉCIMA. – LA PARTE VENDEDORA, se obliga a través de este nuevo documento a la ENTREGA DE LOS INMUEBLES: tal como se dijo en los documentos soporte, los inmuebles serán entregados para el día 05 de mayo del año 2019, a las dos de la tarde (2:00pm) con los servicios públicos, entrega que se hará en presencia del abogado LUIS FERNANDO MADRIGAL CEBALLOS, suscribiendo la correspondiente acta de entrega con un testigo adicional. Otrosí al contrato promesa de compraventa de inmueble futuro. Suscrito entre Juan José Congote Sánchez, como Promitente Vendedor, y Luis Emilio Pérez Carnaval, como Promitente Comprador. Febrero 21 de 2019.

²⁸ “DÉCIMA SEGUNDA. - FIRMA DE ESCRITURA PÚBLICA. igualmente se compromete a suscribir la correspondiente escritura pública el 05 de mayo del año dos mil diecinueve en la Notaría Veintiuno (21) de Medellín a las diez de la mañana (10:00am) (...).” Otrosí al contrato promesa de compraventa de inmueble futuro. Suscrito entre Juan José Congote Sánchez, como Promitente Vendedor, y Luis Emilio Pérez Carnaval, como Promitente Comprador. Febrero 21 de 2019.

²⁹ “DÉCIMA TERCERA.- Los gastos que se causen con motivo del otorgamiento de la escritura pública por medio de la cual se de cumplimiento de este contrato de promesa de compraventa, por concepto de derechos notariales e impuestos de rentas se pagarán por parte de ambas partes por mitades. La reafuente por cuenta del vendedor y el registro por parte del comprador.”

³⁰ “VIGESIMA: El incumplimiento de todas o de algunas de las obligaciones derivadas de este contrato, por cualquiera de las partes contratantes, dará derecho a aquella que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir las obligaciones a su cargo, para exigir de la parte que no cumplió o no se allanó a cumplir, el pago de una suma equivalente al diez por ciento (10%) del valor total acordado como precio de la compraventa prometida, conforme a lo dicho en la cláusula séptima de este contrato, como pena por el incumplimiento, suma que será exigible ejecutivamente desde el día siguiente a aquel en que debieron cumplirse las correspondientes obligaciones, sin necesidad de requerimiento alguno ni constitución en mora, derechos éstos a los cuales renuncian ambas partes en su recíproco beneficio. Por el pago de la pena no se extingue la obligación principal.”

(i) Entrega material de los parqueaderos: Se acordó que el 5 de mayo de 2019 a las 2:00 pm las partes se reunirán para hacer la entrega de los inmuebles.³¹

(ii) Pago por perjuicios: En la cláusula vigésima primera se acordó que el Promitente Vendedor le pagaría al Promitente Comprador \$10'000,000 mensuales desde julio de 2017 hasta el día en que efectivamente se entregue el edificio totalmente terminado con las zonas comunes (Escalas [sic], Ascensores, zonas verdes, andenes, parqueaderos).³²

(iii) Dotar el inmueble. El Promitente Vendedor se obligó a entregar los futuros parqueaderos con servicios públicos instalados y con las zonas comunes terminadas.³³

3.2.1.2.2 Derivadas de la ley

Acorde con la regulación sobre este tipo de operaciones legales, el Promitente Vendedor debía llevar, para habilitar la suscripción de la escritura pública con que se daría cumplimiento a la Promesa, el

³¹ El último otrosí que modificó el contrato original afirmó que “SEGUNDO: se aclara, por todas las partes, que el PROMITENTE COMPRADOR, ha pagado todas las sumas de dinero, provenientes de estos documentos o contratos que sirven de soporte a este OTROSI, es decir el Promitente Comprador ha cumplido todas las obligaciones derivadas de la promesa de compraventa y sus adiciones; pero de mutuo acuerdo y por medio de este otro si, las partes acuerdan prorrogar la entrega de los apartamentos y de los parqueaderos hasta el día 05 de mayo de dos mil diez y nueve (2019). , dado que por fuerza mayor el vendedor no ha logrado terminar de entregar los inmuebles con los servicios de agua y luz debidamente registrados”

³² “PARÁGRAFO ESPECIAL REEMPLAZA CLAUSULA VIGESIMA PRIMERA: EL PROMITENTE VENDEDOR se compromete a reconocer la suma de \$10.000.000 por los siguientes meses:

(\$10.000.000) Julio 27/17

(\$10.000.000) Agosto 27/17 .

(\$10.000.000) Septiembre 27/17 .

Y del 27 de Septiembre en adelante (\$10.000.000) mensuales, hasta que les entregue el edificio totalmente terminado con las zonas comunes (Escalas, Ascensores, zonas verdes, andenes, parqueaderos.

Nota: Acuerdan las partes que la cancelación de estos dineros será al final de la entrega del edificio totalmente terminado y podrá negociarse con parqueaderos de motos. Igualmente acuerdan las partes que si el edificio es entregado totalmente terminado con las zonas comunes (Escalas, Ascensores, Circulaciones, Zonas verdes, andenes, parqueaderos) antes del 31 de diciembre del 2017 serán rebajados los (\$10.000.000) correspondientes al mes de Julio/17..” Contrato de promesa de compraventa de inmueble futuro. Suscrito entre Juan José Congote Sánchez, como Promitente Vendedor, y Luis Emilio Pérez Carnaval, como Promitente Comprador. 18 de octubre de 2017.

³³ “SEGUNDO: Se aclara por todas las partes que el PROMITENTE COMPRADOR, ha pagado todas las sumas de dinero provenientes de estos documentos o contratos que sirven de soporte a este OTRO SÍ, es decir el PROMITENTE COMPRADOR ha cumplido todas las obligaciones derivadas de la promesa de compraventa y sus adiciones; pero de mutuo acuerdo y por medio de este otrosí, las partes acuerdan prorrogar la entrega de los apartamentos y de los parqueaderos hasta el día 5 de mayo de 2019, dado que por fuerza mayor el vendedor no ha logrado terminar de entregar los inmuebles con los servicios de agua y luz debidamente registrados.” Otrosí al contrato promesa de compraventa de inmueble futuro. Suscrito entre Juan José Congote Sánchez, como Promitente Vendedor, y Luis Emilio Pérez Carnaval, como Promitente Comprador. Febrero 21 de 2019.

paz y salvo municipal correspondiente a los inmuebles, expedido por la Secretaría de Hacienda de Medellín.^{34 35 36}

3.2.1.3 Obligaciones del Promitente Comprador:

3.2.1.3.1 Derivadas del contrato

En atención a lo pactado, el Promitente Comprador debió:

(i) Pagar: En la cláusula séptima las partes acordaron que el precio de la venta sería \$80.000.000.00, que serían consignados en la cuenta corriente que designe el Promitente Vendedor o en dinero efectivo.

3.2.2. Cumplimiento de las obligaciones

3.2.2.1. Sobre las obligaciones de las Partes: Legales y contractuales

(i) El 6 de mayo de 2019, ambas partes acudieron a la Notaría 21 de Medellín con el fin de suscribir la escritura pública de compraventa. Pero ninguna de las partes la suscribió.

Lo anterior toda vez que Nury de Jesús Noreña Carvajal, Protocolista de esa Notaría, no lo permitió argumentando que “realmente no habían presentado paz y salvos y aún tampoco tenían los nombres de todas las personas a quienes le iban a hacer las escrituras”^{37 38 39}.

³⁴ En la cláusula décimo sexta del contrato de promesa, la cual no fue modificada se estableció que “IMPUESTOS A partir de la fecha en que EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES), estuviese (n) obligado (s) a recibir materialmente el (los) inmueble (s) prometido (s) en venta de acuerdo con lo estipulado en la Cláusula Décima serán de cargo de EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES) el impuesto predial y las contribuciones de valorización que gravare (n) el (los) inmueble (s) y fueren derramadas con posterioridad a la fecha de la firma de la presente promesa, ya se trate de nuevas obras o de reajuste de las anteriores.” Como la obligación de recibir materialmente el inmueble iniciaba a las 2 de la tarde de ese mismo día, esta no había nacido a las 10 de la mañana en la notaría donde se debería inscribir la escritura pública, por lo tanto, esta no había nacido y en esa medida seguía en cabeza del Promitente Vendedor.

³⁵ “Los interesados están en la obligación de presentar al Notario los siguientes comprobantes fiscales: a) Paz y salvo Predial o Municipal. Se exige en aquellos actos de transferencia, constitución o limitación de dominio de inmuebles” Consulta No.2640 ante la Oficina Asesora Jurídica Superintendencia de Notariado y Registro. 2013.

³⁶ “el prometiente vendedor (...) no acató en su integridad todas las obligaciones derivadas de la promesa de venta base de la contienda, lo cual ocurrió porque compareció a la notaría desprovisto de los comprobantes fiscales necesarios para la suscripción del pacto jurado (...) Dicha hermenéutica se muestra a tono con el ordenamiento jurídico en la medida en que se trata de un débito connatural para todo enajenante de una heredad (...) omitir el deber demostrativo de estar a paz y salvo con las cargas tributarias del predio objeto de la venta, por parte del negociante a quien correspondía esa prestación, le resta la posibilidad de solicitar la resolución del contrato con indemnización de perjuicios fincado en el desacato de su contraparte, en tanto revela que no se allanó - a cumplir las obligaciones derivadas del acto preparatorio que suscribió (arts. 1546 y 1609 C.C.)” SC4801-2020.

³⁷ Audiencia de pruebas. Testimonio Nury de Jesús Noreña Carvajal. 1:26:41. Febrero 5 de 2025.

³⁸ En el acta de comparecencia 6, se señaló que Luis Emilio Pérez Carvajal, compareció a la Notaría con el fin de dejar constancia de su presencia, la cual “obedece a su intención real de cumplir en calidad de PROMITENTE COMPRADOR, con el otorgamiento de la escritura pública de compraventa” de los inmuebles en cuestión.” Además, se señaló que “el otorgante en calidad de COMPRADOR comparece con el propósito de dar cumplimiento al acuerdo antes referido y en especial a lo acordado en la cláusula de otorgamiento de escritura (...) dando espera a la comparecencia del señor Juan José Congote Sánchez (...) el cual no se presentó a cumplir la cita a la hora indicada en el otro sí de fecha 21 de febrero de 2019”. Mayo 6 de 2019.

³⁹ En el acta de comparecencia 7, se señaló que “el señor Juan José Congote Sánchez, representante legal de Altos de María Auxiliadora S.A.S. compareció a la Notaría con el fin de dejar constancia de “su intención real de cumplir en calidad de representante legal de la sociedad VENDEDORA, con el otorgamiento de la escritura pública de compraventa” de los

(ii) En la Notaría 21 de Medellín se expidieron actas de comparecencia⁴⁰ al Promitente Comprador y al Promitente Vendedor.⁴¹

(iii) Ninguna de las Partes pagó derechos notariales correspondientes a la escritura pública que daría cumplimiento a lo prometido entre las mismas.

(iv) El 5 de mayo de 2019, el Promitente Vendedor no entregó los parqueaderos del contrato de promesa de compraventa suscrito el 23 de febrero de 2017.

(v) El 1 de junio de 2019, el Promitente Vendedor entregó los inmuebles descritos en el contrato de promesa de compraventa suscrito el 3 de marzo de 2015, y el Promitente Comprador los recibió.

3.2.2.2 Sobre las obligaciones del Promitente Vendedor: Legales y contractuales

(i) La entrega: El 1 de junio de 2019, se realizó la entrega de los parqueaderos⁴²

(ii) Los servicios públicos: Se realizó la entrega en la misma fecha de los parqueaderos, únicamente con servicio de energía eléctrica.⁴³

(iii) No pagó ningún valor de los \$10.000.000,00 mensuales en favor del Promitente Comprador, desde el 17 de julio de 2017 hasta el día de hoy.

(iv) No ha entregado los parqueaderos con zonas comunes.⁴⁴

inmuebles en cuestión. Así mismo, se mencionó que “la sociedad VENDEDORA comparece con el propósito de escrituración, si así lo desea el PROMITENTE COMPRADOR anteponiendo que el comprador debería aportar los documentos porque la cuenta fue realizada a menos del costo y él asumirá todos los gastos como quedó pactada en la compraventa inicial y manifestó que en la actualidad EPM no ha colocado los servicios públicos.” Mayo 6 de 2019.

⁴⁰ En el acta de comparecencia 6, se señaló que Luis Emilio Pérez Carvajal, compareció a la Notaría con el fin de dejar constancia de su presencia, la cual “obedece a su intención real de cumplir en calidad de PROMITENTE COMPRADOR, con el otorgamiento de la escritura pública de compraventa” de las inmuebles en cuestión.” Además, se señaló que “el otorgante en calidad de COMPRADOR comparece con el propósito de dar cumplimiento al acuerdo antes referido y en especial a lo acordado en la cláusula de otorgamiento de escritura (...) dando espera a la comparecencia del señor Juan José Congote Sánchez (...) el cual no se presentó a cumplir la cita a la hora indicada en el otrosí de fecha 21 de febrero de 2019”. Mayo 6 de 2019.

⁴¹ En el acta de comparecencia 7, se señaló que “el señor Juan José Congote Sánchez, representante legal de Altos de María Auxiliadora S.A.S. compareció a la Notaría con el fin de dejar constancia de “su intención real de cumplir en calidad de representante legal de la sociedad VENDEDORA, con el otorgamiento de la escritura pública de compraventa” de los inmuebles en cuestión. Así mismo, se mencionó que “la sociedad VENDEDORA comparece con el propósito de escrituración, si así lo desea el PROMITENTE COMPRADOR anteponiendo que el comprador debería aportar los documentos porque la cuenta fue realizada a menos del costo y él asumirá todos los gastos como quedó pactada en la compraventa inicial y manifestó que en la actualidad EPM no ha colocado los servicios públicos.” Mayo 6 de 2019.

⁴² La entrega fue alegada por el Promitente Comprador, y en la contestación de la demanda el demandado no negó este hecho.

⁴³ En el testimonio de Walter Uran en la audiencia del 5 de febrero de 2025 en el minuto 23:44 el testigo expresó que “por allá en algún momento(...) después le pusieron a medias los servicios públicos, porque tengo entendido que en este momento aún no tiene en las áreas comunes energía (...) no tiene energía en las áreas comunes.”

⁴⁴ Dentro de la demanda se presentó como anexo un certificado expedido por Altos de María Auxiliadora S.A.S. representada por Victor Alfonso Escobar Galeano, en el cual se afirma que: “NO ha hecho entrega oficial de las ZONAS

3.2.2.3 Sobre las obligaciones del Promitente Comprador: Legales y contractuales

- (i) En general: El Promitente Comprador cumplió todas sus obligaciones frente al pago del contrato⁴⁵
- (ii) El 1 de junio de 2019, recibió los parqueaderos.⁴⁶

3.3 Sobre una cesión y una demanda

El 8 de abril de 2015, Juan José Congote Sánchez, en calidad de representante legal de Altos de María Auxiliadora S.A.S., sociedad constructora y vendedora de inmuebles futuros en el Edificio Multifamiliar Altos de María Auxiliadora VIS Propiedad Horizontal, celebró un acuerdo de socios con Sergio Alonso Pérez Carvajal.

