

TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO DE JULIANA GONZÁLEZ VALENCIA Y JUAN CAMILO GONZÁLEZ VALENCIA CONTRA MARTHA CECILIA CORREA JARAMILLO Y JOSÉ EUCARIS MEDINA BALVÍN

AUDIENCIA DE LAUDO ARBITRAL

Medellín, dos (2) de agosto de 2013.

A las diez de la mañana (10:00 a.m.), en las dependencias del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, se reunió el Tribunal de Arbitramento que habrá de resolver el litigio promovido por los señores **JULIANA GONZÁLEZ VALENCIA** y **JUAN CAMILO GONZÁLEZ VALENCIA**, en su calidad de herederos reconocidos de la señora **OLGA LUCÍA VALENCIA CASTAÑO**, en contra de los señores **MARTHA CECILIA CORREA JARAMILLO** y **JOSÉ EUCARIS MEDINA BALVÍN**, con el objeto de proferir el laudo arbitral que pondrá fin a la presente litis.

Asistieron además a la audiencia:

Por la parte convocante, el apoderado procesal, doctor **WILLIAM FLÓREZ ESTRADA**.

Por la parte convocada, la señora **MARTHA CECILIA CORREA JARAMILLO** y el apoderado procesal, doctor **JAIME ENRIQUE CEBALLOS RUÍZ**.

El árbitro presidente del Tribunal dio lectura de las consideraciones más relevantes del laudo y de su parte resolutive conforme a lo dispuesto por el artículo 154 del decreto 1818 de 1998.

Acto seguido, se les entregó copia auténtica del laudo arbitral a cada parte y al Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín.

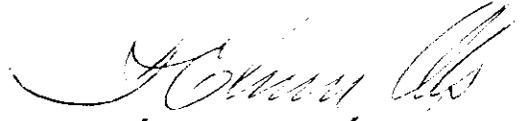
El laudo arbitral expedido en la fecha queda notificado en estrados.

Por último, se fija el día **martes 13 de agosto de 2013 a las 2:30 p.m.** para resolver lo que en derecho corresponda en caso de llegarse a presentar por las partes solicitud de aclaración o complementación del laudo arbitral.

Agotado el objeto de la audiencia, se declaró cerrada a las 10:30 a.m. y se firma por los que en ella intervinieron.


RAFAEL IGNACIO MORENO Q.

Árbitro Presidente

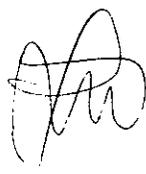

LUZ ELENA ÁLVAREZ GUTIÉRREZ

Árbitro

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho



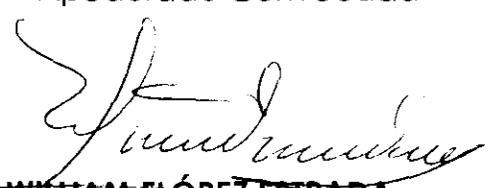
ÁLVARO FRANCISCO GAVIRIA A.
Árbitro



JAIME ENRIQUE CEBALLOS RUÍZ
Apoderado Convocada



MARTHA CECILIA CORREA J.
Convocada



WILLIAM FLÓREZ ESTRADA
Apoderado Convocante



JUAN DAVID POSADA G.
Secretario

LAUDO ARBITRAL

TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO DE JULIANA GONZÁLEZ VALENCIA Y JUAN CAMILO GONZÁLEZ VALENCIA CONTRA MARTHA CECILIA CORREA JARAMILLO Y JOSÉ EUCARIS MEDINA BALVÍN

Siendo las diez de la mañana (10:00 a.m.), del dos (2) de agosto de dos mil trece (2013), los árbitros, RAFAEL IGNACIO MORENO QUIJANO presidente, LUZ ELENA ÁLVAREZ GUTIÉRREZ Y ÁLVARO FRANCISCO GAVIRIA ARANGO, en asocio del secretario JUAN DAVID POSADA GUTIÉRREZ, profirieron el siguiente laudo arbitral que pone fin al proceso promovido por **JULIANA GONZÁLEZ VALENCIA Y JUAN CAMILO GONZÁLEZ VALENCIA** en su calidad de herederos reconocidos de la señora **OLGA LUCÍA VALENCIA CASTAÑO** en contra de **MARTHA CECILIA CORREA JARAMILLO Y JOSÉ EUCARIS MEDINA BALVÍN**. La decisión se profiere en derecho y de forma unánime.

CAPITULO PRIMERO

ANTECEDENTES

I. CONVOCATORIA E INTEGRACIÓN DEL TRIBUNAL.

Con fecha treinta y uno (31) de mayo de 2012, JULIANA GONZALEZ VALENCIA y JUAN CAMILO GONZALEZ VALENCIA presentaron ante el CENTRO DE CONCILIACIÓN, ARBITRAJE Y AMIGABLE COMPOSICIÓN DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN, solicitud de convocatoria de un Tribunal de Arbitramento para que este dirimiera el conflicto que dijeron tener frente a los señores MARTHA CECILIA CORREA JARAMILLO Y JOSÉ EUCARIS MEDINA BALVÍN, con invocación de la cláusula compromisoria contenida en la cláusula décima del contrato denominado "promesa de compraventa de un inmueble", suscrito el 27 de octubre de 2006, el cual obra en el cuaderno No. 1 folios 7 al 14, documento que fue agregado con la referida solicitud y cuyo texto es el siguiente:

"DÉCIMA: CLÁUSULA COMPROMISORIA: Las Diferencias que ocurran entre las partes con ocasión del presente contrato serán sometidas a la decisión de un Tribunal de Arbitramento que funcionará en la ciudad de Medellín, conformado por 3 árbitros, uno escogido por cada una de las partes y un tercero por el Centro de Arbitraje y Conciliación a elección de

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

la parte provocante, lugar donde funcionará dicho Tribunal, el cual estará sometido a los reglamentos que lo regulen y conforme a las leyes Colombianas.”

De acuerdo a las estipulaciones de la cláusula compromisoria, el 12 de julio de 2012, mediante sorteo, el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, procedió a la elección del Doctor RAFAEL IGNACIO MORENO QUIJANO como árbitro principal (Folio 47 del cuaderno principal).

Las partes, de común acuerdo, modificaron lo contenido en la cláusula compromisoria, en el sentido de nombrar dos de los tres árbitros de común acuerdo, en virtud de lo cual designaron a los abogados, ALVARO FRANCISCO GAVIRIA ARANGO y LUZ ELENA ÁLVAREZ GUTIÉRREZ (Folio 61 del cuaderno principal).

Todos los árbitros aceptaron su encargo dentro del término previsto en el artículo 10 del Decreto 2279 de 1989. Así quedó integrado el Tribunal en debido forma.

II. DILIGENCIAS ARBITRALES

El Tribunal se instaló en audiencia celebrada el diez (10) de septiembre de 2012, y admitió la demanda arbitral. Surtido el traslado correspondiente, la convocada la replicó en tiempo oportuno oponiéndose a las pretensiones, formulando excepciones de mérito y presentando demanda de reconvención, como aparece más adelante.

Luego del traslado secretarial de las excepciones de mérito a la demandante principal, ésta recorrió el traslado pronunciándose sobre las mismas.

La demanda de reconvención incoada por los convocados fue inadmitida, y habiéndose subsanado y cumplidos los requisitos exigidos por el Tribunal, se admitió en audiencia del diecinueve (19) de octubre de 2012, cuyo auto fue notificado a la parte convocante, quien le dio contestación oponiéndose a su prosperidad e introduciendo igualmente excepciones de fondo.

El seis (06) de diciembre de 2012, se llevó a cabo audiencia de conciliación sin lograrse acuerdo autocompositivo del litigio entre las

partes, por lo cual se procedió a la fijación de gastos y honorarios del proceso.

Verificada la consignación, en tiempo oportuno, de la totalidad de los gastos y honorarios del Tribunal por las partes del proceso, se realizó la **PRIMERA AUDIENCIA DE TRÁMITE** el veintitrés (23) de enero de 2013, en la que el Tribunal asumió competencia para procesar y juzgar el asunto sometido a su conocimiento, y decretó las pruebas pedidas por las partes.