En dicho documento, acordaron que dada la magnitud del contrato de promesa de compraventa suscrito el 3 de marzo de 2015, el señor Juan José Congote Sánchez se comprometía a “firmara un pagaré respaldado en la escritura pública nro. 6510 de la Notaría 19 del Círculo de Medellín, contentiva de hipoteca abierta sin límite de cuantía a favor del comprador (Sergio Alonso Pérez Carvajal), cada mes que reciba cuota de amortización de la obligación del comprador, hasta terminar el pago total de la obligación, sin que los pagarés sean tenidos como deuda del vendedor a favor del comprador, solo se harán efectivos en la eventualidad de que el vendedor no cumpla con las obligaciones derivadas del contrato de promesa de compraventa.”⁴⁷

Así mismo, acordaron que, “a medida que se haga desembolso del dinero por parte del comprador, se firmará un pagaré por el mismo valor, a su favor, pagarés firmados por Juan José Congote, y se harán efectivos única y exclusivamente si hay incumplimiento por parte de la constructora en la entrega de los correspondientes inmuebles.”⁴⁸

El 20 de septiembre de 2018, se suscribieron 9 pagarés a la orden del señor Luis Emilio Pérez donde figuraba como deudor Juan José Congote y Altos de María Auxiliadora, los cuales garantizan el cumplimiento del contrato de promesa de compraventa de apartamentos futuros.

El 18 de noviembre de 2018, el señor Luis Emilio Pérez Carvajal endosó los 9 pagarés a favor de Construcciones Gómez Orozco S.A.S.

COMUNES NO ESENCIALES de la copropiedad, dado que el proyecto no ha sido culminado por la firma según las promesas de venta.” Sobre dicho anexo la contraparte no se pronunció.

⁴⁵ “SEGUNDO: Se aclara por todas las partes que el PROMITENTE COMPRADOR, ha pagado todas las sumas de dinero provenientes de estos documentos o contratos que sirven de soporte a este OTRO SÍ, es decir el PROMITENTE COMPRADOR ha cumplido todas las obligaciones derivadas de la promesa de compraventa y sus adiciones; pero de mutuo acuerdo y por medio de este otrosí, las partes acuerdan prorrogar la entrega de los apartamentos y de los parqueaderos hasta el día 5 de mayo de 2019, dado que por fuerza mayor el vendedor no ha logrado terminar de entregar los inmuebles con los servicios de agua y luz debidamente registrados.” Otrosí al contrato promesa de compraventa de inmueble futuro. Suscrito entre Juan José Congote Sánchez, como Promitente Vendedor, y Luis Emilio Pérez Carnaval, como Promitente Comprador. Febrero 21 de 2019.

⁴⁶ Aunque las partes no probaron adecuadamente esto, la entrega fue alegada por el Promitente Comprador, y en la contestación de la demanda el demandado no negó este hecho, por lo que se presume como cierto

⁴⁷ Acuerdo entre socios. Suscrito por Sergio Alonso Perez Carvajal y José Congote Sánchez. Abril 8 de 2015.

⁴⁸ Acuerdo entre socios. Suscrito por Sergio Alonso Perez Carvajal y José Congote Sánchez. Abril 8 de 2015.

El 28 de enero de 2021, Construcciones Gómez Orozco S.A.S. interpuso una demanda ejecutiva en contra de Juan José Congote Sánchez y Altos de María Auxiliadora S.A.S., cuyas pretensiones fueron las siguientes:⁴⁹

“Primera: Que se libre mandamiento de pago en contra de los dos demandados y a favor del aquí demandante, por la suma de \$1.000.000.000 que representan el importe del capital contenido en los 9 pagarés relacionados en el hecho quinto de esta demanda.

Segunda: Que se libre mandamiento de pago en contra de los dos demandados y a favor del aquí demandante, por el valor de los intereses remuneratorios pactados, que se causaron entre las fechas de creación y vencimiento de los 9 pagarés.

Tercera: Que se libre mandamiento de pago en contra de los dos demandados y a favor del aquí demandante, por el valor de los intereses moratorios desde la fecha de vencimiento de cada uno de los 9 pagarés y hasta la fecha en que se verifique el pago total de las obligaciones.”

El 2 de febrero de 2021, el Juzgado Décimo Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, resolvió librar orden de pago en favor de Constructores Gómez Orozco S.A.S. y en contra de Altos de María Auxiliadora S.A.S. y Juan José Congote Sánchez, por un valor de \$1.000.000.000 correspondiente a los 9 pagares.

El 23 de febrero de 2021, se formularon excepciones de mérito por parte de Altos de María Auxiliadora S.A.S. y Juan José Congote Sánchez, quienes alegaron: i) inexistencia de la obligación; ii) entrega de los bienes inmuebles; iii) asistencia a la Notaría 21 del Círculo de Medellín con el fin de suscribir la escritura pública; iv) exoneración de cumplimiento- inexistencia de la obligación; v) pago de la obligación; vi) pérdida de la cosa debida; vii) falta de legitimación en la causa por activa.

En la misma fecha, Altos de María Auxiliadora S.A.S. y Juan José Congote Sánchez formuló demanda de reconvencción en contra de Constructores Gómez S.A.S., cuyas pretensiones fueron las siguientes:

“PRIMERA PRINCIPAL: Que se declare la existencia del contrato de promesa de compraventa de inmuebles futuros suscrito entre ALTOS DE MARIA AUXILIADORA S.A.S., JUAN JOSÉ CONGOTE SÁNCHEZ y LUIS EMILIO PÉREZ CARVAJAL, conforme a lo relatado más adelante en los hechos y a las pruebas allegadas al proceso.

SEGUNDA PRINCIPAL: Que LUIS EDUARDO PÉREZ CARVAJAL incumplió el contrato de promesa de compraventa de inmuebles futuros, al no presentar para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa que solemnizaría el negocio jurídico en cuestión, junto con el acta de comparecencia, los paz y salvos de valorización y catastro como era su obligación de acuerdo al contrato en cuestión.

TERCERA PRINCIPAL: Que se declare que el contrato de promesa de compraventa de inmuebles futuros es conexo e indivisible junto con los pagarés

Como consecuencia de las anteriores declaraciones, solicito al Señor Juez, que declare lo siguiente:

PRIMERA CONSECUENCIAL DE LAS PRINCIPALES: Que se condene a LUIS EMILIO PÉREZ CARVAJAL a pagar a Mis Clientes, por concepto de pena e indemnización

⁴⁹ Demanda ejecutiva interpuesta por Construcciones Gómez Orozco S.A.S. en contra de Juan José Congote Sánchez y Altos de María Auxiliadora S.A.S. Diciembre 17 de 2020.

de perjuicios una suma equivalente al DIEZ POR CIENTO (10%) del valor del contrato, es decir al pago de la suma de CIENTO MILLONES DE PESOS (\$100'000.000)

SEGUNDA CONSECUENCIAL DE LAS PRINCIPALES: Que se resuelva el contrato de promesa de compraventa de inmuebles futuros en favor de Mis Clientes.

TERCERA CONSECUENCIAL DE LAS PRINCIPALES: Que, como consecuencia de lo anterior, que se condene solidariamente al señor LUIS EMILIO PÉREZ CARVAJAL, y a la sociedad CONSTRUCCIONES GÓMEZ OROZCO, al pago de costas y agencias en derecho.”

El 24 de octubre de 2022, Juzgado Décimo Civil del Circuito de Oralidad de Medellín cesó la ejecución con fundamento en el numeral 12 del artículo 784 del código de comercio,⁵⁰ que se extendió a la ejecutante, señalando que “a pesar de no ser parte del negocio subyacente, puesto que confesó su conocimiento de la conexión entre los contratos de promesa de compraventa y la creación y emisión de los pagarés como garantía ante su incumplimiento; no siendo la Promitente Vendedora ejecutada contratante incumplida; por tanto, como no se incumplieron los contratos de promesa por parte de la demandada, los pagarés no eran exigibles.”

En la misma audiencia, Constructores Gómez Orozco S.A.S. interpuso recurso de apelación en contra de la sentencia de primera instancia argumentando defecto fáctico por indebida valoración de la prueba argumentando que no había elementos probatorios que permitieran inferir la mala fe de la endosataria.

El 1 de abril de 2023, el Tribunal Superior de Medellín, en segunda instancia confirmó la sentencia de primera instancia encontrando probada la excepción derivada del negocio causal.

El 1 de agosto de 2024, Luis Emilio Pérez suscribió un documento llamado “Resciliación contrato de cesión de contratos de compraventa” con la empresa Construcción Gómez Orozco S.A.S., en este afirma que el 4 de septiembre de 2020 había cedido su posición contractual a la sociedad mencionada sobre los contratos de promesa de compraventa que había suscrito, y que con ocasión a la resciliación dejaba sin efectos la cesión.⁵¹

3.4 Sobre una reclamación a EPM

3.4.1. Actuación administrativa

El 31 de agosto de 2012, Juan José Congote inició los trámites ante EPM solicitando la “factibilidad de los servicios públicos completos para el proyecto de vivienda de interés social VIS, compuesto por tres pisos de parqueaderos y 127 apartamentos dispuestos en trece pisos más”⁵², señalando que era

⁵⁰ “12) Las derivadas del negocio jurídico que dio origen a la creación o transferencia del título, contra el demandante que haya sido parte en el respectivo negocio o contra cualquier otro demandante que no sea tenedor de buena fe exenta de culpa”. Código de Comercio, art. 784, numeral 12.

⁵¹ Dentro del memorial de “pronunciamiento sobre excepciones” se entregó como anexo el documento. Dentro del expediente no obra copia del documento original de cesión del contrato.

⁵² Documento denominado “012PruebasEPM” que consta en el expediente trasladado No. 05001233300020170217300 que cursa en el Tribunal Administrativo de Antioquia. Link: https://etbcsj-my.sharepoint.com/personal/des19taang_cendoj_ramajudicial_gov_co/_layouts/15/onedrive.aspx?id=%2Fpersonal%2Fdes19taang%5Fcendoj%5Framajudicial%5Fgov%5Fco%2FDocuments%2FCOMPARTIDA%2FEXPEDIENTES%20DESP

de su conocimiento que para esa zona existía cubrimiento del servicio de gas, energía y saneamiento, y que en ese entonces no había cobertura para agua potable.

EPM respondió dicha solicitud el 25 de septiembre de 2012 bajo radicado 8143-2012082530 pronunciándose únicamente frente a los servicios de acueducto y alcantarillado. Frente al primero señaló que no era “factible la prestación del servicio de acueducto, debido a que este lote se encuentra por fuera del área de cubrimiento del servicio de EPM”⁵³ pero que iba a entrar en funcionamiento un nuevo tanque de acueducto para ampliar la cobertura; y frente al servicio público de alcantarillado, enlistó unas condiciones particulares con las cuales debía cumplir el interesado.

Posteriormente, el señor Congote el 12 de agosto de 2016 solicitó una reunión a EPM para el diseño conceptual del proyecto María Auxiliadora.

EPM por medio de radicado 201630121864 del 06 de septiembre de 2016, informó al señor Juan Congote los pasos que debía seguir para la solicitud de diseño conceptual y la revisión del proyecto; enunciando las condiciones técnicas que debía tener en cuenta para la conexión del servicio de alcantarillado y las indicaciones para iniciar la etapa de diseño de redes locales de alcantarillado ante EPM.

3.4.2. Tutela contra EPM

El señor Juan José Congote instauró tutela contra EPM solicitando “protección a los derechos fundamentales al acceso a los servicios públicos domiciliarios, a la igualdad, al debido proceso, al acueducto y al agua potable, al saneamiento ambiental y a la protección ante las autoridades⁵⁴”, y que se ordenara a la entidad accionada que diera respuesta positiva al estudio de factibilidad otorgada para las redes de acueducto para el proyecto Altos de María Auxiliadora.

Mediante sentencia de tutela del 19 de enero de 2017, el juzgado Primero Promiscuo Municipal y con Función de Control de Garantías de Sabaneta Antioquia resolvió la tutela instaurada señalando que, “de los documentos aportados y en especial de la normativa contenida en el Decreto 3050 se advierte que el legislador estableció que la responsabilidad en la construcción de las redes locales o secundarias de acueducto corresponden a los URBANIZADORES y/o CONSTRUCTORES, y no al PRESTADOR DEL SERVICIO, siendo claro para el Despacho que la negativa al suministro del agua para el proyecto ALTOS DE MARÍA AUXILIADORA por la entidad accionada no radica en que el TANQUE CUMBRES no pudiese prestarle el servicio de agua al sector donde se encuentra ubicado el proyecto sino que la parte accionante no ha cumplido con la carga consagrada en los Decretos 3050 de 2013 y 1077 de 2015 en tanto no ha construido las redes locales o secundarias que permitan conectar el servicio de las redes matrices o primarias del TANQUE CUMBRES. (...) Es así que la entidad accionada ha actuado en estricto derecho en tanto ha advertido la imposibilidad material de suministrar el servicio de acueducto al proyecto ALTOS DE MARÍA AUXILIADORA ante la falencia de

[ACHO%20019%2FACTIVOS%2FORDINARIOS%2F1%2E%20PRIMERA%20INSTANCIA%2F2017%2F05001233300020170217300&ga=1](#)

⁵³ Pagina 5 del PDF denominado “012PruebasEPM” que consta en el expediente trasladado No. 05001233300020170217300 que cursa en el Tribunal Administrativo de Antioquia.

⁵⁴ Pagina 45 del PDF denominado “012PruebasEPM” que consta en el expediente trasladado No. 05001233300020170217300 que cursa en el Tribunal Administrativo de Antioquia.

las redes locales o secundarias que trasladen el agua desde la red primaria o matriz del TANQUE CUMBRES.” La sentencia de tutela declaró improcedente la acción de tutela.

Ese fallo fue impugnado por el accionante, pero confirmado por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Envigado el 20 de febrero de 2017.

3.4.3. Trámite ante Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios

El 5 de abril de 2017 el señor Congote solicitó ante la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios Territorial Occidente, la Revocatoria Directa del Acto Administrativo 201630121864 del 6 de septiembre de 2016 emitido por EPM y que se diera trámite a la solicitud de abastecimiento de acueducto para el proyecto Altos de María Auxiliadora.

El Director Territorial Occidente de la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios, emitió la Resolución SSPD-20178300026885 del 07/04/2017, resolviendo revocar la decisión proferida por EPM y otorgándole un término perentorio a la entidad de 30 días hábiles para que EPM suministre de manera efectiva del servicio de acueducto al Proyecto María Auxiliadora del Municipio de Sabaneta.

El 12 de junio de 2017, EPM instala inicialmente la acometida y medidor de acueducto desde las redes locales o secundarias existentes del circuito del tanque Las Flores según cálculos efectuados, ubicándolos en la calle 56 Sur con carrera 38, dando parcial cumplimiento a la orden; sin embargo, señalaron que eso se viabilizaba en cuanto el constructor del Proyecto Altos de María Auxiliadora conecte a su costa las redes internas del proyecto urbanístico (tanque de succión, sistema de bombeo, y demás accesorios y equipos que integran la red interna), así como es la disposición de aguas residuales.

Posteriormente, la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios le impuso sanción a EPM por incumplimiento de fallo.

3.4.4. Actuación jurisdiccional

El 25 de agosto de 2017, EPM interpuso demanda de nulidad y restablecimiento del derecho en contra de la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios y Juan José Congote solicitando la nulidad del acto administrativo SSPD-20178300026885 del 07/04/2017 y el restablecimiento del derecho concerniente en la declaratoria de que EPM no está en la obligación de realizar obras que le ordene la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios. La demanda fue admitida.

El señor Juan José Congote en ese mismo proceso presentó demanda de reconvención de reparación directa contra EPM por la supuesta omisión en que incurrió al no suministrar el servicio de acueducto a la unidad de apartamentos Altos de María Auxiliadora S.A.S.

Tanto la demanda principal como la reconvención actualmente cursan en el Tribunal Administrativo de Antioquia bajo radicado 05001-23-33-000-2017-**02173**-00, en el cual, de acuerdo con el expediente trasladado por el Tribunal, no se ha proferido sentencia de primera instancia.

4. Ausencia de pretensiones frente a Juan José Congote

Juan José Congote es demandado y le son extensibles los efectos del pacto arbitral, pero las pretensiones de la demanda no fueron dirigidas contra él. Veamos:

En el texto del otrosí suscrito el 21 de febrero de 2019, se señaló que Juan José Congote estarían solidariamente con Altos de María Auxiliadora S.A, como Promitente Vendedor. El señor Congote suscribió ese otrosí como persona natural y como representante legal de la Sociedad Altos de María Auxiliadora.

Ahora bien, de acuerdo con lo señalado en inciso segundo del artículo 1571 del código civil, “[e]l acreedor podrá dirigirse contra todos los deudores solidarios conjuntamente, o contra cualquiera de ellos a su arbitrio” Y, en este caso la parte convocante demandó a ambos deudores solidarios, pero dirigió la totalidad de las pretensiones a Altos de María Auxiliadora S.A.

En este tipo de procesos, el Tribunal no tiene facultades para para fallar extrapetita

Así las cosas, las condenas que en este laudo se impongan irán dirigidas exclusivamente frente a Altos de María Auxiliadora S.A.

5. Sobre las pretensiones

5.1 Sobre la validez de la promesa de compraventa

El contrato de promesa de compraventa de futuros apartamentos suscrito el 3 de marzo de 2015 y el contrato de promesa de compraventa de futuros parqueaderos para moto suscrito el 23 de febrero de 2017, entre Juan José Congóte Sánchez, quien actuó como persona natural y como representante legal de Altos de María Auxiliadora S.A.S. y Luis Emilio Pérez Carvajal son válidos.

En el artículo 1611 del código civil se establece como requisitos para el contrato de promesa que (i) conste por escrito, (ii) “no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 <sic 1502> del código civil”, (iii) “contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato” y que (iv) “se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.”⁵⁵

En el caso que nos ocupa, concurren los requisitos señalados así:

(i) *Constar por escrito*: El contrato de promesa de compraventa de futuros apartamentos suscrito el 3 de marzo de 2015 y el contrato de promesa de compraventa de futuros parqueaderos para moto suscrito el 23 de febrero de 2017, constan por escrito.^{56 57} Por lo tanto, se encuentra acreditado el primer requisito.

⁵⁵ Código Civil, art. 1611.

⁵⁶ Pruebas documentales aportadas por el convocante:

- Contrato de promesa de compraventa de inmueble futuro suscrito el día 3 de marzo de 2015.
- Contrato de promesa de compraventa de inmueble futuro suscrito el día 23 de febrero de 2017.
- Otrosí al contrato de promesa de compraventa suscrito el día 18 de octubre de 2017.
- Otrosí al contrato de promesa de compraventa suscrito el día 21 de febrero de 2019.

⁵⁷ Pruebas documentales aportadas por el convocado:

- Contrato de promesa de compraventa de inmueble futuro suscrito el día 3 de marzo de 2015.
- Otrosí al contrato de promesa de compraventa suscrito el día 21 de febrero de 2019.

(ii) *No ser ineficaz*: En el contrato de promesa de compraventa de futuros apartamentos suscrito el 3 de marzo de 2015 y en el contrato de promesa de compraventa de futuros parqueaderos para moto suscrito el 23 de febrero de 2017 concurren los requisitos previstos en el artículo 1502 del código civil⁵⁸:

(a) Capacidad: Ambas partes tenían la capacidad para celebrar los contratos de promesa de compraventa de futuros apartamentos y de futuros parqueaderos de motos.

En el artículo 1502 del código civil, se señala que “[l]a capacidad legal de una persona consiste en poderse obligar por sí misma, sin el ministerio o la autorización de otra.”⁵⁹ Y, de acuerdo con lo previsto en el artículo 1503 del mismo código “[t]oda persona es legalmente capaz, excepto aquéllas que la ley declara incapaces.”^{60 61}

En virtud de la presunción de capacidad, se entiende que el señor Luis Emilio Pérez Carnaval, tenía la facultad para adquirir derechos y contraer obligaciones, por sí mismo, sin el ministerio o autorización de otra. Y, frente a los convocados, en el certificado de existencia y representación legal de Altos de María Auxiliadora Proyecto VIS P.H., en el acápite de nombramientos se establece que Juan José Congote Sánchez ostentaba el cargo de representante legal principal, por lo que, estaba facultado para la celebración de los contratos en cuestión.⁶² Respecto de Juan José Congote Sánchez, también aplica la presunción de capacidad.

Ambas partes tenían capacidad para celebrar los contratos de promesa de compraventa de futuros apartamentos y de futuros parqueaderos de motos.

(b) Consentimiento: Ambas partes otorgaron voluntariamente su consentimiento.

Con el alcance que la Corte Suprema de Justicia ha definido el consentimiento⁶³ en este caso ambas partes manifestaron su el mismo al haber suscrito el contrato de promesa de compraventa de futuros apartamentos el 3 de marzo de 2015 y el contrato de promesa de compraventa de futuros

⁵⁸ “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.” Código Civil, art. 1502.

⁵⁹ Código Civil, art. 1502.

⁶⁰ Código Civil, art. 1503.

⁶¹ “La capacidad, en sentido general, consiste en la facultad que tiene la persona para adquirir derechos y contraer obligaciones. Pero esta capacidad, de acuerdo con el artículo 1502 del Código Civil, puede ser de goce o de ejercicio. La primera de ellas consiste en la aptitud general que tiene toda persona natural o jurídica para ser sujeto de derechos y obligaciones, y es, sin duda alguna, el atributo esencial de la personalidad jurídica. La capacidad de ejercicio o capacidad legal, por su parte, consiste en la habilidad que la ley le reconoce a aquélla para poderse obligar por sí misma, sin la intervención o autorización de otra. Implica, entonces, el poder realizar negocios jurídicos e intervenir en el comercio jurídico, sin que para ello requiera acudir a otro.” Corte Constitucional. Sala Plena. M.P. Jaime Córdona Triviño. Referencia: expediente D-4141. Noviembre 13 de 2002. Recuperado de: http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/c-983_2002.html

⁶² Certificado de existencia y representación legal de Altos de María Auxiliadora S.A.S. Julio 26 de 2024.

⁶³ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. M.P. Luis Armando Tolosa Villabona. SC19730-2017. Rad. No. 05001-31- 03-007-2011-00481-01. Noviembre 27 de 2017. Citando: CSJ. Civil. Sentencia del 11 de abril de 2000.

parqueaderos para moto el 23 de febrero de 2017⁶⁴, sin que exista ni alegación, ni sospecha de que existió error, fuerza o dolo.⁶⁵

(c) Objeto lícito: Tanto la promesa de compraventa suscrita el 3 de marzo de 2015 como la promesa de compraventa suscrita el 23 de febrero de 2017, tenían un objeto lícito.

Según lo previsto en el artículo 1519 del código civil, hay objeto ilícito “en todo lo que contraviene al derecho público de la nación.”⁶⁶

En la cláusula primera de la promesa de compraventa suscrita el 3 de marzo de 2015, se mencionó el objeto de la misma, señalando que “**EL PROMITENTE VENDEDOR**, promete transferir a título de venta, el derecho real de dominio y la posesión, en favor de **(LOS) LA PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, quien (es) prometen adquirir para sí a título de compra, el derecho real de dominio y la posesión que **EL PROMITENTE VENDEDOR** tiene y ejerce sobre los siguientes bienes inmuebles (...),”⁶⁷ bienes que correspondían a 20 futuros apartamentos.

En la cláusula primera de la promesa de compraventa suscrita el 23 de febrero de 2017, se mencionó el objeto de la misma, señalando que “**EL PROMITENTE VENDEDOR**, promete transferir a título de venta, el derecho real de dominio y la posesión, en favor de **(LOS) LA PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, quien (es) prometen adquirir para sí a título de compra, el derecho real de dominio y la posesión que **EL PROMITENTE VENDEDOR** tiene y ejerce sobre los siguientes bienes inmuebles (...),”⁶⁸ bienes que correspondían a 20 futuros parqueaderos de motos.

Al tratarse de objetos que no contravienen el derecho público de la nación, como lo es adquirir 20 futuros apartamentos y 20 futuros parqueaderos de moto, el objeto de ambos contratos es lícito.

(d) Causa lícita: La transferencia a título de venta el derecho real de dominio, y la adquisición a título de compra corresponden a una causa lícita.

En el artículo 1524 del código civil, se establece que “[s]e entiende por causa el motivo que induce al acto o contrato; y por causa ilícita la prohibida por la ley, o contraria a las buenas costumbres o al orden público.”⁶⁹

En el caso en cuestión, el Promitente Vendedor pretendía transferir a título de venta el derecho real de dominio, y el Promitente Comprador, adquirir a título de compra el derecho real de dominio. Ese

⁶⁴ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. M.P. Luis Alonso Rico Puerta. SC1681-2019. Rad. No. 85230-31-89-001- 2008-00009-01. Mayo 15 de 2019. Citando: SC, 11 de abril de 2000, exp. No. 5410. Recuperado de: <https://www.cortesuprema.gov.co/corte/wp-content/uploads/2020/01/SC1681-2019-2.pdf>

⁶⁵ “Los vicios de que puede adolecer el consentimiento son error, fuerza y dolo.” Código Civil, art. 1508.

⁶⁶ Código Civil, art. 1519.

⁶⁷ Contrato promesa de compraventa de inmueble futuro. Edificio Multifamiliar Altos de María Auxiliadora VIS Propiedad Horizontal. Suscrito entre Juan José Congote Sánchez, como Promitente Vendedor, y Luis Emilio Pérez Carnaval, como Promitente Comprador. Marzo 3 de 2015.

⁶⁸ Contrato promesa de compraventa de inmueble futuro. Edificio Multifamiliar Altos de María Auxiliadora VIS Propiedad Horizontal. Suscrito entre Juan José Congote Sánchez, como Promitente Vendedor, y Luis Emilio Pérez Carnaval, como Promitente Comprador. Febrero 23 de 2017.

⁶⁹ Código Civil, art. 1524.

es el motivo que indujo a las partes a contratar, lo cual, no se trata de una causa prohibida por la ley, ni contraria a las costumbres o al orden público. Por lo tanto, también hay causa lícita.

No existe alegación, ni indicio que esa no hubiese sido la verdadera y única causa. Así las cosas, el contrato no es ineficaz y se cumple con el segundo requisito.

(iii) *Contener un plazo o condición:* ⁷⁰ En la cláusula décima segunda del contrato de promesa de compraventa de futuros apartamentos suscrito el 3 de marzo de 2015 y del contrato de promesa de compraventa de futuros parqueaderos para moto suscrito el 23 de febrero de 2017, se estableció el plazo para la firma de la escritura pública.

En la cláusula décima segunda de los contratos se prevé “FIRMA DE ESCRITURA PÚBLICA. igualmente se compromete a suscribir la correspondiente escritura pública el 05 de mayo del año dos mil diecinueve en la Notaría Veintiuno (21) de Medellín a las diez de la mañana (10:00 am) y se aclara de nuevo, que el valor del contrato original el cual fue de mil millones de pesos (\$1.000.000.000) fue cancelado por el comprador al vendedor a entera satisfacción, según recibos que posee el comprador. El Promitente Vendedor deberá de allegar el reglamento de propiedad horizontal.”⁷¹

Es decir, el plazo que se previó para la suscripción de la escritura pública de los futuros apartamentos y de futuros parqueaderos fue el 5 de mayo de 2019 a las 10:00am en la Notaría 21 de Medellín. Y, por lo tanto, se acredita el tercer requisito.

(iv) *Determinar el contrato:* ⁷² En los contratos de promesa de compraventa suscritos el 3 de marzo de 2015 y el 23 de febrero de 2017 se determinaron los elementos esenciales del contrato prometido, la compraventa.

En este caso, se prometió una compraventa de unos futuros apartamentos y unos futuros parqueaderos de motos. De acuerdo con lo señalado en el artículo 1857 del código civil “[l]a venta se reputa perfecta desde que las partes han convenido en la cosa y en el precio.”⁷³

Las promesas de compraventa en cuestión son válidas pues se determinó el objeto de la venta y el precio, de manera que, solo falta el otorgamiento de la escritura. Veamos:

⁷⁰ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. M.P. Ariel Salazar Ramírez. Rad. No. 44650-31-89-001-2008-00227-01. Junio 29 de 2018. Recuperado de: <https://www.cortesuprema.gov.co/corte/wp-content/uploads/2018/08/SC2468-2018-2008-00227-01.pdf>

⁷¹ “DÉCIMA SEGUNDA. - FIRMA DE ESCRITURA PÚBLICA. igualmente se compromete a suscribir la correspondiente escritura pública el 05 de mayo del año dos mil diecinueve en la Notaría Veintiuno (21) de Medellín a las diez de la mañana (10:00am) y se aclara de nuevo, que el valor del contrato original el cual fue de mil millones de pesos (\$1.000.000.000) fue cancelado por el comprador al vendedor a entera satisfacción, según recibos que posee el comprador. El Promitente Vendedor deberá de allegar el reglamento de propiedad horizontal.” Otrosí al contrato promesa de compraventa de inmueble futuro. Suscrito entre Juan José Congote Sánchez, como Promitente Vendedor, y Luis Emilio Pérez Carnaval, como Promitente Comprador. Febrero 21 de 2019.

⁷² Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín. Sala Primera de Decisión.M.P. Martín Agudelo Ramírez. Rad. No. 05001 31 03 003 2019 00125 01. Recuperado de: <https://tribunalmedellin.com/images/decisiones/civil/2023/05003103%2000320190012501.pdf>

⁷³ Código Civil, art. 1857.

	Contrato de promesa de compraventa de futuros apartamentos suscrito el 3 de marzo de 2015	Contrato de promesa de compraventa de futuros parqueaderos para motos suscrito el 23 de febrero de 2017
Objeto	“PRIMERA: EL PROMITENTE VENDEDOR , promete transferir a título de venta, el derecho real de dominio y la posesión, en favor de (LOS) LA PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) , quien (es) prometen adquirir para sí a título de compra, el derecho real de dominio y la posesión que EL PROMITENTE VENDEDOR tiene y ejerce sobre los siguientes bienes inmuebles: a) FUTURO APARTAMENTO (...)” ⁷⁴	“EL PROMITENTE VENDEDOR , promete transferir a título de venta, el derecho real de dominio y la posesión, en favor de (LOS) LA PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) , quien (es) prometen adquirir para sí a título de compra, el derecho real de dominio y la posesión que EL PROMITENTE VENDEDOR tiene y ejerce sobre los siguientes bienes inmuebles: FUTUROS PARQUEADEROS PARA MOTOS (...) ”
Precio	“SÉPTIMO: El precio de la compraventa ha sido acordado en la suma de \$1.000.000.000.00 (Mil millones de pesos m.l). Dinero que será consignado en la cuenta corriente que designe el PROMITENTE VENDEDOR, en dinero efectivo y a su entera satisfacción (...).”	“SÉPTIMO: El precio de la compraventa ha sido acordado en la suma de \$80.000.000.00 (Ochenta millones de pesos m.l). Dinero que será consignado en la cuenta corriente que designe el PROMITENTE VENDEDOR, en dinero efectivo y a su entera satisfacción a la firma del presente documento.”

Por consiguiente, se encuentra acreditado el último requisito.