Las pruebas ordenadas se practicaron con sujeción a la ley y fueron sometidas a la plena contradicción de las partes.

Agotado el período probatorio, los apoderados presentaron sus alegaciones de fondo, en audiencia surtida el once (11) de julio de 2013. La convocante –demandada en reconvención– adujo que debía accederse a las pretensiones de la demanda principal y desestimarse todo lo pretendido en la demanda de reconvención, por los motivos y argumentos que más adelante se sintetizarán. La parte convocada-reconviniendo, a su vez, consideró que no podía elevarse un reclamo como el efectuado por la parte demandante, puesto que, entre otros argumentos jurídicos, dijo haberse probado en el plenario el incumplimiento de la promitente vendedora de lo pactado a su cargo en el contrato de promesa de compraventa.

Vencidas todas las etapas procesales, encuentra el Tribunal que se halla dentro del término para proferir el presente laudo, habida cuenta de que el plazo de seis (6) meses legalmente previsto, contado a partir de la primera audiencia de trámite, veintitrés (23) de enero de 2013 (artículo 103 de la Ley 23 de 1991), finalizaría el veintitrés (23) de julio de 2013. Sin embargo, como durante la diligencia de inspección judicial las partes solicitaron, de mutuo acuerdo, la suspensión del proceso entre el 22 de marzo de 2013 y el 22 de abril de 2013, ambas fechas incluidas, esto es, durante 19 días hábiles, el plazo para fallar se extendió hasta el veintiuno (21) de agosto de 2013, razón por la que se está, como antes se anotó, en oportunidad de dictar este fallo arbitral.

III. SÍNTESIS DE LOS HECHOS DE LA DEMANDA PRINCIPAL

En el escrito de convocatoria la parte convocante narra, en resumen, los siguientes hechos que estructuran la litis planteada:

1. Entre la señora OLGA LUCIA VALENCIA CASTAÑO y los señores MARTA CECILIA CORREA JARAMILLO y EUCARIS MEDINA BALVÍN, el 27 de octubre de 2006, se suscribió contrato de promesa de compraventa de un bien inmueble de 9.226,68 M2, ubicado en el municipio de Girardota, identificado como el lote número 3 de la parcelación EL LIMONAR.
2. Como precio del inmueble, se estableció la suma de \$675.000.000 discriminado de la siguiente manera: por las construcciones existentes en el lote, \$175.000.000 y por el terreno, \$500.000.000, es decir a razón de \$54.191 por metro cuadrado.
3. El 28 de diciembre de 2006, la gobernación de Antioquia registró oferta de compra de una parte del inmueble objeto del contrato de promesa de compraventa y el 16 de enero de 2008 se inició proceso de expropiación de 4.242,40 M2, en contra de la señora OLGA LUCIA VALENCIA CASTAÑO.
4. A la fecha los promitentes compradores solo han cancelado \$280.000.000 de los \$445.103.000 por los 4.984,28 M2 que quedaron en su poder luego de la expropiación realizada por el Departamento de Antioquia, adeudando a la parte convocante la suma de \$165.103.000.
5. Los promitentes compradores han incumplido, además, con las obligaciones relacionadas con el pago del impuesto predial y las cuotas de administración, motivo por el cual sobre el inmueble objeto del litigio, recaen dos inscripciones de embargos por dichos conceptos.
6. La señora OLGA LUCIA VALENCIA CASTAÑO falleció el 01 de diciembre de 2011 y ante el incumplimiento de los promitentes compradores, los señores JULIANA Y JUAN CAMILO GONZÁLEZ VALENCIA, son los legitimados para ejercer los derechos de dicha señora, en calidad de herederos de la promitente vendedora.

IV. PRETENSIONES

La parte convocante en vista de lo que expuso en la demanda, solicitó al Tribunal despachar favorablemente las siguientes pretensiones:

"PRIMERA.- Que la parte conformada por los PROMITENTES COMPRADORES, y citados a la decisión de este H. Tribunal incumplieron el contrato de Promesa de Compraventa que realizaron con la señora OLGA LUCIA VALENCIA CASTAÑO como PROMITENTE VENDEDORA, respecto del bien inmueble identificado en el Punto Primero de los hechos de este escrito.

SEGUNDA.- Que los PROMITENTES COMPRADORES deben a la parte citante, representantes de la PROMITENTE VENDEDORA la suma de CIENTO SESENTA Y CINCO MILLONES CIENTO TRES MIL PESOS (\$165.103.000) por concepto del pago total del bien inmueble prometido en venta.

TERCERA.- Que se condene a los PROMITENTES COMPRADORES al pago de intereses de mora sobre la suma anterior a partir del 27 de abril de 2007 hasta cuando se cumpla con el pago de la obligación.

CUARTA.- Que se condene a los PROMITENTES COMPRADORES al pago de la indemnización pactada por incumplimiento del contrato, por la suma de CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$150.000.000).

QUINTA.- Que además se condene a los PROMITENTES COMPRADORES al pago de las costas generadas en el presente procedimiento."

V. LA CONTESTACIÓN A LA DEMANDA PRINCIPAL

La convocada contestó oportunamente la demanda arbitral, pronunciándose sobre los hechos expuestos por la convocante, negando unos, aceptando otros total o parcialmente, oponiéndose a la prosperidad de las pretensiones, y formulando excepciones. Dijo la parte accionada, en resumen, que la promitente compradora fue la que incumplió el contrato, toda vez que no fueron llamados a intervenir en las negociaciones, en el proceso de expropiación ni en la designación de los peritos, vulnerando sus derechos como poseedores materiales del

bien inmueble. Adicionalmente, que producto de la expropiación, y tal como lo dispone la Ley 1228 de 2008, no ha sido posible ni lo será, el usufructo del bien, por lo que la construcción queda dentro de la zona de la mencionada vía de orden nacional; que es cierto que se pactó que los gastos serían por cuenta de los promitentes compradores, pero que no han incumplido pues no han podido usufructuar el bien, y que, con respecto a las cuotas de administración, no han podido disfrutar del inmueble y "no tienen certeza qué les va a quedar".

Finalmente, manifiesta que dentro del contrato de promesa de compraventa no se discriminó el valor de la venta entre el terreno y la edificación, y que los promitentes compradores han cancelado la suma de \$350.000.000.

Como excepciones, se propusieron las siguientes: "*Contrato no cumplido*", "*Enriquecimiento sin causa*" y "*Objeto y causa ilícita*".

VI. SÍNTESIS DE LOS HECHOS DE LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN

A su vez, el 24 de septiembre de 2012, la parte convocada presenta demanda de reconvencción, la cual se resume así:

1. Entre los señores MARTA CECILIA CORREA JARAMILLO y EUCARIS MEDINA BALVÍN y la señora OLGA LUCIA VALENCIA CASTAÑO, el 27 de octubre de 2006, se suscribió contrato de promesa de compraventa el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 120-5520 y ese mismo día tomaron posesión del mismo y cuya escritura se realizaría un año después, una vez se hubiera pagado el precio.
2. Los promitentes compradores, cancelaron la suma de \$350.000.000, por el inmueble prometido en venta.
3. Inexplicablemente, la señora OLGA LUCIA CASTAÑO VALENCIA no informó a los promitentes compradores la oferta que realizó la Gobernación de Antioquia, ni el trámite del proceso de expropiación que sobre el mismo se llevó a cabo en el Juzgado Civil del Circuito de Girardota y que llegó a fallo en primera instancia expropiando 4.242,40 M2 del inmueble prometido.

4. Los promitentes compradores no han podido usar ni gozar el bien, toda vez que, tal como lo dispone la Ley 1228 de 2008, la construcción está ubicada en la zona de retiro obligatorio o área de reserva de la doble calzada Bello- Hatillo, por lo que la misma deberá ser demolida.