Este Tribunal concluye entonces que el contrato de promesa de compraventa de futuros apartamentos suscrito el 3 de marzo de 2015 y el contrato de promesa de compraventa de futuros parqueaderos para moto suscrito el 23 de febrero de 2017 son válidos.

5.2. Obligaciones de las partes

5.2.1. *Obligaciones para ambas partes*

5.2.1.1. Suscribir la escritura pública

Ambas partes acudieron a la notaría 21 de Medellín el 6 de mayo de 2019, teniendo en cuenta que el 5 de mayo era festivo^{75 76} para dar cumplimiento de sus obligaciones, sin embargo, Altos de María Auxiliadora S.A.S. no lo hizo en condiciones para suscribir la escritura.

⁷⁴ Contrato promesa de compraventa de inmueble futuro. Edificio Multifamiliar Altos de María Auxiliadora VIS Propiedad Horizontal. Suscrito entre Juan José Congote Sánchez, como Promitente Vendedor, y Luis Emilio Pérez Carnaval, como Promitente Comprador. Marzo 3 de 2015.

⁷⁵ “Si su vencimiento ocurre en día inhábil se extenderá hasta el primer día hábil siguiente.”- Artículo 188 del CGP

⁷⁶ Ley 4 de 1913 establece que “[e]l último día fuere feriado o de vacante, se extenderá el plazo hasta el primer día hábil.”

Para que se entienda que el Promitente Vendedor hubiera comparecido, jurídicamente habilitado para suscribir la escritura pública correspondiente, debió haberse presentado aportando los comprobantes fiscales pertinentes para la suscripción de la escritura. Al no haberlo hecho, legalmente no llenó las expectativas e incumplió su deber legal y contractual.

Ciertamente, en el decreto 960 de 1970 se establece, en su artículo 43 que “[l]os comprobantes fiscales serán presentados por los interesados en el momento de solicitar el servicio notarial. Prohíbese a los Notarios extender instrumentos sin que previamente se hayan presentado certificados y comprobantes fiscales exigidos por la ley para la prestación de servicios notariales.”

En desarrollo de ello, los interesados en suscribir una escritura pública “están en la obligación de presentar al Notario los siguientes comprobantes fiscales: a) Paz y salvo Predial o Municipal. Se exige en aquellos actos de transferencia, constitución o limitación de dominio de inmuebles”⁷⁷.

En Medellín, es deber del dueño del inmueble realizar el pago del impuesto predial.⁷⁸ Así, de la manera que lo ha reiterado la Corte Suprema de Justicia,⁷⁹ en ejecución de contratos de promesa de compraventa, es deber del dueño del bien llevar los paz y salvos fiscales a la notaría, pues la obligación tributaria es de él.⁸⁰

De modo que es predicable de las condiciones de hecho que este Árbitro analiza ahora, señaló ese máximo tribunal que “el prometiente vendedor (...) no acató en su integridad todas las obligaciones derivadas de la promesa de venta base de la contienda, lo cual ocurrió porque compareció a la notaría desprovisto de los comprobantes fiscales necesarios para la suscripción del pacto jurado (...) Dicha hermenéutica se muestra a tono con el ordenamiento jurídico en la medida en que se trata de un débito connatural para todo enajenante de una heredad (...)”

Esa omisión de su deber legal llevó a que no se pudiera suscribir la escritura pública con la que se hubiera dado cumplimiento a lo pactado en las dos promesas de compraventa que nos ocupan.

En efecto, en su testimonio Nury de Jesús, protocolaria de la notaría explicó que no dejó suscribir la escritura pública por la falta de esos documentos.⁸¹ Frente a ello, en la contestación de la demanda no se expresó ni acreditó que se hubieran presentado dichos documentos. Si bien el demandado argumentó a ese respecto, que era deber del Promitente Comprador aportarlos, considerando la

⁷⁷ Consulta No.2640 ante la Oficina Asesora Jurídica Superintendencia de Notariado y Registro. 2013.

⁷⁸ “La obligación de pagar este tributo es de “[e]l sujeto pasivo del Impuesto Predial Unificado, es la persona natural, jurídica y cualquier otro tipo de ente o figura contractual, propietaria o poseedora de predios ubicados en la jurisdicción del Municipio de Medellín.”. Artículos 13 del acuerdo 66 de 2017 . En el municipio de Medellín, este tributo era y es uno sólo, que se paga a través de la página web de la secretaría de Hacienda de la alcaldía de Medellín

⁷⁹ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación. SC4801-2020. M.P AROLDI WILSON QUIROZ MONSALVO. La ratio decidendi de esta sentencia fue reiterada en las sentencias SC 028 de 2003, rad. 6688 y SC4420 de 2014.

⁸⁰ Artículo 317 de la Constitución Política.”[s]ólo los municipios podrán gravar la propiedad inmueble. Lo anterior no obsta para que otras entidades impongan contribución de valorización. La ley destinará un porcentaje de estos tributos, que no podrá exceder del promedio de las sobretasas existentes, a las entidades encargadas del manejo y conservación del ambiente y de los recursos naturales renovables, de acuerdo con los planes de desarrollo de los municipios del área de su jurisdicción.

⁸¹ Testimonio de Nury de Jesús, minuto 3:47 “Quiero aclarar que no es que yo no haya querido dejar firmar las escrituras, sino que por ministerio de ley no se puede firmar una escritura si no hay la documentación completa. En este caso se requerían de los paz y salvos que en el momento no se aceptaron.”

cláusula décima tercera⁸² del contrato de promesa de compraventa suscrito en 2015 sobre apartamentos futuros, ello no es así como pasa a explicarse:

En la cláusula en cuestión lo que se expresa es que sería obligación del Promitente Comprador pagar los valores de gastos notariales y derechos de registro, impuestos de rentas y gasto de hipoteca que se causen con motivo de la escritura pública. Asuntos completamente diferentes.

Mientras que los documentos que debió aportar el Promitente Vendedor son los que atienden que en la ley se establece la prohibición de los notarios de “extender instrumentos sin que previamente se hayan presentado certificados y comprobantes fiscales exigidos por la ley para la prestación de servicios notariales”⁸³, del pago de los gastos notariales y los derechos de registro, por el contrario se causan al suscribirse la escritura y al llevar esa a registro.

Por otro lado, respecto del pago de impuesto de rentas, el contrato no es claro si se refiere al impuesto de renta establecido en el Estatuto Tributario, sin embargo, dicho pago no tiene nada que ver con algún requisito u obligación necesaria para suscribir la escritura pública. Y, por último, el pago del valor de la hipoteca tampoco aplica, pues se está hablando de una escritura pública de compraventa, donde no se hubieran hipotecado los bienes objeto del contrato.

5.2.1.2. Pago de derechos notariales e impuesto de rentas

La obligación de pagar los derechos notariales e impuestos de rentas no fue incumplida porque nunca nació ⁸⁴, en la medida que no se suscribió escritura alguna.

5.2.2. *Obligación del Promitente Vendedor*

5.2.2.1. Entregar los inmuebles

El Promitente Vendedor incumplió su obligación de entregar los bienes objeto del contrato de promesa en la medida en que los entregó con retardo.

⁸² DÉCIMA TERCERA. - Los gastos que se causen con motivo del otorgamiento de la escritura pública por medio de la cual se dé cumplimiento a este contrato promesa de compraventa, por concepto de derechos notariales e impuesto de rentas se pagarán por parte de EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) Los derechos de registro de la venta y los gastos de derechos de notaría, impuesto de rentas y derecho de registro que cause la hipoteca serán pagados por EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES). Si el valor a escriturar excede el monto de lo que determine el valor por cada apartamento (\$50.000.000.00), los gastos que se deriven por esa causa por motivos de créditos, impuestos de renta o similares serán por cuenta total de EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES).” Contrato de promesa de compraventa de inmueble futuro. Suscrito entre Juan José Congote Sánchez, como Promitente Vendedor, y Luis Emilio Pérez Carnaval, como Promitente Comprador. Marzo 3 de 2015.

⁸³ Estatuto Notarial. Artículo 43.

⁸⁴“DÉCIMA TERCERA.- Los gastos que se causen con motivo del otorgamiento de la escritura pública por medio de la cual se de cumplimiento de este contrato de promesa de compraventa, por concepto de derechos notariales e impuestos de rentas se pagarán por parte de ambas partes por mitades. La reafuente por cuenta del vendedor y el registro por parte del comprador.”

El Promitente Comprador tenía la obligación de entregar los inmuebles el 5 de mayo de 2019.⁸⁵ Sin embargo, la entrega de estos no se realizó sino hasta el 1 de junio de 2019.⁸⁶

En el proceso se recogieron varios testimonios en que se varía la fecha sobre la fecha de entrega. En ese contexto es relevante que en el numeral 3.18 de los hechos alegados por la parte Demandante afirmó dicha fecha y, sobre la fecha puntual, la parte Demandada al contestar este hecho no lo objetó.

Véase que en esa respuesta la parte Convocada negó su obligación de prestar los servicios públicos, más no negó la fecha efectiva de entrega ni hizo alusión a ningún hecho nuevo que acreditará otra fecha de entrega efectiva. Sobre ello, en el CGP establece en su artículo 97 que “[l]a falta de contestación de la demanda o de pronunciamiento expreso sobre los hechos y pretensiones de ella, o las afirmaciones o negaciones contrarias a la realidad, harán presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, salvo que la ley le atribuya otro efecto.”

En esta medida, se tiene como probado que el Promitente Vendedor entregó los bienes en la fecha de 1 de junio de 2019, y sobre estos, no logró desestimar dicha presunción pues los testimonios no brindan una fecha unificada que pueda dar certeza a ello.

5.2.2.2. Dotarlos con servicios públicos

El Promitente Vendedor no cumplió su deber de dotar los apartamentos ni parqueaderos con servicios públicos domiciliarios, concretamente, de acueducto, gas, alcantarillado, y redes para teléfonos. Sólo cumplió parcialmente su obligación de suministrar energía eléctrica.

En ambos contratos el Promitente Vendedor estaba obligado de dotar los inmuebles con varios servicios públicos básicos⁸⁷. Sobre si se cumplió la obligación o no, Walter Uran afirmó que si bien el señor Congote buscó la instalación de todos los servicios mencionados, solo logró la instalación

⁸⁵ “DÉCIMA: LA PARTE VENDEDORA, se obliga a través de este nuevo documento a la ENTREGA DE LOS INMUEBLES: tal como se dijo en los documentos soportes, los inmuebles serán entregados para el día 05 de mayo del año 2019, a las dos de la tarde (2.00 P.M.) con los servicios públicos, entrega que se hará en presencia del abogado LUIS FERNANDO MADRIGAL CEBALLOS, suscribiendo la correspondiente acta de entrega, con un testigo adicional

⁸⁶ En el hecho 3.18 de la demanda se señaló que “Conforme se indicó en el documento suscrito el día 21 de febrero de 2019, el señor Juan José Congote Sánchez actuando en su propio nombre y a su vez en calidad de representante legal de la sociedad Altos de María Auxiliadora S.A.S. y procedió a hacer entrega al señor Luis Emilio Pérez Carvajal de todos los bienes inmuebles objeto de los contrato de compraventa el día 1o de junio de 2019; mismos que se entregaron en obra negra y sin conexión a servicios públicos domiciliarios.”

Frente al cual, en la contestación de la demanda “3.18 No es cierto, expresa mi mandante que su compromiso era entregar los apartamentos en el estado en que estaban, valga decir que dichos inmuebles se vendieron por 50 millones cada uno, cuando su valor comercial ascendía en ese momento a la suma de doscientos millones de pesos cada uno” Se puede observar que el Convocado no negó nada referente a la fecha de entrega, sino sobre la necesidad o no de entregar el inmueble con servicios públicos. En la contestación de la demanda no se alegó nuevos hechos referentes a la fecha de entrega.

⁸⁷ En ambos contratos se pactó una misma cláusula que expresa “DÉCIMA QUINTA: EL PROMETIENTE VENDEDOR se obliga a dotar el EDIFICIO MULTIFAMILIAR ALTOS DE MARIA AUXILIADORA VIS PROPIEDAD HORIZONTAL con los servicios de redes, acueducto, energía eléctrica, gas, alcantarillado y redes generales para teléfono y a ejecutar todas las obras de urbanismo exigidas por las autoridades competentes.”

deficiente del servicio de energía eléctrica, pues este último no funcionaba para las zonas comunes⁸⁸. Cuando se le preguntó si los apartamentos fueron entregados con servicios públicos, este mencionó “Empresas públicas falló mucho al señor Congote (...) empresas públicas jamás, puso muchas trabas para que pusieran esos servicios públicos”⁸⁹.

Asimismo, dentro de la demanda presentada, el Convocante afirmó que se realizó la “entrega al señor Luis Emilio Pérez Carvajal de todos los bienes inmuebles objeto de los contrato de compraventa el día 1 de junio de 2019; mismos que se entregaron en obra negra y sin conexión a servicios públicos domiciliarios”. Frente a este hecho, la parte Convocada consideró que “[l]o de los servicios públicos domiciliarios lo sabía plenamente el demandante, mi mandante les acreditó la negativa de las Empresas Públicas de Medellín, y con esta carencia, ajena a mi mandante accedieron a recibir los inmuebles.”

Como se explica en detalle en este Laudo, la negativa de EPM a que se hace referencia sólo afectó lo correspondiente al servicio de acueducto.

En esta medida, el Promitente Vendedor no negó el incumplimiento propio respecto de la entrega de servicios públicos, sino que mencionó que el incumplimiento tuvo como causa la conducta de EPM. Asimismo, dentro del expediente no obra ninguna prueba que explique o indique que los inmuebles cuenten con servicios públicos domiciliarios, por lo que es claro que el Promitente Vendedor ha incumplido con esta obligación desde la fecha en que debía hacerse la entrega con servicios (6 de mayo de 2019) hasta la actualidad.

5.2.2.3. Dotarlos con zonas comunes

El Promitente Vendedor incumplió su obligación de dotar los inmuebles de zonas comunes. Dentro de ambos contratos de promesa de compraventa, se pactó que sería una obligación del Promitente Vendedor entregar los inmuebles con zonas comunes, esto es “escalas, ascensores, zonas de circulación, zonas verdes, andenes, parqueaderos, piscina, etc.”⁹⁰

Sobre el cumplimiento de esta obligación, el Convocante presentó como anexo a la demanda un documento denominado “Constancia de estado actual de recibo de zonas comunes”, firmado por Victor Alfonso Escobar Galeno como representante legal de Altos de María Auxiliadora S.A.S el 12 de agosto de 2024. En este: “VICTOR ALFONSO ESCOBAR GALEANO (...) certifica que a la fecha, la Constructora ALTOS DE MARIA AUXILIADORA S.A.S (...) NO ha hecho entrega oficial de las ZONAS COMUNES NO ESENCIALES de la copropiedad, dado que el proyecto no ha sido culminado

⁸⁸ En el testimonio de Walter Uran en la audiencia del 5 de febrero de 2025 en el minuto 23:44 el testigo expresó que “por allá en algún momento(...) después le pusieron a medias los servicios públicos, porque tengo entendido que en este momento aún no tiene en las áreas comunes energía (...) no tiene energía en las áreas comunes.”

⁸⁹ Minuto 24:10 de la audiencia del 5 de febrero de 2025.