VII. PRETENSIONES DEMANDA DE RECONVENCIÓN

La parte convocada–reconviniente, solicitó al Tribunal despachar favorablemente las siguientes pretensiones:

"PRIMERA: *Que la señora OLGA LUCIA CASTAÑO VALENCIA, en calidad de promitente vendedora, incumplió el contrato de promesa de compraventa suscrito con mis poderdantes, respecto del bien inmueble relacionado en el hecho primero de esta demanda de reconvencción.*

SEGUNDO: *Que los herederos de la señora OLGA LUCIA CASTAÑO VALENCIA, convocados en reconvencción, señores JULIANA Y JUAN CAMILO CASTAÑO VALENCIA, deben asumir las consecuencias del mencionado incumplimiento.*

TERCERO: *Que los herederos de la señora OLGA LUCIA CASTAÑO VALENCIA, convocados en reconvencción, señores JULIANA Y JUAN CAMILO CASTAÑO VALENCIA, deben reconocer y pagar a mis poderdantes la indemnización por incumplimiento establecida en la cláusula novena del contrato de promesa de compraventa.*

CUARTO: *Que se condene a los herederos de la señora OLGA LUCIA CASTAÑO VALENCIA, convocados en reconvencción, señores JULIANA Y JUAN CAMILO CASTAÑO VALENCIA, a pagar a mis poderdantes todos los perjuicios sufridos como consecuencia del incumplimiento del contrato de promesa de compraventa.*

QUINTO: *Que se condene a los herederos de la señora OLGA LUCIA CASTAÑO VALENCIA, convocados en reconvencción, señores JULIANA Y JUAN CAMILO CASTAÑO VALENCIA, al pago de las costas y gastos de la presente demanda de reconvencción.*

SEXTO: *Informar del presente tramite de demanda arbitral, al Juzgado Civil del Circuito de Girardota – Antioquia, a efectos de que dando cumplimiento al artículo 456 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, se disponga tramitar incidente para que se*

determine por peritos el avalúo del derecho de mis poderdantes, la señora MARTHA CECILIA CORREA JARAMILLO, identificada con C.C. 42.762.137 y el señor JOSE EUCARIS MEDINA BALVIN, identificado con C.C. 6.223.007, en calidad de POSEEDORES Y PROMITENTES COMPRADORES del bien inmueble objeto de expropiación.

Para lo pertinente, informar que los dineros producto de la expropiación se embargaran por cuenta del proceso arbitral.”

VIII. LA CONTESTACIÓN A LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN

En la contestación de la demanda de reconvencción, el demandante aceptó algunos hechos y negó otros, argumentando que para la fecha de suscripción del contrato de promesa de compraventa, la señora OLGA LUCIA VALENCIA CASTAÑO no tenía conocimiento de la oferta realizada por la Gobernación de Antioquia; solo se enteró de dicha situación al ser notificada de la demanda de expropiación en su contra y para este momento los convocados ya habían incumplido sus obligaciones contractuales y se estaban planteando fórmulas de arreglo directo para deshacer el negocio, sin embargo, sí se les informó del trámite de la demanda de expropiación y a ellos les correspondía hacerse parte en dicho proceso.

Finalmente, aclara que la Ley 1228 de 2008, no tiene efectos retroactivos para las construcciones ya realizadas, motivo por el cual la misma no tiene efectos sobre el inmueble prometido.

Como excepción propuso la que denominó "*Incumplimiento del contrato de promesa de compraventa por los promitentes compradores*".

CAPITULO SEGUNDO

CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL

I. PRESUPUESTOS PROCESALES

1.1. DE VALIDEZ

Dada la naturaleza y modalidad en Derecho del presente arbitramento, se debe entrar a analizar los tres elementos constitutivos del debido proceso, a saber, la competencia del juez, la bilateralidad de la

audiencia y la legalidad de los actos y procedimientos, los cuales se encuentran satisfechos en el presente proceso. En efecto:

1.1.1. La Competencia. Al tratarse de un proceso arbitral, el ámbito de la competencia, esto es, los linderos dentro de los cuales el árbitro puede actuar válidamente, están dados por la autonomía de las partes al suscribir éstas un pacto arbitral que en sí mismo reviste el carácter de acto habilitante para aquéllos. Esa autonomía no es ilimitada, pues aunque dicha facultad está consagrada en la Constitución, el legislador le impuso algunos límites como el de la arbitrabilidad del conflicto. En el caso que se decide, se encuentra que el conflicto es de carácter patrimonial y transigible, por ende, susceptible de ser dirimido por la vía arbitral y las partes que lo integran son personas naturales con capacidad para transigir, tal y como se concluyó en la primera audiencia de trámite.

Adicionalmente, la competencia se encuentra limitada por el tiempo, puesto que se extingue con el vencimiento del término para dictar el laudo. A este respecto, se destaca de nuevo que esta providencia, con la cual se pone fin a la competencia del Tribunal, se pronuncia dentro del término de vigencia del arbitramento.

1.1.2. Bilateralidad de la audiencia. Se refiere al derecho de defensa o al derecho de contradicción. Al revisar el trámite arbitral se concluye que las partes recibieron un igual tratamiento procesal en cuanto a sus solicitudes, petición y práctica de pruebas. A ambas se les garantizó el derecho a la contradicción y se les permitió actuar sin restricciones en todas las etapas propias del proceso arbitral. Igualmente, recibieron los traslados en la forma y términos previstos por la ley.

1.1.3. Legalidad de actos y procedimientos. En lo atinente a este elemento, el Tribunal encuentra que el proceso se ajustó, con rigor, al trámite previsto por el legislador, regulado en el Capítulo I del Título XXIII del Código de Procedimiento Civil, con las modulaciones que le son propias al proceso arbitral.

1.2. DE EFICACIA

1.2.1. Capacidad para ser parte. De la actuación arbitral y de los documentos aportados al proceso, examinados por el Tribunal, aparece que las partes están integradas por personas naturales con plena capacidad para ser parte.

1.2.2. Capacidad para comparecer. La capacidad de las partes para comparecer de forma directa, y ambas asistidas de abogados a quienes se les reconoció personería para actuar en el proceso.

1.2.3. Legitimación en la causa. En los procesos en los cuales se debaten cuestiones relativas a un contrato, como el aquí planteado, entre los herederos de la promitente vendedora y los promitentes compradores, deben tenerse como legítimos contradictores a las partes contratantes y a sus herederos, a quienes les asiste el derecho para pretender, para obrar y para resistir, por lo cual se predica este presupuesto de las partes que concurrieron al trámite arbitral, toda vez que se demostró el fallecimiento de la señora OLGA LUCIA VALENCIA CASTAÑO y la calidad de herederos de sus hijos.

1.2.4. Demanda en forma. La demanda y la demanda de reconvenición cumplen con los requisitos formales establecidos en la legislación procesal, tal como se dijo al momento de la admisión de éstas.

No se advierte, pues, ningún vicio procesal que afecte la actuación. Siendo ésta válida, y concurriendo los presupuestos procesales, puede producirse el fallo, en la manera que fue determinada, esto es, en Derecho. Conforme a todo lo anterior, habrá de proferirse, consecuentemente, un laudo de fondo.

II. LA PRUEBA PRACTICADA

La instrucción del proceso agotó los diferentes medios probatorios invocados por las partes. A instancia de la parte convocante - demandada en reconvenición- se recibió el interrogatorio de parte de la señora MARTHA CECILIA CORREA JARAMILLO y se ofició a la Doble Calzada Niquía - El Hatillo.

A su vez, a instancia de la parte convocada-demandante en reconvención, se recibió el testimonio del señor GABRIEL JAIME GONZALEZ BOTERO y el interrogatorio de parte de JULIANA GONZALEZ VALENCIA Y JUAN CAMILO GONZALEZ VALENCIA y se ofició al Departamento de Antioquia y/o HATOVIAL S.A y al Juzgado Civil del Circuito de Girardota.

Y como prueba conjunta, se practicó diligencia de inspección judicial con intervención de perito evaluador, el señor FRANCISCO OCHOA OCHOA, quien rindió dictamen pericial, del cual la parte convocada - demandante en reconvención, solicitó aclaración, la cual fue rendida por el perito en audiencia del 04 de junio de 2013.

La prueba documental que reposa en el expediente fue arrimada con la demanda principal, con la demanda de reconvención, con la respuesta a las mismas y con la respuesta a los oficios librados, a excepción del oficio número 1 dirigido a Oficina de la doble calzada Niquía - El Hatillo, así como en la audiencia de interrogatorio de parte, respecto del documento que obra a folios 242.

Toda la prueba documental fue aportada de forma regular y goza de la autenticidad necesaria para la valoración de su eficacia probatoria.

Así las cosas, por encontrarse agotada la prueba pedida por las partes, se declaró cerrada la etapa instructiva del proceso en la audiencia celebrada el veintiuno (21) de junio de 2013.

III. DE LOS ALEGATOS DE CONCLUSIÓN

Oportunamente los apoderados de las partes presentaron sus alegatos de conclusión, los cuales se sintetizan así:

El apoderado de la parte convocante – reconvenida manifestó que el incumplimiento de la parte convocada no solo en los pagos de la administración y del predial, sino en el pago de la franja de terreno que le había prometido vender, es lo que genera un claro y notorio incumplimiento.

Alegó también dicho apoderado que del interrogatorio de parte rendido por doña Martha Cecilia Correa, se desprende que ésta sí sabía de la existencia de la oferta de compra y del proceso de expropiación, por lo que fue decisión y bajo su propio riesgo no ejercer sus derechos como poseedora. Dicha situación es más evidente en la medida en que a los pocos meses de haberse registrado la oferta de compra, físicamente le quitaron la franja de terreno, es decir, ella tuvo que darse cuenta de tal situación.

Finalmente argumentó el apoderado de la parte convocante – reconvenida que pese a que ninguna de las partes contratantes asistió a la notaría para la firma de la escritura pública de compraventa, no existió ningún impedimento para otorgar y registrar válidamente dicha escritura de compraventa, y que la anotación de la oferta de compra parcial del lote en el folio de matrícula inmobiliaria en nada obstaculizaba la suscripción y registro de la misma, como lo pretende hacer ver, al contrario, la parte convocada.

En atención a lo anterior, pidió el mencionado apoderado la prosperidad de las pretensiones de la demanda principal y se niegue lo pretendido en la demanda de reconvención.

A su turno, la parte convocada – demandante en reconvención reiteró los puntos de la contestación a la demanda, y de la demanda de reconvención, de la siguiente manera:

Afirma que dentro del proceso quedó probada la existencia y validez del contrato de promesa de compraventa suscrito entre los señores MARTA CECILIA CORREA JARAMILLO y EUCARIS MEDINA BALVÍN y la señora OLGA LUCIA VALENCIA CASTAÑO el 27 de octubre de 2006, que en ese mismo día se realizó la entrega material del inmueble y que la señora OLGA LUCIA no compareció el 27 de abril de 2007 a la firma de la escritura.

De igual manera, sostiene que quedó probado dentro del proceso, que los convocados – demandantes en reconvención-, no fueron tenidos en cuenta para que se les respetaran sus derechos ante la Doble Calzada –

Departamento de Antioquia ni ante el Juzgado que tramitó el proceso de expropiación, lo que constituyó una clara violación al contrato de promesa de compraventa, y que en todo la parte convocada – reconviniendo siempre ha estado dispuesta o allanada a cumplir sus obligaciones contractuales.

Con base en lo anterior, solicita desestimar las pretensiones de la demanda principal y declarar probadas las excepciones presentadas en la contestación, debiendo acoger el Tribunal de forma adicional las pretensiones de la demanda de reconvención.

IV. JUICIO DE MÉRITO

4.1. EL PROBLEMA JURÍDICO PLANTEADO

Las pretensiones de las partes se fundamentan en la celebración de un contrato de promesa de compraventa entre MARTHA CECILIA CORREA JARAMILLO y EUCARIS MEDINA BALVIN, como promitentes compradores, y la señora OLGA LUCÍA VALENCIA CASTAÑO, como promitente vendedora. (fls 7 a 14 vto).

Como consecuencia del fallecimiento de la señora OLGA LUCÍA VALENCIA CASTAÑO, sus hijos, JULIANA GONZÁLEZ VALENCIA y JUAN CAMILO GONZÁLEZ VALENCIA, en calidad de herederos, sucedieron en los derechos y obligaciones a su señora madre, incluyendo los provenientes de la promesa de compraventa a que se ha hecho referencia. Debe aclarar el Tribunal que ellos tienen legitimación derivada de la transmisión por el modo sucesión por causa de muerte de los derechos de la señora OLGA LUCÍA VALENCIA CASTAÑO, y que no se trata de una sucesión procesal, como se afirma en el hecho TERCERO de la demanda, lo que es un fenómeno de índole sustancial.

En efecto, la sucesión procesal, regulada en el artículo 60 C. de P. C. supondría, para poder aplicarse en este asunto, que en el curso del proceso una parte hubiere fallecido, lo que no ha ocurrido en el presente caso, puesto que este arbitramento no se inició en vida de la señora Valencia Castaño, ni ella falleció en el curso de este proceso.

La promesa de compraventa civil es un contrato solemne -puesto que tiene que constar por escrito- por el cual las partes se obligan

recíprocamente a celebrar un determinado contrato, en un plazo, o por el cumplimiento de una condición. Por ello la doctrina lo ha considerado como un contrato preparatorio, que está destinado a que las partes se pongan de acuerdo sobre los términos y el contenido del contrato que se obligan a celebrar con posterioridad.

El contrato de promesa de compraventa no existe en el Código Civil Colombiano. El artículo 1611 del mismo decía tajantemente: "La promesa de celebrar un contrato no produce en ningún caso obligación alguna". Fue la Ley 153 de 1887 la que modificó la anterior disposición y estableció en el artículo 89 lo siguiente:

"La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurran las circunstancias siguientes:

- 1. Que la promesa conste por escrito.*
- 2. Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 (sic) del Código Civil.*
- 3. Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.*
- 4. Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales. Los términos de un contrato prometido, sólo se aplicarán a la materia sobre que se ha contratado."*

Queda derogado el artículo 1611 del Código Civil".

(La doctrina y la jurisprudencia han reconocido que la cita del artículo 1511 del Código Civil que hizo la Ley 153/87 es equivocada, y que el artículo que debió citarse es el 1502 C. C., que es el que establece los requisitos de validez de las obligaciones).

El contrato de promesa genera obligaciones de HACER, esto es, la celebración del contrato prometido y, en razón de generarlas para ambas partes, hace que sea un contrato bilateral, lo cual tiene importantes efectos en la controversia sometida a este Tribunal.

El contrato de promesa no puede confundirse con el contrato prometido. Acá, el contrato de promesa de compraventa generó principalmente para las partes la obligación de celebrar la compraventa del inmueble descrito en su texto. Se trata de una obligación de hacer. El contrato de compraventa, a diferencia del de promesa, genera obligaciones de dar: Para el comprador, la obligación de pagar el precio, y para el vendedor, la obligación de transferir el dominio, y de entregar la cosa objeto del contrato.

Es posible y de común ocurrencia que las partes acuerden en el contrato de promesa anticipar algunas de las obligaciones que no son inherentes a dicho contrato, sino al contrato prometido. Por ejemplo, que se pacte el pago de una parte del precio de forma anticipada a la celebración de la compraventa y que se acuerde la entrega material del bien antes del contrato de venta. Estas obligaciones se constituyen en accesorias a la principal generada por la promesa, que es la de celebrar el contrato prometido, y su ejecución queda supeditada a la efectiva celebración del contrato prometido, en el sentido que si éste no se celebra se vuelve un pago de lo no debido para evitar que se genere o se pueda generar un enriquecimiento sin causa.

Varios tratadistas y algunas sentencias de la Corte Suprema de Justicia han afirmado categóricamente que la promesa de contratar sólo genera obligaciones de HACER, pero es innegable la práctica común de anticipar obligaciones propias del contrato prometido al momento de la promesa, o a un tiempo anterior a la celebración del contrato a cuya celebración de obligaron las partes.