⁹⁰ Lo anterior viene del otrosí suscrito el 23 de febrero de 2017 en el cual se estableció que “QUINTO: PERJUICIOS, según se desprende de los documentos soporte del presente OTROSI, la parte vendedora se comprometió a pagar la suma de diez millones de pesos (\$10,000.000) mensuales, a partir del día 27 de julio de 2017 y hasta la fecha de entrega total del edificio, con los acabados, tales como: escalas, ascensores, zonas. de circulación, zonas verdes, andenes, parqueaderos, piscina, etc., en este orden de ideas, la parte vendedora se compromete a seguir pagando esta suma de dinero hasta que haga entrega del edificio totalmente terminado.” Este modificó los contratos de promesa de parqueaderos y de apartamentos.

por la firma según las promesas de venta. Así mismo, las ZONAS COMUNES ESENCIALES han sido recibidas para uso parcialmente, dado que no se entregó por parte del constructor todos los equipos funcionando, como lo son: equipos de bombeo, ascensores (del cual sólo se entregó 1 de 2), cuartos técnicos cumpliendo norma, sistema eléctrico cumpliendo norma.” Sobre este documento el Convocado no se presentó en ninguna etapa del proceso.

Asimismo, en la demanda, el Convocante afirmó en el hecho 3.22 que “[a] la fecha la sociedad Altos de María Auxiliadora S.A.S. no ha realizado la entrega total del edificio, con los acabados, tales como: escalas, ascensores, zona de circulación, zonas verdes, andenes, parqueaderos, piscina, etc.” Sobre este hecho, la parte Convocada guardó silencio y no se pronunció frente al mismo, de manera que se presume como cierto en los términos del artículo 97 del CGP.⁹¹

En esta medida, se tiene por probado la falta de entrega de zonas comunes por parte del Promitente Vendedor, y por ende su incumplimiento contractual, desde el 6 de mayo de 2019 hasta la fecha presente.

5.2.2.4. Pago de perjuicios

El Promitente Vendedor incumplió su obligación de pagar lo pactado con ocasión en la demora de entrega de zonas comunes de los apartamentos y los parqueaderos, los cuales serían de \$10.000.000,00 mensuales desde el 27 de julio de 2017 hasta la fecha en que efectivamente se entreguen las zonas comunes.⁹²

Como se pudo ver en el título anterior, las zonas comunes no fueron, ni han sido entregadas por el Promitente Vendedor, de manera que la obligación de pago se ha mantenido vigente hasta la actualidad.

Ahora, la parte Convocante realizó la petición del pago de la totalidad de estos valores, no desde 2017, sino el 1 de junio de 2019 hasta la fecha en que se cumpla con esa entrega.

En esta medida, no se hará pronunciamiento de los valores comprendidos entre 2017 y 2019 por cuanto el Convocante no los solicitó.

⁹¹ Este establece que “La falta de contestación de la demanda o de pronunciamiento expreso sobre los hechos y pretensiones de ella, o las afirmaciones o negaciones contrarias a la realidad, harán presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, salvo que la ley le atribuya otro efecto.”

⁹² Para los apartamentos, esta obligación en el otrosí 2 que dijo “QUINTO: PERJUICIOS, según se desprende de los documentos soporte del presente OTROSI, la parte vendedora se comprometió a pagar la suma de diez millones de pesos (\$10.000.000) mensuales, a partir del día 27 de julio de 2017 y hasta la fecha de entrega total del edificio, con los acabados, tales como: escalas, ascensores, zonas de circulación, zonas verdes, andenes, parqueaderos, piscina, etc., en este orden de ideas, la parte vendedora se compromete a seguir pagando esta suma de dinero hasta que haga entrega del edificio totalmente terminado.” En cambio, en los apartamentos se dijo que “PARAGRAFO ESPECIAL REEMPLAZA CLAUSULA VIGESIMA PRIMERA: EL PROMITENTE VENDEDOR se compromete a reconocer la suma de \$10.000.000 por los siguientes meses: (\$10.000.000) Julio 27/17 (\$10.000.000) Agosto 27/17 . (\$10.000.000) Septiembre 27/17 .Y del 27 de Septiembre en adelante (\$10.000.000) mensuales, hasta que les entregue el edificio totalmente terminado con las zonas comunes (Escalas, Ascensores, zonas verdes, andenes, parqueaderos.”

Frente a ello, el Promitente Vendedor no argumentó pago, ni total ni parcial, ni aportó ninguna prueba sobre que ha cumplido con esa obligación de pagos. Por ende, se tiene por probada la obligación y el no pago debido con ocasión a la falta de entrega de las zonas comunes.

5.2.3. Obligaciones del Promitente Comprador

5.2.3.1. Pagar el valor de los inmuebles

El Promitente Comprador cumplió su obligación contractual de pagar el valor de los inmuebles⁹³. Lo anterior se acreditó en el último otrosí modificatorio suscrito entre las partes el 21 de febrero de 2019 se acordó por ambas partes que el Promitente Comprador pagó todas las deudas pendientes con ocasión a los contratos de compraventa y sus modificaciones.⁹⁴

Esa certeza no fue controvertida durante este proceso.

5.2.3.2. Pagar los derechos notariales y los derechos de registro, impuesto de rentas y derecho que cause la hipoteca⁹⁵

La obligación de pagar los derechos notariales y de registro⁹⁶ nunca surgió, como tampoco surgió la obligación de pagar los valores de inscribir el documento en el registro de instrumentos públicos por la lapidaria razón que no hay escritura pública de compraventa.

⁹³ “SÉPTIMO: El precio de la compraventa ha sido acordado en la suma de \$1.000.000.000.00 (Mil millones de pesos m.l). Dinero que será consignado en la cuenta corriente que designe el PROMITENTE VENDEDOR, en dinero efectivo y a su entera satisfacción de la siguiente forma: (...)”. Contrato de promesa de compraventa de inmueble futuro. Suscrito entre Juan José Congote Sánchez, como Promitente Vendedor, y Luis Emilio Pérez Carnaval, como Promitente Comprador. Marzo 3 de 2015. Sobre el contrato de apartamentos “SÉPTIMO: El precio de la compraventa ha sido acordado en la suma de \$80.000.000.00 (Ochenta millones de pesos m.l). Dinero que será consignado en la cuenta corriente que designe el PROMITENTE VENDEDOR, en dinero efectivo y a su entera satisfacción a la firma de este documento.”

⁹⁴ “SEGUNDO: se aclara, por todas las partes, que el PROMITENTE COMPRADOR, ha pagado todas las sumas de dinero, provenientes de estos documentos o contratos que sirven de soporte a este OTROSÍ, es decir el Promitente Comprador ha cumplido todas las obligaciones derivadas de la promesa de compraventa y sus adicciones; pero de mutuo acuerdo y por medio de este otro si, las partes acuerdan prorrogar la entrega de los apartamentos y de los parqueaderos hasta el día 05 de mayo de dos mil diez y nueve (2019). , dado que por fuerza mayor el vendedor no ha logrado terminar de entregar los inmuebles con los servicios de agua y luz debidamente registrados.”

⁹⁵ “DÉCIMA TERCERA.- Los gastos que se causen con motivo del otorgamiento de la escritura pública por medio de la cual se dé cumplimiento a este contrato promesa de compraventa, por concepto de derechos notariales e impuesto de rentas se pagarán por parte de EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) Los derechos de registro de la venta y los gastos de derechos de notaría, impuesto de rentas y derecho de registro que cause la hipoteca serán pagados por EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES). Si el valor a escriturar excede el monto de lo que determine el valor por cada apartamento (\$50.000.000.00), los gastos que se deriven por esa causa por motivos de créditos, impuestos de renta o similares serán por cuenta total de EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES).” Contrato promesa de compraventa de inmueble futuro. Suscrito entre Juan José Congote Sánchez, como Promitente Vendedor, y Luis Emilio Pérez Carnaval, como Promitente Comprador. Marzo 3 de 2015.

⁹⁶ DÉCIMA TERCERA.- Los gastos que se causen con motivo del otorgamiento de la escritura pública por medio de la cual se dé cumplimiento a este contrato promesa de compraventa, por concepto de derechos notariales e impuesto de rentas se pagarán por parte de EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) Los derechos de registro de la venta y los gastos de derechos de notaría, impuesto de rentas y derecho de registro que cause la hipoteca serán pagados por EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES). Si el valor a escriturar excede el monto de lo que determine el valor por cada apartamento (\$50.000.000.00), los gastos que se deriven por esa causa por motivos de créditos, impuestos de renta o similares serán por cuenta total de EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES).” Contrato de promesa de compraventa de inmueble futuro. Suscrito entre Juan José Congote Sánchez, como Promitente Vendedor, y Luis Emilio Pérez Carnaval, como Promitente Comprador. Marzo 3 de 2015.

Sobre el pago de impuesto de rentas, no existe en el régimen tributario un impuesto especial de esta denominación que sea diferente al impuesto de renta. En todo caso, esa obligación nunca nació, en la medida debía pagar el valor de ese impuesto de rentas “que se causen con motivo el otorgamiento de la escritura pública por medio de la cual se dé cumplimiento a este contrato”⁹⁷

Por último, nunca hubo derechos de registro de hipoteca.

5.2.3.3. No ceder el contrato de compraventa

En el contrato de promesa de compraventa de los apartamentos se pactó que el Promitente Comprador no podría ceder el contrato sin la autorización expresa y escrita del Promitente Vendedor.⁹⁸ En el contrato promesa sobre los parqueaderos no se pactó nada sobre el tema.

En el código de comercio en su artículo 888, el cual regula los requisitos para realizar una cesión del contrato, se establece que “[l]a sustitución podrá hacerse por escrito o verbalmente, según que el contrato conste o no por escrito”⁹⁹.

En esta medida, para que exista la cesión de un contrato, es necesario que esta siga la misma forma del contrato original sobre el cual se quiere ceder, pues “si el contrato en cuestión está documentado, la cesión exige la forma documental”¹⁰⁰. Este criterio igualmente ha sido compartido por la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, que ha determinado que para que exista la cesión en contratos que consten por escrito, esta deberá constatarse también por escrito, de manera que el solo acuerdo verbal de las partes no generará ninguna cesión del contrato para ninguna de las partes.¹⁰¹

En el caso concreto, todos los contratos de promesa de compraventa, así como sus respectivos otrosíes fueron escritos, de manera que si se quisiera ceder la posición contractual de dichos contratos, es obligatorio que esta se haga por escrito. Al respecto, en el expediente no obra prueba de ello. El demandante dentro de su escrito sólo afirmó que “[e]s de advertir, que la cesión de los contratos de promesa de compraventa fue rescindida por el señor Luis Emilio Pérez Carvajal y la sociedad Construcciones Gómez Orozco S.A.S., ante notario el día 8 de agosto de 2024.”¹⁰²

En el expediente solo se tiene un documento denominado “[r]esciliación Contrato de Cesión de Contratos de Compraventa de Inmuebles Futuros”. En este solo se expresa que hubo una “cesión de los contratos de compraventa de inmueble futuros suscrito entre las partes el 4 de septiembre de 2020”. Sin embargo, se precisa que no se aclara si dicho documento donde se cedió el contrato fue

⁹⁷ Cláusula décima tercera del contrato de promesa de compraventa suscrito el 3 de marzo de 2015.

⁹⁸ “DÉCIMA OCTAVA. CESIÓN: la parte de EL PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES), no podrá (n) CEDER total o parcialmente el presente contrato, sin la expresa y escrita aceptación de la parte de EL PROMITENTE VENDEDOR.” Contrato promesa de compraventa de inmueble futuro. Suscrito entre Juan José Congote Sánchez, como Promitente Vendedor, y Luis Emilio Pérez Carnaval, como Promitente Comprador. Marzo 3 de 2015.

⁹⁹ Código de comercio. Artículo 888.

¹⁰⁰ Hinestrosa, H. (2008) Tratado de las obligaciones. Concepto, estructura, vicisitudes. Tomo I. Tercera Edición. Universidad del Externado de Colombia. p. 539.

¹⁰¹ Corte Suprema de Justicia, SC, Sentencia del 15 de mayo de 2001. Civil, M.P. José Fernando Ramírez Gómez.

¹⁰² Pronunciamiento sobre la contestación de la demanda. p.11

escrito o no, y asimismo, no obra en el expediente ninguna prueba o copia del documento de cesión escrito.

En esa medida, se aplicará el artículo 256 del código general del proceso que establece que “[l]a falta del documento que la ley exija como solemnidad para la existencia o validez de un acto o contrato no podrá suplirse por otra prueba.” La ley entonces exige como requisito de validez de la cesión de la posición contractual que esta se haga escrita cuando el contrato que se cede es, asimismo, escrito, la falta de un documento que consagre dicha cesión hace que esta sea inexistente y no tenga ningún efecto jurídico.

5.3 Sobre la cláusula penal

En el contrato de promesa de compraventa de futuros apartamentos suscrito el 3 de marzo de 2015 y en el contrato de promesa de compraventa de futuros parqueaderos para moto suscrito el 23 de febrero de 2017, las partes acordaron una cláusula penal sancionatoria¹⁰³ y, de otra parte, una cláusula indemnizatoria. El convocante no solicitó la condena correspondiente a la condición sancionatoria. Solicitó que se condenara al convocado al pago de la indemnizatoria, pretensión que este Tribunal considera procedente.

En el presente caso, la parte Convocante está solicitando el pago de la cláusula indemnizatoria¹⁰⁴ prevista en el contrato de promesa de compraventa de futuros apartamentos suscrito el 3 de marzo

¹⁰³ En el contrato de promesa de compraventa de futuros apartamentos suscrito el 3 de marzo de 2015 y en el contrato de promesa de compraventa de futuros parqueaderos para moto suscrito el 23 de febrero de 2017, las partes acordaron:

Contrato de promesa de compraventa de futuros apartamentos suscrito el 3 de marzo de 2015	Contrato de promesa de compraventa de futuros parqueaderos para moto suscrito el 23 de febrero de 2017
“[e]l incumplimiento de todas o de algunas de las obligaciones derivadas de este contrato, por cualquiera de las partes contratantes, dará derecho a aquella que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir las obligaciones a su cargo, para exigir de la parte que no cumplió o no se allanó a cumplir, el pago de una suma equivalente al diez por ciento (10%) del valor total acordado como precio de la compraventa prometida, conforme a lo dicho en la cláusula séptima de este contrato, como pena por el incumplimiento, suma que será exigible ejecutivamente desde el día siguiente a aquel en que debieron cumplirse las correspondientes obligaciones, sin necesidad de requerimiento alguno ni constitución en mora, derechos éstos a los cuales renuncian ambas partes en su recíproco beneficio. Por el pago de la pena no se extingue la obligación principal.” ¹⁰³	“El incumplimiento de todas o de algunas de las obligaciones derivadas de este contrato, por cualquiera de las partes contratantes, dará derecho a aquella que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir las obligaciones a su cargo, para exigir de la parte que no cumplió o no se allanó a cumplir, el pago de una suma equivalente al diez por ciento (10%) del valor total acordado como precio de la compraventa prometida, conforme a lo dicho en la cláusula séptima de este contrato, como pena por el incumplimiento, suma que será exigible ejecutivamente desde el día siguiente a aquel en que debieron cumplirse las correspondientes obligaciones, sin necesidad de requerimiento alguno ni constitución en mora, derechos éstos a los cuales renuncian ambas partes en su recíproco beneficio. Por el pago de la pena no se extingue la obligación principal.” ¹⁰³

Ver código civil, art. 1592.