De estas obligaciones accesorias, propias de la venta, pero que se anticiparon en la promesa, se advierten las siguientes en el presente proceso, respecto de cuyo cumplimiento encuentra el Tribunal lo que enseguida se indica:

-Pago de parte del precio. En la promesa se establece que el precio de la compraventa es la suma de \$675.000.000 y se acuerda que ella se pagaría con el producto de la venta de otro inmueble de propiedad de los promitentes compradores, que para la época de la promesa se estaba negociando vender al DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA. No existe la prueba en el expediente de que este inmueble se hubiera efectivamente vendido al Departamento, ni, de haber

ocurrido la venta, cuándo fue ésta, y, sobretodo, cuándo se pagó por la entidad pública el anticipo en dinero, el cual habría de ser destinado para pagar parte o todo del precio a la señora OLGA LUCÍA VALENCIA CASTAÑO.

En la cláusula CUARTA, literal C) de la promesa se lee: *"el saldo RESTANTE si hubiere lugar a ello, una vez se le cancela la totalidad del inmueble por parte de la CONCESIONARIA de la DOBLE CALZADA NIQUIA-HATILLO"*. Lo cierto es que esta indefinición respecto de cuándo debía pagarse una parte o la totalidad del precio, quedó aclarada en el literal D) de la misma cláusula CUARTA de la promesa, al establecerse que: *"Una vez cancelada la totalidad del precio del inmueble objeto de este contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA se suscribirá la escritura pública de transferencia del derecho de dominio"*. Y como el día fijado para la suscripción de la escritura fue el 27 de abril de 2007, éste era el término final para que se hubiere hecho el pago de la totalidad del precio, simultáneamente con el otorgamiento de la escritura de venta.

En el proceso hay constancia de que antes de la fecha fijada para la celebración del contrato de compraventa hubo pagos a cuenta del precio por los promitentes compradores a la otra parte. De conformidad con la cláusula de la promesa transcrita, es claro para el Tribunal que el saldo del precio debía pagarse a más tardar el 27 de abril de 2007, al momento de la celebración del contrato de compraventa, pues, como se expresó, ésta fue la fecha prevista para el efecto en la cláusula SÉPTIMA del contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA.

-Entrega material del inmueble. En la promesa se dejó constancia de la entrega material del inmueble por la promitente vendedora a los promitentes compradores, hecho aceptado pacíficamente por ambas partes.

-Pago de impuesto predial, servicios públicos y sostenimiento del bien. No hay prueba en el proceso acerca de si entre la fecha de la promesa y la fecha prevista para el otorgamiento de la escritura pública los promitentes compradores pagaron los servicios públicos, el impuesto predial y el sostenimiento del bien. Hay prueba, sí, de embargos al inmueble por la administración de la parcelación el Limonar y por la Gobernación del Departamento de Antioquia –ver anotaciones 11 y 14

del certificado de matrícula inmobiliaria número 012-5520, a fls. 97 y 98-. Estos embargos fueron decretados e inscritos con posterioridad a la fecha pactada en la promesa para la firma de la escritura de compraventa.

En este sentido, en la cláusula SÉPTIMA se acordó que el paz y salvo debería ser aportado por "*la sociedad PROMITENTE COMPRADORA*" -sic- el día previsto para el otorgamiento de la escritura. No hay prueba si esos embargos se originaron en obligaciones insolutas anteriores o posteriores a la fecha en la cual debía otorgarse la escritura pública.

Para el Tribunal es completamente claro que la obligación principal derivada de la promesa de compraventa, de otorgar la escritura pública el día 27 de abril de 2007, a las tres de la tarde, en la Notaría Veintiséis de Medellín, fue incumplida por ambas partes porque ninguna de ellas concurrió, como se ha aceptado pacíficamente por éstas, y que se trató de un incumplimiento recíproco para el cual no existió ninguna justificación.

Los promitentes compradores han alegado como excusa para no haber concurrido a la notaría en la fecha y hora señaladas, que para entonces ya existía en el folio de matrícula inmobiliaria la inscripción de una oferta de compra respecto de parte del inmueble prometido en venta por el Departamento de Antioquia, y que el consejo dado por el asesor jurídico de entonces lo fue en el sentido de que la escritura pública no podría otorgarse en esas circunstancias.

El Tribunal estima que esas excusas no tienen, desde el punto de vista jurídico, ningún efecto exonerativo en el incumplimiento recíproco que ocurrió. Esto no es constitutivo de "*fuera mayor*" como equivocadamente se ha alegado en este proceso. Es incuestionable que la inscripción de una oferta de compra no pone el bien fuera del comercio; que la escritura pública bien pudo haberse otorgado, aún con tal medida inscrita y que esto era lo razonable y obligatoriamente conducente: Que los promitentes compradores efectivamente compraran y, luego del registro de la escritura, en su calidad de dueños, afrontaran el proceso de expropiación y recibieran la indemnización correspondiente a los perjuicios causados por el desmembramiento de parte del lote del que ya eran titulares del derecho de dominio, luego de registrada la escritura de venta.

Si las partes acordaron algo diferente en razón del hecho nuevo de que se veía venir un proceso de expropiación de una porción del inmueble, ello no se encuentra acreditado en el proceso. Existen documentos sin firmar -fls. 137 y 140- que se han descrito como propuestas modificatorias de los términos del contrato de promesa que una parte hizo a la otra, sin que hubiesen sido aceptadas.

El que no se hubiera avisado a los promitentes vendedores del proceso de expropiación, de ser cierto, es irrelevante, puesto que tal proceso se inició con posterioridad a la fecha en que debió otorgarse la escritura de compraventa (el auto admisorio de la demanda fue el 13 de diciembre de 2007, como consta a folios 23). La señora MARTHA CECILIA CORREA JARAMILLO conoció, antes de la fecha prevista para el otorgamiento de la escritura pública, que había una oferta de compra del bien por el Departamento de Antioquia lo que fue confesado por ella en el interrogatorio de parte. En todo caso, se insiste, hechos u omisiones de las partes posteriores al 27 de abril de 2007 no pueden, lógicamente, ser excusa para no haber concurrido ese día a la notaría 26 de Medellín a otorgar la escritura pública, como era la obligación de los contratantes.

Existe, pues, un evidente incumplimiento de las partes al contrato de promesa de compraventa, contrato de promesa que, por ser bilateral, está cobijado por la regulación que para el efecto estableció el legislador, y muy especialmente, por lo normado en los artículos 1546 y 1609 C. C.

De conformidad con el artículo 1546 C. C., en los contratos bilaterales – y la promesa de compraventa lo es- el contratante que cumplió o se allanó a cumplir, tiene, frente al incumplimiento del otro, la posibilidad de pedir la resolución del contrato o su cumplimiento, y en ambos casos con la indemnización de perjuicios. Esto es lo que se ha denominado – mal denominado opinan muchos- la "*condición resolutoria tácita*".

Por su parte, el artículo 1609 C. C. establece que en los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora de cumplir lo pactado, mientras el otro no cumpla por su parte, o no se allane a cumplir en la forma y tiempo debidos.

De acuerdo con estas dos normas, lo ha dicho reiteradamente la doctrina y la jurisprudencia, el contratante que no ha cumplido un contrato bilateral queda expuesto a la acción alternativa del artículo 1546 C. C. y a la excepción de contrato no cumplido del 1609 C. C. que tiene el otro contratante, siempre que éste haya cumplido o se hubiere allanado a cumplir en la forma y tiempo debidos.

El legislador, con la redacción del artículo 1546 C. C., precave que habrá un contratante que incumple, y otro que cumple. A este último le otorga la posibilidad de pedir la resolución o el cumplimiento, y en ambos casos con indemnización de perjuicios.

Se ha discutido por la doctrina y la jurisprudencia si en este evento, cuando hay un contratante que cumplió y el otro que no lo hizo, es posible acudir directamente a pedir la indemnización de perjuicios. La Corte Suprema de Justicia por muchos años sostuvo la tesis de que la acción indemnizatoria con base en esta norma estaba supeditada a la petición de resolución o de cumplimiento; que se trataba de una petición consecencial de una de estas dos y que, por tanto, no se podía formular como autónoma. Esto, salvo cuando se tratara de obligaciones de hacer ya que para éstas el artículo 1610 C. C. establece que, partiendo de la mora del deudor en este tipo de obligaciones, el acreedor puede solicitar una de tres cosas, a su elección, entre las que está *"que el deudor le indemnice de los perjuicios resultantes de la infracción al contrato"*, es decir, que directamente puede demandar los perjuicios.

Esta tesis tradicional de la Corte fue objeto de rectificación por la sentencia de casación del 3 de noviembre de 1977. Dijo el máximo Tribunal de Casación Civil: *"Luego de nuevo y cuidadoso estudio del asunto, la Corte ha llegado ahora al convencimiento de que esa doctrina debe ser rectificada, porque desquicia la estructura de los efectos de las obligaciones y de la teoría de la responsabilidad por incumplimiento, tal como están concebidas en nuestro régimen civil. "... Mas en veces ocurre que alguna de las partes no cumple su obligación en el momento previsto para el pago, creando con esta conducta unas situación que altera completamente la estructura genuina del negocio jurídico mediante la presencia de un factor nuevo: LA MORA. Esta desquicia la verdadera finalidad del contrato y trae consecuencias jurídicas que por lo general las partes no regulan expresamente al celebrarlo"*.

Y, con base en el texto del artículo 1615 que dice: "*se debe la indemnización de perjuicios desde que el deudor se ha constituido en mora, o, si la obligación es de no hacer, desde el momento de la contravención*", concluyó la mencionada sentencia:

"De lo hasta aquí expuesto conclúyese que el deudor cumple el contrato, antes de constituirse en mora, ejecutando el objeto debido tal como fue pactado, y que, después de constituido en mora, cumple el contrato pagando al acreedor indemnización de perjuicios, con o sin ejecución del objeto como fue pactado, según el caso, tal como ahora se verá."

Es necesario poner de presente, de manera enfática, que en lo que ha existido casi unanimidad en la doctrina y la jurisprudencia es en el principio que para reclamar la indemnización de perjuicios del deudor es necesario que él esté en mora. Y ello supone que el que reclama los perjuicios no pueda estar en la misma situación; tiene que haber cumplido o, al menos, haberse allanado a cumplir. Con base en el artículo 1609 C. C., que es el que fundamenta la denominada excepción de contrato no cumplido, se ha acuñado el aforismo que se enuncia como "*la mora purga la mora*", de lo cual se desprende ineludiblemente que si ambos contratantes están en mora, ninguno puede pretender del otro la indemnización de perjuicios, pues esta mora recíproca implica que, para el efecto, ninguno de los dos esté realmente en mora.

En este aspecto, lo mismo ocurre con las cláusulas penales que se pacten: A ella tiene derecho el contratante que ha cumplido o se ha allanado a cumplir, frente al otro que ha incumplido y está en mora. Si ambos incumplieron, ninguno está en mora, y ninguno podrá exigir el reconocimiento y pago de la cláusula penal.

El fundamento de la indemnización de perjuicios es la mora del deudor. Ello proviene claramente del texto del artículo 1615 C. C. que reza: "*Se debe indemnización de perjuicios desde que el deudor se ha constituido en mora, o, si la obligación es de no hacer, desde el momento de la contravención*".

Por su parte, el artículo 1608 C. C. dice cuándo el deudor está en mora, destacándose, para efectos del presente proceso, el numeral 1º que establece la mora cuando la obligación no se ha cumplido dentro del término estipulado. En este evento, no se necesita que el deudor sea

reconvenido judicialmente, que es la regla general para la mora, según el numeral 3º de dicha norma. En los casos de plazo estipulado, gráficamente ha dicho la doctrina: "*dies interpellat pro homine*" -el término interpela por el hombre-, esto es, que al vencimiento del plazo pactado el deudor está en mora si no ha cumplido, sin necesidad de requerimiento del acreedor. En estos casos coinciden en el tiempo el incumplimiento y la mora.

Atrás se dijo que la opción establecida por el artículo 1546 C. C. se había concebido por el legislador para el supuesto de que uno de los contratantes incumpliera y el otro no. No se previó el evento en que ambos contratantes incumplieran, y que incumplieran obligaciones que debían ser cumplidas simultáneamente en el tiempo.

Este supuesto fáctico, de común ocurrencia, no tiene una solución legislativa directa, y ha ocasionado muy diversas tesis doctrinarias y jurisprudenciales. Nuestra Corte Suprema de Justicia, salvo en unas pocas sentencias -al parecer solamente dos- que han sido criticadas por el mismo Tribunal en posteriores fallos, ha sido reiterativa en el sentido de que en ningún caso el contratante que incumplió está legitimado para pedir la resolución o el cumplimiento del contrato. Menos aún para pedir perjuicios. Véanse, entre otras, las siguientes sentencias: 11 de septiembre de 1978 (M.P. Ospina Botero), 16 de julio de 1985 (M.P. Bonivento Fernández), 18 de septiembre de 1989 (M.P. Romero Sierra), y 7 de marzo de 1997 (M.P. Ramírez Gómez).

A este respecto es pertinente citar en dos apartes la referida sentencia proferida por la Corte Suprema de Justicia el 16 de julio de 1985, M.P. José Alejandro Bonivento Fernández, así:

"7. Todas estas reflexiones van dirigidas a hacer las precisiones sobre los alcances del artículo 1546, puesto que se ha sostenido que las acciones que surgen de este precepto también están conferidas al contratante incumpliente, lo que no se ajusta a la normatividad civil. Don Andrés Bello fue armónico en el señalamiento de la demanda alternativa por incumplimiento siempre en favor del contratante cumplimiento, que se remontan al proyecto del Código Civil Chileno de 1853, cuando introdujo el equivalente artículo 1546 con el siguiente texto: "En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria de no cumplirse por una de las contratantes lo pactado. Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio la resolución, a si no fuere posible cumplirla, la indemnización de

perjuicios.” Para luego dejar en su redacción, el actual, “en los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de 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”. Algo más: No es sólo en la norma en cita donde se plasma el pensamiento del autor del articulado civil sino que en el artículo 1930 se puede reiterar la voluntad de la ley en ese aspecto cuando dispone que “si el comprador estuviere constituido en mor de pagar el precio en el lugar y tiempo dichos, el vendedor tendrá derecho para exigir el precio o la resolución de la venta, con resarcimiento de perjuicios”. O bien del contenido del artículo 1882, cuando al fijar el momento y el lugar en que el vendedor debe cumplir su obligación de entrega deja abierta la vía para que el comprador pueda a su arbitrio o preservar el contrato o desistir de él, en ambos casos con perjuicios, siempre que el comprador haya pagado o esté pronto a pagar el precio íntegro o el estipulado a plazo.

8. *Es decir, el Código Civil, es afirmativo y contundente en ubicar el fenómeno de la resolubilidad o del incumplimiento del contrato en cabeza de la parte que ha estado puntual para atender las prestaciones a su cargo. Y en este aspecto, como en otros, se acercó al Código Napoleónico de 1804, que en el artículo 1184: “La condición resolutoria está siempre subentendida en los contratos sinalagmáticos para el caso en que una de las partes no satisfaga su compromiso. En este caso el contrato no se resuelve de pleno derecho. La parte a cuyo respecto el compromiso no se ha ejecutado, tiene la acción de forzar a la otra la ejecución de la convención cuando es posible, o de pedir la resolución con daños y perjuicios. La resolución debe ser demandada judicialmente y puede ser acordado al demandado un plazo según las circunstancias.”*

En igual sentido la Corte Suprema de Justicia, en la sentencia de casación civil del siete (7) de marzo de dos mil (2.000), expediente No. 5319. M.P.: Silvio Fernando Trejos Bueno, se pronunció así:

“En el ámbito de los contratos bilaterales y en cuanto toca con la facultad legal que, según los términos del artículo 1546 del Código Civil, en ellos va implícita de obtener la resolución por incumplimiento, hoy en día se tiene por verdad sabida que es requisito indispensable para su buen suceso en un caso determinado, la fidelidad a sus compromisos observada por quien ejercita esa facultad habida cuenta que, como lo ha señalado la Corte, el contenido literal de aquél precepto basta para poner de manifiesto que el contratante

incumplido utilizando el sistema de la condición resolutoria tácita, no puede pretender liberarse de las obligaciones que contrajo.