¹⁰⁴ En la pretensión 5.4 de la demanda solicitó “[c]ondenar a la sociedad Altos de María Auxiliadora S.A.S. a Pagar al señor Luis Emilio Pérez Carvajal a título de cláusula penal estimatoria de perjuicios la suma de seiscientos veinte millones de pesos (620.000.000,00) causados entre el día 1o de junio de 2019 y el día 31 de julio de 2024, más los periodos que se causen hasta la entrega total del edificio Altos de María Auxiliadora Proyecto VIS P.H.” Demanda radicada el 21 de agosto de 2024 por Luis Emilio Pérez contra Altos De María Auxiliadora S.A.S. y Juan José Congote Sánchez.

de 2015 y en el contrato de promesa de compraventa de futuros parqueaderos para moto suscrito el 23 de febrero de 2017, así:

Contrato de promesa de compraventa de futuros apartamentos suscrito el 3 de marzo de 2015	Contrato de promesa de compraventa de futuros parqueaderos para moto suscrito el 23 de febrero de 2017
“Perjuicios, según se desprende de los documentos soportes del presente OTROSI, la parte vendedora se comprometió pagar la suma de diez millones de pesos (\$10.000.000) mensuales, a partir de 27 de julio de 2017 y hasta la fecha de entrega total del edificio, con los acabados, tales como: escalas, ascensores, zonas de circulación, zonas verdes, andenes, parqueaderos, piscinas, etc., en este orden de ideas, la parte vendedora se compromete a seguir pagando esta suma de dinero hasta que haga entrega del edificio totalmente terminado.” ¹⁰⁵	

Como se ha detallado varias veces en el Laudo, en el presente caso se acreditó que el Promitente Vendedor se comprometió a pagar al Promitente Comprador \$10.000.000 mensuales, desde el 27 de julio de 2017 hasta la fecha de entrega total del edificio, con los acabados: escalas, ascensores, zonas de circulación, zonas verdes, andenes, parqueaderos y piscinas, como también que esa entrega no se ha cumplido^{106 107} y que el pago no se ha verificado.

De ahí que este Tribunal declarará procedente la siguiente pretensión correspondiente.¹⁰⁸

Así las cosas, este Tribunal procederá a condenar a la parte convocada por la suma de \$700.000.000 correspondientes a \$10.000.000 de pesos mensuales contados a partir del 1 de junio de 2019 hasta el 31 de marzo de 2025, Al encontrarse acreditado que el edificio no ha sido entregado con los acabados, tales como: escaleras, ascensores, zonas de circulación, zonas verdes, andenes, parqueaderos y piscinas.

No se estudia la procedencia de que dichos valores sean actualizados, por cuanto el Convocante no lo solicitó, como tampoco pidió intereses moratorios con posterioridad a la fecha de la condena.

Teniendo en cuenta que el convocante solicitó el pago de los \$10.000.000 mensuales entre el 1 de junio de 2019 y el 31 de julio de 2024, más los periodos que se causen hasta la entrega total del edificio con los acabados, serán \$700.000.000 calculados desde el 1 de junio de 2019 hasta el 31 de marzo de 2025 (último mes causado sin que se haya entregado el edificio con los acabados).

¹⁰⁵ Otrosí al contrato promesa de compraventa de inmueble futuro. Suscrito entre Juan José Congote Sánchez, como Promitente Vendedor, y Luis Emilio Pérez Carnaval, como Promitente Comprador. Febrero 21 de 2019.

¹⁰⁶ En la audiencia del 5 de febrero de 2025, en el minuto 14:20 del testimonio de Walter Uran el testigo expresó que “no puso los servicios, de hecho, todavía el edificio le falta energía en los parqueaderos”.

¹⁰⁷ En la audiencia del 5 de febrero de 2025, en el minuto 24:20 del testimonio de Walter Uran el testigo expresó que “hasta en este momento aún no tiene en las áreas comunes energía legalizada o pues legalizada no, no tiene energía en los servicios públicos en las en las áreas comunes”.

¹⁰⁸ Demanda radicada el 21 de agosto de 2024 por Luis Emilio Pérez contra Altos De María Auxiliadora S.A.S. y Juan José Congote Sánchez.

Los \$10.000.0000 mensuales se seguirán causando hasta la fecha de entrega total del edificio, con los acabados, tales como: escalas, ascensores, zonas de circulación, zonas verdes, andenes, parqueaderos y piscina

6. Respecto de las excepciones

6.1 Sobre la nulidad absoluta

La parte demandada alegó dentro de su escrito de contestación, la nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa por dos motivos: (i) por una presunta cesión del contrato que realizó la parte actora; y (ii) porque se presentó una condición indeterminada para establecer el momento en que se debería suscribir el contrato objeto de la promesa.

En el artículo 1740 del código civil se señaló que “[l]a nulidad puede ser absoluta o relativa.”¹⁰⁹ Así, de acuerdo con lo señalado en el artículo 1741 del mencionado código, “[l]a nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben (...) son nulidades absolutas. Hay asimismo nulidad absoluta en los actos y contratos de personas absolutamente incapaces. Cualquiera otra especie de vicio produce nulidad relativa, y da derecho a la rescisión del acto o contrato”¹¹⁰

6.1.1 Derivada de la presunta cesión del contrato

El punto sobre la no afectación de los dos contratos de promesa de compraventa por la cesión y reversión de la cesión que dio respecto de uno de ellos ya fue analizada antes en este Laudo. Y ahí se concluye que no hubo ni habría podido haber una afectación como la que se pretendió con esta excepción.

A ello debemos agregar que la cesión de un contrato no es una causal de nulidad absoluta de un acuerdo jurídico. La nulidad absoluta es una sanción jurídica que “[d]a lugar a la ineficacia del acto y tiene como origen las causales expresamente identificadas en el artículo 1741 del código civil, que son: Objeto Ilícito. Causa Ilícita, Omisión de las formalidades previstas para el valor del acto. Acto de un incapaz absoluto. La enumeración anterior es taxativa, y la omisión de cualquier otro requisito genera la nulidad relativa”¹¹¹.

La cesión de la posición contractual no está enumerada ni mencionada dentro de las causales de nulidad del código civil, y por ende, su ocurrencia no conduce a que se genere la nulidad absoluta del acto.

6.1.2 Derivada de la indeterminación de la condición para la promesa

Este Tribunal considera que no hay lugar a declarar la nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa de futuros apartamentos suscrito el 3 de marzo de 2015, ni del contrato de promesa de compraventa de futuros parqueaderos para moto suscrito el 23 de febrero de 2017, toda vez que,

¹⁰⁹ Código Civil, art. 1740.

¹¹⁰ Código Civil, art. 1742.

¹¹¹Castro, M. (2016) Derecho de las obligaciones con propuesta de modernización. Tomo II. Universidad de los Andes p. 209

conforme a lo previsto en la cláusula décima segunda de cada uno de dichos contratos, las partes establecieron un plazo para la suscripción de la escritura pública.

La validez de ese plazo ya fue objeto de detallado análisis al estudiar la validez de las promesas de compraventa y a ese estudio anterior nos remitimos.

6.2 Sobre declarar resuelto el contrato

En el artículo 1546 del código civil se establece que “[e]n los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado. Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios.”

En el entendimiento de la Corte Suprema de Justicia “en el evento de que las obligaciones asumidas por ambos extremos no sean de ejecución simultánea, sino sucesiva, se ha precisado que, al tenor del artículo 1609 del Código Civil, quien primero incumple automáticamente exime a su contrario de ejecutar la siguiente prestación, porque ésta última carece de exigibilidad en tanto la anterior no fue honrada.”¹¹² Así las cosas, “el contratante que primero vulneró la alianza queda desprovisto de la acción resolutoria fundada en el incumplimiento único de su contendiente, mientras que este la conserva a pesar de que también dejó de acatar una prestación, siempre que su actuar se encuentre justificado en su inexigibilidad por la previa omisión de aquel.”¹¹³

En el caso concreto, el Convocante tenía la obligación de aportar el paz y salvo predial expedido por la secretaría de Hacienda de la Alcaldía de Medellín¹¹⁴, motivo por el cual no se pudo suscribir la escritura pública de compraventa, objeto del contrato de promesa. En esa medida, no tiene derecho a reclamar la resolución del contrato.

6.3 Sobre la inexistencia de causa o derecho y cobro de lo no debido

A la parte excepcionante le corresponde a título de carga, no solamente mencionar lo que nominalmente desea plantear a título exceptivo, sino también le asiste la necesidad de argumentar y demostrar la mencionada excepción.¹¹⁵

¹¹² Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. M.P. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo. SC 4801-2020 . Rad. No. 11001-31-03-019-1994-00765-01. Diciembre 7 de 2020. Recuperado de. https://cortesuprema.gov.co/corte/wp-content/uploads/2020/12/SC4801-2020-1994-00765-01_1_.pdf

¹¹³ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. M.P. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo. SC 4801-2020 . Rad. No. 11001-31-03-019-1994-00765-01. Diciembre 7 de 2020. Recuperado de. https://cortesuprema.gov.co/corte/wp-content/uploads/2020/12/SC4801-2020-1994-00765-01_1_.pdf

¹¹⁴ Sobre esta obligación véase el título de “Cumplimiento de las obligaciones del vendedor”

¹¹⁵ “el principio conocido como carga de la prueba emerge de la conjunción de los artículos 177 del Código de Procedimiento Civil, conforme al cual «[i]ncumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen» (hoy artículo 167 del CGP) y 1757 del Código Civil, que prevé «[i]ncumbe probar las obligaciones o su extinción al que alega aquéllas o ésta»; como carga procesal, le indica a los intervinientes cuáles son los hechos que deben demostrar para sacar adelante sus aspiraciones en el juicio, por lo que su omisión trae aparejada una consecuencia gravosa para el litigante que la incumple, al constituirse en regla que le indica al juez cómo debe decidir.”-Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. M.P. OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE. SC4426-2020 . Rad. No. 11001-31-03-031-2001-00844-01. Noviembre 23 de 2020.

En contraste, la inexistencia de causa o derecho, el cobro de lo no debido, y la fuerza mayor, son tres instituciones jurídicas que distan mucho entre sí y que la parte convocada agrupó en una excepción y enunció sin justificación; sin embargo, este Tribunal hizo la tarea:

6.3.1. *Inexistencia de causa o derecho*

La causa es un elemento de la pretensión, que corresponde a los hechos que dan fundamento a la consecuencia jurídica que a título de pretensión presenta el demandante.

A su turno, la ausencia de fundamentación jurídica comporta la ausencia de sustento jurídico y lleva al mismo efecto.

Para el presente caso, este Tribunal de acuerdo con las pruebas practicadas, ha podido identificar que el convocante, contrario a lo enunciado por el convocante, sí señaló los hechos que sustentan sus peticiones, por lo que, esta excepción de mérito no está llamada a prosperar.

De ello da más que fe el detallado análisis de todos los argumentos legales y las pruebas allegadas y la lectura de los hechos de cada Parte que se ha hecho a lo largo de este Laudo.

6.3.2. *Cobro de lo no debido*

La figura del cobro de lo no debido, distinta al pago de lo no debido en su acepción jurídica, se refiere a la acción que puede ejercer una persona para recuperar lo que ha pagado sin que existiera una obligación legal de hacerlo (*actio in rem verso*). Este concepto está relacionado con el enriquecimiento sin causa, y su regulación se encuentra en el código civil colombiano bajo el artículo 2313.

La parte convocada enunció esta excepción sin ninguna explicación o fundamento para su prosperidad, por lo cual, no tendrá vocación de prosperidad tampoco.

6.3.3. *De la fuerza mayor y sus elementos*

Los convocados señalaron que, “[e]mpero a que a la parte demandada le fue imposible cumplir lo pactado a cabalidad, por fuerza mayor ante la negativa de epm de suministrar los servicios básicos domiciliarios, lo cierto es que sí entregó los bienes inmuebles al aquí demandante”

En tanto la exoneración será total sólo si el acontecimiento constitutivo de fuerza mayor es la causa exclusiva del daño,¹¹⁶ para ubicar ese alegato de la excepción de fuerza mayor, la misma será analizada en el contexto de 3 de las obligaciones del Promitente Vendedor, así:

(i) En el caso de los apartamentos, el Promitente Vendedor se obligó a entregar esas unidades dotados de los servicios de redes, acueducto, energía eléctrica, gas, alcantarillado y redes generales para teléfono.¹¹⁷ Esta alegación, de haber prosperado, solo excusaría la no entrega de uno de esos servicios.

¹¹⁶ Consejo de Estado, Sentencia 03883 de 2019, M.P.: María Adriana Marín.

¹¹⁷ “DÉCIMA QUINTA: EL PROMETIENTE VENDEDOR se obliga a dotar el EDIFICIO MULTIFAMILIAR ALTOS DE MARIA AUXILIADORA VIS-PROPIEDAD HORIZONTAL con los servicios de redes, acueducto, energía eléctrica, gas,

(ii) Para lo correspondiente a los parqueaderos el Promitente Vendedor se obligó a que esas área se entregarían dotadas de los servicios de redes, acueducto, energía eléctrica, gas, alcantarillado y redes generales para teléfono¹¹⁸. Esta alegación, de haber prosperado, solo excusaría la no entrega de uno de esos servicios.

(iii) En tercer lugar, el Promitente Vendedor asumió válidamente el compromiso de pagar \$10'000,000 mensuales hasta tanto no se terminaran las obras de las zonas comunes del edificio. Esta alegación, de haber prosperado, no excusaría la no entrega de uno de esas infraestructuras.

En el artículo 64 del código civil se señala que “se llama fuerza mayor o caso fortuito el imprevisto o que no es posible resistir, como un naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de autoridad ejercidos por un funcionario público, etc”.

La fuerza mayor se erige como una causal de exculpación o exoneración de la responsabilidad y ha sido definida como el “acontecimiento cognoscible, imprevisible que no deriva de la actividad en cuestión, sino que en este sentido viene de fuera, y cuyo efecto dañoso no podía evitarse por las medidas de precaución que racionalmente eran de esperar”¹¹⁹

La fuerza mayor para ser un evento eximente de responsabilidad debe ser un hecho: i) externo¹²⁰, es decir, que sea ajeno de la voluntad de las Partes¹²¹; ii) imprevisible^{122 123}, esto es, que en condiciones

alcantarillado y redes generales para teléfono y a ejecutar todas las obras de urbanismo exigidas por las autoridades competentes.” Contrato de promesa de compraventa de inmueble futuro. Suscrito entre Juan José Congote Sánchez, como Promitente Vendedor, y Luis Emilio Pérez Carnaval, como Promitente Comprador. Marzo 3 de 2015.

¹¹⁸ “DÉCIMA QUINTA: EL PROMETIENTE VENDEDOR se obliga a dotar el EDIFICIO MULTIFAMILIAR ALTOS DE MARIA AUXILIADORA VIS-PROPIEDAD HORIZONTAL con los servicios de redes, acueducto, energía eléctrica, gas, alcantarillado y redes generales para teléfono y a ejecutar todas las obras de urbanismo exigidas por las autoridades competentes.” Contrato de promesa de compraventa de inmueble futuro. Suscrito entre Juan José Congote Sánchez, como Promitente Vendedor, y Luis Emilio Pérez Carnaval, como Promitente Comprador. Febrero 23 de 2017.

¹¹⁹ “La irresistibilidad, por su parte, atañe a la imposibilidad objetiva absoluta de evitar el suceso imprevisto y sus consecuencias, no obstante, los medios empleados para contrarrestarlo o sobreponerse a él y a su desenlace, o en otros términos, cuando en las mismas condiciones del demandado y atendiendo la naturaleza del hecho, ninguna otra persona hubiera podido enfrentar sus efectos perturbadores” (Mencionado por José Luis Concepción Rodríguez, Derecho de Daños, Editorial Bosch. 2da edición 1999, p.85)

¹²⁰ Patiño, Héctor. Las Causales Exonerativas de la Responsabilidad Extracontractual ¿Por qué y cómo impiden la declaratoria de responsabilidad? Aproximación a la jurisprudencia del Consejo de Estado. Revista de Derecho Privado, No. 20, enero-junio de 2011, pp. 378-383: “La exigencia de este elemento le da el verdadero carácter de causa extraña a la fuerza mayor. El hecho constitutivo de fuerza mayor debe ser ajeno a la actividad dentro de la cual se ha causado el daño; dicho de otra manera, la fuerza mayor está definida como aquel hecho que no depende del actuar de ninguna de las partes que se encuentran vinculadas al hecho dañino: no debe ser imputable ni a quien lo causa ni a quien lo sufre”.