Es preciso entender, entonces, que no hay lugar a resolución de este linaje en provecho de aquella de las partes que sin motivo también ha incurrido en falta y por lo tanto se encuentra en situación de incumplimiento jurídicamente relevante (sic), lo que equivale a afirmar que la parte que reclama por esa vía ha de estar por completo limpia de toda culpa, habiendo cumplido rigurosamente con sus obligaciones, al paso que sea la otra quien no haya hecho lo propio, de donde se sigue que "...el titular de la acción resolutoria indefectiblemente lo es el contratante cumplido o que se ha allanado a cumplir con las obligaciones que le corresponden y, por el aspecto pasivo, incuestionablemente debe dirigirse la mencionada acción contra el contratante negligente, puesto que la legitimación para solicitar el aniquilamiento de la convención surge del cumplimiento en el actor y del incumplimiento en el demandado u opositor..." (G. J. Tomo CLIX, págs. 309 y siguientes)".

Y en sentencia de la sentencia de la Corte Suprema de Justicia del cuatro (4) de septiembre de dos mil (2000), expediente No. 5420, M.P.: José Fernando Ramírez Gómez, se expresó:

"Por sabido se tiene que el contrato de promesa naturalmente es fuente de una y principal obligación: hacer el contrato prometido. Otorgar la escritura pública que perfecciona el contrato de compraventa del inmueble, cuando este es el tipo de bien sobre el cual ella versa. Sin embargo, como con claridad lo ha explicado la Corporación, nada obsta para que las partes en el cuerpo de una misma convención combinen diferentes tipos de contratos o prestaciones, o tratándose del contrato de promesa, hacer una mixtura donde además de contraer la obligación de hacer o celebrar el contrato prometido, se anticipe el cumplimiento de prestaciones propias de este contrato fin, lo cual resulta válido por virtud de los principios de la autonomía privada y de la libertad contractual, en tanto el surgimiento de estas obligaciones no precise de una solemnidad diferente a la establecida para el contrato de promesa por el art. 89 de la ley 153 de 1887. De allí que estilen los contratantes cuando de promesas de compraventa se trata, estipular obligaciones sobre el pago del precio y la entrega material de la cosa, que naturalmente sólo las vendría a generar el contrato prometido.

(...)

De conformidad con el art. 1546 del C. Civil, en armonía con el art. 1602 de la misma codificación, en los contratos bilaterales, si uno de los contratantes incumple lo pactado, por operar la condición resolutoria que en estos contratos supone la ley, el otro contratante está facultado para pedir a su arbitrio, la resolución del contrato, o su cumplimiento, en uno u otro caso pudiendo acumular la pretensión indemnizatoria de perjuicios, o ésta directamente”.

Según lo ha entendido la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia:

“la legitimación para impetrar la resolución o el cumplimiento del contrato por uno de los contratantes, supone necesariamente el cumplimiento de sus obligaciones contractuales o el allanarse a cumplirlas”. (G.J. t. CCXXXIV, 1995, pág. 688). Con todo, conforme lo expresa la Corporación en esta misma sentencia, invocando como fuente la sentencia de 29 de noviembre de 1978, G.J. t. CLVIII, pág. 299, conforme al art. 1609 del C. Civil, “En los contratos bilaterales en que las recíprocas obligaciones deben efectuarse sucesivamente, esto es, primero las de uno de los contratantes y luego las del otro, el que no recibe el pago que debía hacersele previamente sólo puede demandar el cumplimiento dentro del contrato si él cumplió o se allanó a cumplir conforme a lo pactado, pero puede demandar la resolución si no ha cumplido ni se allana a hacerlo con fundamento en que la otra parte incumplió con anterioridad”. Sin embargo, si las obligaciones son simultáneas, “el contratante cumplido o que se allana a cumplir con las suyas, queda en libertad de ejercer, o la acción de cumplimiento o la acción resolutoria si fuere el caso.

Resumiendo se concluye:

Si las obligaciones recíprocas son sucesivas, atendido este orden cronológico el contratante que no vio satisfecha la previa obligación sólo puede pretender el cumplimiento del contrato si cumplió o se allanó a cumplir. Si no ha cumplido ni se ha allanado a hacerlo, puede pretender la resolución con fundamento en el art. 1609, es decir, por el incumplimiento de las obligaciones antecedentes del otro contratante.

Tratándose de obligaciones simultáneas el contratante cumplido o que se allana a cumplir, cuenta sin limitación con la alternativa que le ofrece el art. 1546, o sea que puede pretender la resolución o el cumplimiento del contrato”.

En el derecho chileno, por el contrario, con base en los mismos textos de nuestro ordenamiento jurídico civil, se ha predicado que, si bien no cabe por ninguno de los dos contratantes la pretensión de cumplimiento frente al otro, ni tampoco la solicitud de que se indemnicen los perjuicios, sí es posible solicitar la resolución. En este sentido dijo la Corte Chilena en sentencia del 4 de diciembre de 2003 que marcó un hito en el derecho chileno:

"Que aunque no hay precepto alguno que resuelva la cuestión de si uno de los contratantes que no ha cumplido las obligaciones contraídas puede o no solicitar la resolución de la promesa de venta en contra de la otra parte que tampoco ha dado cumplimiento a las suyas, los jueces están en el deber de juzgarla del modo que más conforme parezca al espíritu general de la legislación y a la equidad natural de acuerdo con lo preceptuado en el No. 5 del artículo 170 del Código de Procedimiento Civil. En efecto no parece justo ni equitativo dejar a las partes ligadas por un contrato que ambas no quieren cumplir y que de hecho aparece así ineficaz por voluntad de las mismas. Luego, no pugna, por lo tanto, con la índole y naturaleza de los principios jurídicos que informan la acción resolutoria que ella se acoja en este caso, porque la resolución, (es) precisamente el medio que la ley otorga para romper un contrato que nació a la vida de derecho, pero que no está llamado a producir sus naturales consecuencias en razón de que las partes se niegan a respetarlo y todavía, porque acogiéndola se llega a la realidad propia de toda resolución, cual es que las cosas puedan restituirse al estado anterior, como si el contrato no hubiese existido, sin embargo no procede la indemnización de perjuicios pedida pues ella requiere de mora y en este caso no podría existir para ninguna de las partes de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1552 de citado Código Civil./6. Que la referida conclusión ha sido aceptada por la jurisprudencia (R.D.J. T. 28 sección 1ª página 687 y 57, sección 1ª, página 274) y corroborada por la doctrina."

Se trata, aquí y allá, de dar solución al evento, de no rara ocurrencia, en que las dos partes contratantes incumplen simultáneamente; ambos están en mora, lo que implica que ninguno de los dos lo esté realmente -razón suficiente para negarles la posibilidad de pedir indemnización de perjuicios-, pero uno o ambos han cumplido parte de sus prestaciones. Ello requiere una solución por el Juez, que no puede alegar que no resuelve la controversia por no encontrar norma que directamente sea

aplicable al caso. Obviamente la decisión judicial tendrá que respetar el principio de la congruencia y no podrá fallarse por fuera de las pretensiones formuladas que limitan su competencia.

En el presente asunto ocurrió esta: Ambas partes incumplieron, puesto que el día en que debían otorgar la escritura pública ninguna compareció a la Notaría con dicha finalidad, pero los promitentes compradores han adelantado parte del precio de una compraventa no realizada; y la promitente vendedora, a su vez, entregó materialmente el bien.