¹²¹ En cuanto a la exterioridad, supone que el hecho constitutivo de la fuerza mayor sea extraño al demandado que se ampara en él. Es el caso de los acontecimientos naturales o del comportamiento de un tercero, incluido el de la víctima. La exterioridad, en lógica constituye una causa extraña.

¹²² En cuanto a la imprevisibilidad, dícese que lo que es previsible no es normalmente irresistible. En efecto, hechos extraordinarios no son considerados fuerza mayor porque han ocurrido aún en un pasado relativamente lejano. La imprevisibilidad es un elemento de medida aproximado que complementa la irresistibilidad, sin que tenga un papel autónomo absolutamente incontestable o en todo caso constante.

¹²³ Ibidem: “conforme al criterio unívoco de la jurisprudencia tradicional, la imprevisibilidad se presenta cuando no es posible contemplar el hecho con anterioridad a su ocurrencia. Para establecer qué es lo previsible en cada caso concreto, se requiere analizar las circunstancias particulares que rodean la actividad en desarrollo de la cual acaeció el daño y, por consiguiente, se deben verificar las previsiones normales que habrían de exigirse a quien alega la fuerza mayor”.

normales no se hubiera podido precaver su ocurrencia; y iii) irresistible^{124 125 126 127 128}, esto es, que ninguna persona ubicada en las mismas circunstancias de la persona que presuntamente sufre el evento hubiera podido evitar sus consecuencias, lo que implica que, si cualquier persona en las mismas circunstancias hubiera podido evitar las consecuencias, no sería un hecho irresistible.

En nuestro caso, la solicitud de instalación de servicios ante la empresa EPM por parte del Convocado inició con la solicitud de los servicios públicos de gas, energía y saneamiento, pero todo el periplo jurídico desplegado por aquel al final recayó sobre el servicio público de acueducto.¹²⁹

A continuación se entrará a analizar si se encuentra configurada la fuerza mayor analizando cada uno de los tres requisitos que deben converger:

(i) Hecho externo: Este requisito no se cumple, ya que de acuerdo a los documentos que obran el expediente traslado del Tribunal Administrativo de Antioquia bajo radicado 05001-23-33-000-2017-02173-00, en el fallo de tutela del 19 de enero de 2017, el juzgado Primero Promiscuo Municipal y con Función de Control de Garantías de Sabaneta Antioquia resolvió señaló que, “de los documentos aportados y en especial de la normativa contenida en el decreto 3050 se advierte que el legislador

¹²⁴ Respecto de la irresistibilidad dice que es una fuerza insuperable, no reprochable a quien la alega, como un cataclismo natural o lluvias de una violencia excepcional, o un hecho inevitable.

¹²⁵ “Es claro que estos hechos o actos, u otros semejantes, que enuncia el legislador, requiere que sean imprevisibles o irresistibles, significando lo primero, un acontecer intempestivo, excepcional o sorpresivo; y lo segundo, imposible, fatal, inevitable de superar en sus consecuencias” Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia del 2 de diciembre de 1987. Gaceta Judicial CLXXXVIII, pág. 332.

¹²⁶ “(...) [L]a imprevisibilidad e irresistibilidad del acontecimiento, entendida aquella como la irrupción súbita de un suceso imposible de eludir, a pesar de la diligencia y cuidado observados con tal fin, para cuya evaluación en cada caso concreto, deberán tenerse en cuenta criterios como 1) El referente a su normalidad y frecuencia; 2) El atinente a la probabilidad de su realización, y 3) El concerniente a su carácter inopinado, excepcional y sorpresivo” (Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia del 6 de agosto de 2009. Rad. 2001-00152-01)

¹²⁷ “La fuerza mayor sólo se demuestra: (...) mediante la prueba de un hecho externo y concreto (causa extraña). Lo que debe ser imprevisible e irresistible no es el fenómeno como tal, sino sus consecuencias (...). En síntesis, para poder argumentar la fuerza mayor, el efecto del fenómeno no sólo debe ser irresistible, sino también imprevisible, sin que importe la previsibilidad o imprevisibilidad de su causa. Además de imprevisible e irresistible debe ser exterior del agente, es decir, no serle imputable desde ningún ámbito” (Consejo de Estado. Sección Tercera. Sentencia del 27 de noviembre de 2002. Expediente 13090)

¹²⁸ Ibidem: “Es un hecho irresistible: se refiere a la imposibilidad objetiva para el sujeto de evitar las consecuencias derivadas del hecho imprevisto. La Corte Suprema de justicia ha dicho que este elemento de la fuerza mayor consiste en que haya sido absolutamente imposible evitar el hecho o suceso aludido”.

¹²⁹ En la audiencia del 5 de febrero de 2025, durante el testimonio de Walter de Jesús Urán Santana señaló que 25:24 “el señor Congote luchó mucho para que le pusieran como mínimo a esos apartamentos lo más básico, la energía”

Ricardo Henao Calle le preguntó a Walter de Jesús Urán Santana si 28:04 ¿En el momento en que se entregaron los apartamentos y antes empresas públicas de Medellín, suministró el servicio de agua? Ante lo cual Walter de Jesús Urán Santana respondió 28:17 “No señor, no la suministro”.

28:20 Ricardo Henao Calle le preguntó a Walter de Jesús Urán Santana ¿De energía? Ante lo cual Walter de Jesús Urán Santana respondió 28:22 “a medias”.

28:30 Ricardo Henao Calle le preguntó a Walter de Jesús Urán Santana ¿De alcantarillado? Ante lo cual Walter de Jesús Urán Santana respondió 28:33 Alcantarillado como tal no lo tengo conocimiento, pero si el edificio sacó, pues su red de alcantarillado, pero no, no lo tengo bien”.

37:39 Ricardo Henao Calle le preguntó a Walter de Jesús Urán Santana ¿Tiene conocimiento de que hizo empresas públicas de Medellín? Ante lo cual Walter de Jesús Urán Santana respondió 37:47 “El conocimiento que tengo yo de empresas públicas es queda a mi forma de ver en el edificio este había fallado, o sea, empresas públicas no ponía los servicios públicos, no los instalaba.”

estableció que la responsabilidad en la construcción de las redes locales o secundarias de acueducto corresponden a los URBANIZADORES y/o CONSTRUCTORES, y no al PRESTADOR DEL SERVICIO, siendo claro para el Despacho que la negativa al suministro del agua para el proyecto ALTOS DE MARÍA AUXILIADORA por la entidad accionada no radica en que el TANQUE CUMBRES no pudiese prestarle el servicio de agua al sector donde se encuentra ubicado el proyecto sino que la parte accionante no ha cumplido con la carga consagrada en los decretos 3050 de 2013 y 1077 de 2015 en tanto no ha construido las redes locales o secundarias que permitan conectar el servicio de las redes matrices o primarias del TANQUE CUMBRES. (...) Es así que la entidad accionada a actuado en estricto derecho en tanto ha advertido la imposibilidad material de suministrar el servicio de acueducto al proyecto ALTOS DE MARÍA AUXILIADORA ante la falencia de las redes locales o secundarias que trasladen el agua desde la red primaria o matriz del TANQUE CUMBRES.”

Como se observa, el hecho de que actualmente no se haya podido instalar el servicio público de acueducto se debe al actuar de la parte Convocada.

Hay que tener en cuenta que, brilla por su ausencia algún comentario realizado por la parte Convocada respecto a esto, por lo cual, este Tribunal analizó de manera completa la prueba remitida por el Tribunal Administrativo de Antioquia.

(ii) Imprevisibilidad: Este requisito tampoco se cumple, ya que la parte Convocada en la solicitud que le envió a EPM el 31 de agosto de 2012, señaló puntualmente que era conocedor que EPM no tenía cobertura para agua potable en el proyecto de Altos de María Auxiliadora¹³⁰, por lo cual, cuando la E.S.P respondió su requerimiento señalando eso, no fue una sorpresa para aquel. Es algo perfectamente que el señor Congote previó desde el inicio, por lo cual, pudo haber buscado la prestación de ese servicio público con otra empresa, tal como la CORPORACIÓN DE USUARIOS DEL ACUEDUCTO VEREDAL MARIA AUXILIADORA la cual se encuentra prestando el servicio en inmuebles vecinos al proyecto urbanístico Altos de Maria Auxiliadora.

(iii) Irresistibilidad: Si el Convocado hubiera cumplido con la carga consagrada en los Decretos 3050 de 2013 y 1077 de 2015 correspondiente a la construcción de las redes locales o secundarias que permitan conectar el servicio de las redes matrices o primarias del TANQUE CUMBRES de EPM, podría ser otro el escenario actual.

Por lo antes señalado, la fuerza mayor alegada por el Convocado tampoco no se encontró acreditada dentro del presente proceso.

6.4 Sobre la cosa juzgada

El convocado alegó que lo que se sometió a consideración del Árbitro ya fue decidido por el Juzgado Décimo Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, en el proceso de radicado

¹³⁰ Documento denominado “012PruebasEPM” que consta en el expediente trasladado No. 05001233300020170217300 que cursa en el Tribunal Administrativo de Antioquia. Link: https://etbcsj-my.sharepoint.com/personal/des19taang_cendoj_ramajudicial_gov_co/_layouts/15/onedrive.aspx?id=%2Fpersonal%2Fdes19taang%5Fcendoj%5Framajudicial%5Fgov%5Fco%2FDocuments%2FCOMPARTIDA%2FEXPEDIENTES%20DESPACHO%20019%2FACTIVOS%2FORDINARIOS%2F1%2E%20PRIMERA%20INSTANCIA%2F2017%2F05001233300020170217300&ga=1

05001310301020210001400, cuyas partes del proceso fueron: Construcciones Orozco S.A.S., como demandante, y Altos de María Auxiliadora S.A.S. y Juan José Congote Sánchez, como demandados.

Este Árbitro considera que no se cumplen los presupuestos para declarar la existencia de cosa juzgada.

En el artículo 303 del código general del proceso se señaló que “[l]a sentencia ejecutoriada proferida en proceso contencioso tiene fuerza de cosa juzgada siempre que el nuevo proceso verse sobre el mismo objeto, se funde en la misma causa que el anterior y entre ambos procesos haya identidad jurídica de partes.”¹³¹

En el caso que nos ocupa, no concurren los requisitos señalados:

(i) *Mismo objeto*: Según la Corte Suprema de Justicia el objeto de la demanda “consiste en el bien corporal o incorporeal que se requiere, o sea en las prestaciones o declaraciones que se reclaman de la justicia, es el objeto de la pretensión.”¹³² De ahí que, cuando la ley habla de identidad de objeto, indica que “en el nuevo proceso se controvierta sobre el equivalente bien jurídico disputado en el litigio anterior”. Por consiguiente, y en relación con el quid, responde al interrogante de sobre qué se litiga.”¹³³

En este caso, lo pretendido en el proceso con radicado 2024A 0045 de conocimiento de este Árbitro, no coincide con las pretensiones formuladas en el proceso con radicado 05001310301020210001400 que conoció el Juzgado Décimo Civil del Circuito de Oralidad de Medellín.

En este caso, Luis Emilio Pérez Carvajal pretendió que: (i) se declarará la validez de los contratos de promesa de compraventa de inmueble futuro celebrados; (ii) el reconocimiento del cumplimiento contractual por parte del señor Luis Emilio Pérez Carvajal y el incumplimiento de Altos de María Auxiliadora S.A.S.; (iii) su condena a suscribir las escrituras públicas, (iv) pagar una cláusula penal estimatoria de perjuicios (cláusula de perjuicios) y (v) asumir las costas del proceso.

En el proceso con radicado 05001310301020210001400 que conoció el Juzgado Décimo Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, Construcciones Gómez Orozco S.A.S. pretendió que: (i) se librara mandamiento de pago contra Juan José Congote Sánchez y Altos de María Auxiliadora S.A.S., por la suma contenida en nueve pagarés, (ii) así como por los intereses remuneratorios causados entre su creación y vencimiento, y (iii) los intereses moratorios generados desde el vencimiento hasta el pago total de las obligaciones.

Además, reconvención Juan José Congote Sánchez y Altos de María Auxiliadora S.A.S., pretendieron que, se declarara: (i) la existencia del contrato de promesa de compraventa de inmuebles futuros celebrado entre Juan José Congote Sánchez, Altos de María Auxiliadora S.A.S. y Luis Emilio Pérez Carvajal; (ii) el incumplimiento del señor Luis Emilio Pérez Carvajal por no aportar los documentos

¹³¹ Código General del Proceso, art. 303.

¹³² Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. M.P. Luis Armando Tolosa Villabona. STC 18789-2017. Rad. No. 05001-22-03-000-2017-00726-01. Noviembre 14 de 2017. Citando: CSJ. SC. Sentencia de 13 de diciembre de 1945.

¹³³ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. M.P. Luis Armando Tolosa Villabona. STC 18789-2017. Rad. No. 05001-22-03-000-2017-00726-01. Noviembre 14 de 2017. Citando: CSJ. SC. Sentencia de 13 de diciembre de 1945.

necesarios para la firma de la escritura pública; y (iii) la conexidad e indivisibilidad de dicho contrato con los pagarés suscritos.

Y, como consecuencia, (i) condenar a Luis Emilio Pérez Carvajal al pago de una cláusula penal equivalente al 10% del valor del contrato; (ii) resolver el contrato de promesa de compraventa de inmuebles futuros en favor de los demandantes; y (iii) condenar solidariamente al señor Pérez Carvajal y a la sociedad Construcciones Gómez Orozco al pago de las costas y agencias en derecho.

Así las cosas, el objeto del proceso con radicado 2024A 0045 de conocimiento de este Árbíto, no coincide con las pretensiones formuladas en el proceso con radicado 05001310301020210001400 que conoció el Juzgado Décimo Civil del Circuito de Oralidad de Medellín. Por lo que, no se encuentra acreditado el primer requisito para la configuración de la cosa juzgada.

(ii) *Misma causa*: La Corte Suprema de Justicia ha entendido por causa “el hecho jurídico que sirve de fundamento a las súplicas, vale decir, la situación que el actor hace valer en su demanda como cimiento de la acción.”¹³⁴

La causa que sirve de fundamento a las pretensiones en el proceso con radicado 2024A 0045 de conocimiento de este Árbíto es la suscripción del contrato de promesa de compraventa de futuros apartamentos suscrito el 3 de marzo de 2015 y el contrato de promesa de compraventa de futuros parqueaderos para moto suscrito el 23 de febrero de 2017. Mientras que, en el proceso con radicado 05001310301020210001400 que conoció el Juzgado Décimo Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, fue la suscripción de 9 pagarés a la orden de Luis Emilio Pérez Carvajal, donde Juan José Congote y Altos de María Auxiliadora, figuraban como deudores.

Motivo por el cual, no hay identidad de causa.

(iii) *Identidad jurídica de partes*: La Corte Suprema de Justicia señaló que la identidad jurídica de partes “se concreta no en la equivalencia física, sino jurídica de los sujetos vinculados al pleito; su fundamento racional consiste, en esencia, en el principio de relatividad de las sentencias, positivizado en el artículo 17 del Código Civil, según el cual, y en línea de principio, la fuerza obligatoria de un fallo judicial se limita a las personas que han intervenido en el proceso en el cual se profirió.”¹³⁵

En el proceso con radicado 2024A-0045 que conoce este Árbíto el convocante es el señor Luis Emilio Pérez Carvajal; mientras que, el demandado en el proceso radicado 05001310301020210001400 fue Construcciones Gómez Orozco S.A.S. identificado con NIT 900454415-6. Por lo tanto, no hay identidad jurídica de las partes.

Así las cosas, este Árbíto considera que no hay lugar a la configuración de cosa juzgada.

7. Costas y agencias en derecho

¹³⁴ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. M.P. Luis Armando Tolosa Villabona. STC 18789-2017. Rad. No. 05001-22-03-000-2017-00726-01. Noviembre 14 de 2017. Citando: CSJ. SC. Sentencia de 13 de diciembre de 1945.

¹³⁵ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. M.P. Luis Armando Tolosa Villabona. STC 18789-2017. Rad. No. 05001-22-03-000-2017-00726-01. Noviembre 14 de 2017. Citando: CSJ. SC. Sentencia de 13 de diciembre de 1945.

En la última pretensión de la demanda arbitral la Parte Convocante solicitó se condenara en costas y agencias en derecho a la sociedad Convocada. Al respecto, en el artículo 365 del CGP se establece las reglas para la condena en costas, y el numeral 1 se precisa que, “[s]e condenará en costas a la parte vencida en el proceso”. Por su parte, en el artículo 361 ibidem, se señaló que las costas “están integradas por la totalidad de las expensas y gastos sufragados durante el curso del proceso y por las agencias en derecho.”

Considerando que prosperaron la totalidad de las pretensiones y tomando en consideración que el Convocante tuvo que litigar para que se diera la orden de que se suscribieran las escrituras públicas correspondientes y el pago de la cláusula de perjuicios, el Tribunal impondrá condena en costas a la Convocada, las cuales se liquidan así:

En lo que se refiere a gastos, la sociedad convocada deberá pagar a la Convocante el valor que a este le correspondió pagar de los gastos del Tribunal y honorarios de sus integrantes, que fueron decretados en Auto del 3 de diciembre de 2024 (Auto 6) por valor total incluyendo IVA de **\$69.973.000**.

Según consta en el expediente, esta suma fue pagada en su totalidad por la Parte Convocante, la cual a la fecha no obra prueba de que posteriormente ambos convocados le hayan reembolsado el 50% a su cargo como extremo demandado; es decir que en la práctica cada extremo procesal le correspondía pagar la suma de **\$34.986.500**, cifra a la que, según el caso, le aplicaron retenciones tributarias. Por lo tanto, los gastos procesales serán de **\$34.986.500**, los cuales la sociedad convocada deberá pagar al Convocante.

De otra parte, en lo que se refiere a agencias en derecho, el numeral 4 del artículo 366 del CGP, antes citado, señala, que “[p]ara la fijación de agencias en derecho deberán aplicarse las tarifas que establezca el Consejo Superior de la Judicatura. Si aquéllas establecen solamente un mínimo, o este y un máximo, el juez tendrá en cuenta, además, la naturaleza, calidad y duración de la gestión realizada por el apoderado o la parte que litigó personalmente, la cuantía del proceso y otras circunstancias especiales, sin que pueda exceder el máximo de dichas tarifas.”

Al respecto el Tribunal considera que, para este arbitraje resulta aplicable el Acuerdo PSAA16-10554 5 de 2016 del Consejo Superior de la Judicatura que *“regula las tarifas para efectos de la fijación de agencias en derecho”*, en el cual se señala que las tarifas para los procesos declarativos de una instancia “cuando en la demanda se formulen pretensiones de contenido pecuniario” serán entre el 5% y el 15% de lo pedido; por lo tanto, considerada la naturaleza del proceso, la participación del apoderado de la parte convocante en todas las audiencias que se surtieron en el proceso arbitral, la cuantía de las pretensiones (\$620.000.000) y el resultado de la litis, el Tribunal encuentra que tales criterios objetivos de carácter legal le permiten fijar un monto de agencias en derecho del 5% sobre el valor de \$620.000.000 correspondiente a **\$31.000.000** a cargo de Altos de María Auxiliadora y en favor del Convocante.

En resumen, la liquidación de la condena en costas es la siguiente:

Liquidación	
Mitad del valor total de los gastos del Tribunal y honorarios de sus integrantes	\$34.986.500

Más agencias en derecho	\$ 31.000.000
Valor total de la condena en costas	\$65.986.500

En consecuencia, la Convocada Altos de María Auxiliadora será condenada a pagar a la Convocante la suma de **\$65.986.500** por concepto de costas del proceso.

En mérito de las consideraciones precedentes, el Tribunal Arbitral integrado para decidir en derecho las diferencias entre Luis E Pérez Carvajal vs Altos de María Auxiliadora SAS y otro., administrando justicia, por habilitación de las partes, en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

Resuelve

Primero: Declarar que:

1.1 El contrato de promesa de compraventa de inmueble futuro suscrito el 3 de marzo de 2015 modificado como se ilustró en la parte motiva, es válido.

1.2 El contrato de promesa de compraventa de inmueble futuro suscrito el 23 de febrero de 2017, modificado como se ilustró en la parte motiva, es válido.

Segundo: Declarar que Luis Emilio Pérez Carvajal cumplió las obligaciones derivadas de:

2.1 El contrato de promesa de compraventa de inmueble futuro suscrito el 3 de marzo de 2015 modificado como se ilustró en la parte motiva

2.2 El contrato de promesa de compraventa de inmueble futuro suscrito el 23 de febrero de 2017 modificado como se ilustró en la parte motiva

Tercero: Declarar que Altos de María Auxiliadora S.A.S incumplió las siguientes obligaciones:

3.1 Derivadas del contrato de promesa de compraventa de inmueble futuro suscrito el 3 de marzo de 2015 modificado como se ilustró en la parte motiva:

3.1.1. Entregar los inmuebles el día que se habría previsto;

3.1.2 Comparecer de manera jurídicamente habilitada para suscribir la escritura pública prometida;

3.1.3 Entregar los apartamentos prometidos dotados de lo que se indica: los servicios de redes, acueducto, gas, alcantarillado y redes generales para teléfono.¹³⁶

3.2 Derivadas y del contrato de promesa de compraventa de inmueble futuro suscrito el 23 de febrero de 2017 modificado como se ilustró en la parte motiva:

¹³⁶ "DÉCIMA QUINTA: EL PROMETIENTE VENDEDOR se obliga a dotar el EDIFICIO MULTIFAMILIAR ALTOS DE MARIA AUXILIADORA VIS-PROPIEDAD HORIZONTAL con los servicios de redes, acueducto, energía eléctrica, gas, alcantarillado y redes generales para teléfono y a ejecutar todas las obras de urbanismo exigidas por las autoridades competentes." Contrato de promesa de compraventa de inmueble futuro. Suscrito entre Juan José Congote Sánchez, como Promitente Vendedor, y Luis Emilio Pérez Carnaval, como Promitente Comprador. Marzo 3 de 2015.

- 3.2.1. Entregar los inmuebles el día que se habría previsto;
- 3.2.2 Comparecer de manera jurídicamente habilitada para suscribir la escritura pública prometida;
- 3.1.3 Entregar los parqueaderos prometidos dotados de los servicios de redes, acueducto, gas, alcantarillado y redes generales para teléfono.
- 3.2.4 Entregar las zonas comunes prometidas, en especial las escaleras, ascensores, zonas de circulación, zonas verdes, andenes, parqueaderos, piscina pactados.
- 3.2.5 Pagar \$10'000,000 a partir del 1 de junio de 2019 hasta el 31 de marzo de 2025 por un total de \$700.000.000.

Cuarto: Ordenar a Altos de María Auxiliadora S.A.S que:

4.1 Derivadas del contrato de promesa de compraventa de inmueble futuro suscrito el 3 de marzo de 2015 modificado como se ilustró en la parte motiva:

4.1.1 Comparecer de manera jurídicamente habilitada para suscribir la escritura pública prometida y suscribir la escritura pública correspondiente, 15 días hábiles siguientes a la ejecutoria de esta decisión, en la Notaría 21 del Círculo de Medellín a las 10:am; o en la Notaría en la fecha y hora que acuerden las partes dentro del plazo aquí señalado.

4.2 Derivadas y del contrato de promesa de compraventa de inmueble futuro suscrito el 23 de febrero de 2017 modificado como se ilustró en la parte motiva:

4.2.1 Comparecer de manera jurídicamente habilitada para suscribir la escritura pública prometida y suscribir la escritura pública correspondiente, 15 días hábiles siguientes a la ejecutoria de esta decisión, en la Notaría 21 del Círculo de Medellín a las 10:am; o en la Notaría en la fecha y hora que acuerden las partes dentro del plazo aquí señalado.

Quinto:

5.1. Condenar Altos de María Auxiliadora S.A.S a pagar en favor de Luis Emilio Pérez Carvajal la suma de \$620.00.000.000 por concepto de la cláusula de perjuicios causados hasta el 31 de julio de 2024, que deberán pagarse dentro de los 15 días siguientes a la firmeza de esta decisión.

5.2. Condenar Altos de María Auxiliadora S.A.S a pagar en favor de Luis Emilio Pérez Carvajal la suma de \$80.00.000.000 por concepto de la cláusula de perjuicios causados desde el 31 de julio de 2024 hasta marzo de 2025, que deberán pagarse dentro de los 15 días siguientes a la firmeza de esta decisión.

5.3. Prevenir que los \$10'000,000 millones mensuales se seguirán causando hasta la fecha de entrega total del edificio, con las zonas comunes de escalas, ascensores, zonas de circulación, zonas verdes, andenes, parqueaderos y piscina pactados.

Sexto: Sobre las excepciones:

6.1 Negar la totalidad de las excepciones presentadas por la parte Convocada.

6.2 Declarar que no se acreditaron otras excepciones que se deban declarar de oficio.

Séptimo: Negar, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia, la nulidad interpuesta por la Convocada.

Octavo: Condenar a Altos de María Auxiliadora S.A.S al pago a favor del señor Luis Emilio Pérez Carvajal por valor de \$65.986.500 por concepto de costas y agencias en derecho.

Noveno: Ordenar la devolución a las partes de la suma correspondiente a Gastos varios secretaría y otros, si fuera el caso. Las Partes deberán expedir las correspondientes certificaciones de las retenciones realizadas al árbitro.

Décimo: Disponer que en firme este Laudo, el Secretario expida copia auténtica digital del mismo a las Partes con las constancias de ley y ordenar el archivo del expediente en el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Medellín.

Notifíquese y cúmplase, dado a 7 de abril de 2025


EMILIO JOSE ARCHILA PENALOSA
Árbitro


JORGE ALBERTO RAMÍREZ GÓMEZ
Secretario

Índice

Antecedentes y trámite procesal.....	1
Partes y representantes.....	1
Pacto arbitral.....	1
Convocatoria y etapa introductoria	1
La controversia	3
La demanda.....	3
Contestación de la demanda	3
Primera audiencia de trámite	4
Alegatos de conclusión	5
Consideraciones.....	5
1. Término de duración	5
2. Presupuestos procesales.....	5
2.1 Sobre una nulidad.....	5
2.1.1. <i>Requisitos para las nulidades</i>	6
2.1.1.1 Tipicidad de las causales de nulidad	6
2.1.1.2. Legitimación para alegar la nulidad.....	6
2.1.1.3 Principio de transparencia.....	6
2.1.2. <i>No existe irregularidad</i>	7
2.2. Condiciones para dictar laudo.....	7
3. Hechos probados.....	7
3.1. Contrato de promesa de compraventa de futuros apartamentos	7
3.1.1 <i>Lo contratado y las obligaciones</i>	7
3.1.1.1 Obligaciones de las dos Partes:.....	9
3.1.1.1.1 Derivadas del contrato	9
3.1.1.1.2 <i>Obligaciones del Promitente Vendedor:</i>	10
3.1.1.1.2.1 Derivadas del contrato	10
3.1.1.1.2.2 Derivadas de la ley	11
3.1.1.1.3 <i>Obligaciones del Promitente Comprador:</i>	11
3.1.2 <i>Cumplimiento de las obligaciones</i>	12
3.1.2.1 Sobre las obligaciones de las Partes: Legales y contractuales.....	12
3.1.2.2 Sobre las obligaciones del Promitente Vendedor: Legales y contractuales	14
3.1.2.3 Sobre las obligaciones del Promitente Comprador: Legales y contractuales.....	14
3.2. Contrato de promesa de compraventa de futuros parqueaderos para moto.....	14
3.2.1. <i>Lo contratado y las obligaciones</i>	14
3.2.1.1. Obligaciones de las dos Partes:.....	17
3.2.1.1.1. Derivadas del contrato	17
3.2.1.1.2 <i>Obligaciones del Promitente Vendedor:</i>	17
3.2.1.1.2.1 Derivadas del contrato	17
3.2.1.1.2.2 Derivadas de la ley	18
3.2.1.1.3 <i>Obligaciones del Promitente Comprador:</i>	19

3.2.1.3.1 Derivadas del contrato	19
3.2.2. Cumplimiento de las obligaciones.....	19
3.2.2.1. <i>Sobre las obligaciones de las Partes: Legales y contractuales</i>	19
3.2.2.2 <i>Sobre las obligaciones del Promitente Vendedor: Legales y contractuales</i>	20
3.2.2.3 <i>Sobre las obligaciones del Promitente Comprador: Legales y contractuales</i>	21
3.3 Sobre una cesión y una demanda	21
3.4 Sobre una reclamación a EPM	23
3.4.1. <i>Actuación administrativa</i>	23
3.4.2. <i>Tutela contra EPM</i>	24
3.4.3. <i>Trámite ante Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios</i>	25
3.4.4. <i>Actuación jurisdiccional</i>	25
4. Ausencia de pretensiones frente a Juan José Congote	25
5. Sobre las pretensiones	26
5.1 Sobre la validez de la promesa de compraventa	26
5.2. Obligaciones de las partes.....	30
5.2.1. <i>Obligaciones para ambas partes</i>	30
5.2.1.1. Suscribir la escritura pública	30
5.2.1.2. Pago de derechos notariales e impuesto de rentas	32
5.2.2. <i>Obligación del Promitente Vendedor</i>	32
5.2.2.1. Entregar los inmuebles	32
5.2.2.2. Dotarlos con servicios públicos	33
5.2.2.3. Dotarlos con zonas comunes.....	34
5.2.2.4. Pago de perjuicios	35
5.2.3. <i>Obligaciones del Promitente Comprador</i>	36
5.2.3.1. Pagar el valor de los inmuebles	36
5.2.3.2. Pagar los derechos notariales y los derechos de registro, impuesto de rentas y derecho que cause la hipoteca	36
5.2.3.3. No ceder el contrato de compraventa	37
5.3 Sobre la cláusula penal.....	38
6. Respecto de las excepciones	40
6.1 Sobre la nulidad absoluta	40
6.1.1 <i>Derivada de la presunta cesión del contrato</i>	40
6.1.2 <i>Derivada de la indeterminación de la condición para la promesa</i>	40
6.2 Sobre declarar resuelto el contrato	41
6.3 Sobre la inexistencia de causa o derecho y cobro de lo no debido	41
6.3.1. <i>Inexistencia de causa o derecho</i>	42
6.3.2. <i>Cobro de lo no debido</i>	42
6.3.3. <i>De la fuerza mayor y sus elementos</i>	42
6.4 Sobre la cosa juzgada	45
7. Costas y agencias en derecho.....	47
Resuelve	49