La consecuencia de aplicar la excepción de contrato no cumplido al incumplimiento recíproco, y negar la posibilidad de que las partes acudan a la resolución, deja el contrato en un estado de suspenso difícil de superar: Ninguna parte cumple, excusándose en que la otra no ha cumplido; ¿hasta cuándo durará ese estado vegetativo del contrato?; ¿habrá que esperar la prescripción, o algún otro medio de extinción, ante el hecho de que la excepción de contrato no cumplido no produce la muerte del contrato, sino sólo su suspensión? Esta situación de indefinición no es sana y conduce muchas veces a evidentes inequidades.

La jurisprudencia nacional, como se dijo, empeñada en negar la acción resolutoria al contratante que incumplió, así el otro también haya incumplido, se ideó la figura del "*mutuo disenso tácito*". Uno de los primeros fallos que se refirió a esta figura fue del 5 de noviembre de 1975, donde se lee:

"La disolución del contrato por mutuo disenso puede provenir de un consentimiento expreso o también tácito. La primera forma no requiere la intervención judicial, como quiera que la disolución se produce por el acuerdo expreso; en cambio, la segunda sí requiere decisión judicial. Esta última manera de disolverse el contrato se da ante la recíproca y simultánea inexecución o incumplimiento de las partes con sus obligaciones contractuales, pues la conducta reiterada de los contratantes de alejarse del cumplimiento oportuno de sus obligaciones, sólo puede considerarse y, por ende, traducirse como una manifestación clara de anotar el vínculo contractual."

"En efecto, si los contratantes al celebrar la convención lo hacen inspirados en el cumplimiento mutuo de las obligaciones nacidas de ella, la posición tozuda y recíproca de las partes de incumplir con sus obligaciones exterioriza un mutuo disenso de aniquilamiento de la

relación contractual. Esto es así, porque no es propósito de la ley mantener indefinidamente atados a los contratantes cuyo comportamiento, respecto de la ejecución de las obligaciones, sólo es indicativo de disentimiento mutuo del contrato" (GJ. CLIX,314)."

Sobre esta situación de indefinición ante el mutuo incumplimiento, la Corte, en sentencia del 5 de noviembre de 1979 se cuestionó así: *"Entonces, cabe preguntar ¿cuál es el correctivo jurídico que tienen las partes contratantes para aniquilar una convención bilateral cuando ambas incumplen con sus respectivas obligaciones, especialmente, cuando debieron cumplirse coetánea o simultáneamente y así no sucedió?",* a lo que responde el máximo Tribunal: *"Por todo lo dicho, el mutuo disenso mantiene toda su vigencia como mecanismo para disolver un contrato que se ha incumplido por ambas partes y ante la inocultable posición de no permanecer atado al negocio; la intervención, pues, del juez se impone para declarar lo que las partes en una u otra forma han reflejado: desatar el vínculo para volver las cosas al estado que existía al momento de su celebración."*

Independientemente de que se comparta o no la solución que ha dado la Corte a esta situación, debe sí precisarse que como de la conducta de las partes se ha inferido una voluntad tácita, ella no puede ser contrariada por las manifestaciones expresas de los contratantes. Precisa la misma Corte:

"Y por lo que respecta al mutuo disenso tácito, desprovisto en realidad de regulación orgánica en la codificación civil pero no por eso menos importante desde el punto de vista práctico según lo ha puntualizado esta Corporación (G.J. Tomo CLXXX, pag. 130), es imperioso hacer hincapié en que no siempre que medie culpa de ambos agentes y por consiguiente el artículo 1546 del Código Civil no sea el pertinente para regir una hipótesis fáctica de tal índole, es permitido echar mano de la mencionada figura... es menester que los actos u omisiones en que consiste la inejecución, sean expresivos, tácita o explícitamente, de voluntad conjunta o separada que apunte a desistir del contrato (G.J. Tomo CLVIII, pag. 217) o sea que se precisa, para que pueda consumarse esta forma de disolución virtual, que la conducta de todas las partes involucradas sea lo suficientemente indicativa de esa recíproca intención de "desistencia" que constituye su sustancia y que obviamente no se verifica si, como sucedió en la especie de la que estos autos dan cuenta, una de ellas, a pesar de su propio incumplimiento de la obligación de concurrir al

perfeccionamiento del contrato de venta prometido, entiende que ese proceder está justificado por la conducta negligente anterior observada por la otra ..."

Ante esta exigencia de que el consentimiento tácito debe ser claramente expresivo de la voluntad de desistir del contrato, nos encontramos que en nuestro ordenamiento sigue vigente, y sin solución que acepte la jurisprudencia nacional, la situación del mutuo incumplimiento recíproco, donde ninguna de las dos partes quiere deshacer la convención.

Este Tribunal de Arbitramento se siente exonerado de hacer más consideraciones sobre estos interesantes y controversiales temas, ante el hecho de que ninguna de las partes –ambas incumplidas, como se ha expresado solicitó ni la resolución de la promesa de compraventa ni la declaración del mutuo disenso tácito. Es obvio que para pronunciarse, acogiendo o rechazando una de tales figuras, era indispensable que las partes hubieran formulado una pretensión en uno de esos sentidos, lo que no ocurrió. El Tribunal, desde luego, no puede fallar extrapetita haciendo declaraciones que ninguna de las partes le solicitó.

De lo probado en el proceso y de lo dicho atrás ha de concluirse lo siguiente, que constituye el fundamento de la decisión que se profiere en el presente laudo:

1. Ambas partes incumplieron la obligación fundamental del contrato de promesa de compraventa, esto es, concurrir a la Notaría 26 de Medellín el 27 de abril de 2007 para otorgar la escritura pública de compraventa. Y ese incumplimiento recíproco no tiene ninguna justificación admisible en derecho.

2. Lo anterior conduce a que ninguna de las partes está legitimada para pedir el reconocimiento de perjuicios ni de la cláusula penal, pues su fuente es el incumplimiento moroso de la otra parte. Al haber incumplido simultáneamente ambas partes, ninguna está en mora, de acuerdo con el artículo 1609 C.C.

3. No procede la declaración de "*mutuo disenso tácito*" por la contundente razón de que ninguna de las partes lo pidió, amén de que hay hechos demostrados en el sentido de que no es la voluntad de las partes desistir del negocio.

4. No procede la declaratoria de resolución de la promesa de compraventa, porque ninguna de las partes lo pidió. Ello, independientemente de cuál tesis se tenga acerca de si ella es posible ante el mutuo incumplimiento.

4.2. ESTUDIO DE LAS PRETENSIONES

A la luz de las anteriores consideraciones, se ocupa enseguida el Tribunal de analizar una a una las pretensiones de cada parte, comenzando por las de la parte demandante, demandada en reconvención.

4.2.1. PRETENSIONES DE LA DEMANDA PRINCIPAL

PRIMERA: "La parte conformada por los PROMITENTES COMPRADORES, y citados a la decisión de este H. Tribunal incumplieron el contrato de Promesa de Compraventa que realizaron con la señora OLGA LUCIA VALENCIA CASTAÑO como PROMITENTE VENDEDORA, respecto del bien inmueble identificado en el Punto Primero de los hechos de este escrito."

Como se ha expresado reiteradamente en las consideraciones del presente laudo, tanto la señora OLGA LUCIA VALENCIA CASTAÑO, cuyos herederos ostentan la calidad de parte demandante–demandada en reconvención-, como los promitentes compradores, señores EUCARIS MEDINA BALVÍN y MARTA CECILIA CORREA JARAMILLO, incumplieron el contrato de promesa de compraventa, al no haber concurrido a la notaría 26 de Medellín el 27 de abril de 2007 a suscribir la escritura pública que solemnizara el contrato prometido.

Ese incumplimiento recíproco conduce a que ninguna de las dos partes se encuentra en mora, y, por tanto, ninguna podrá exigir de la otra ni la indemnización de perjuicios ni la cláusula penal pactada.

SEGUNDA: "Que los PROMITENTES COMPRADORES deben a la parte citante, representantes de la PROMITENTE VENDEDORA la suma de CIENTO SESENTA Y CINCO MILLONES CIENTO TRES MIL PESOS (\$165.103.000) por concepto del pago total del bien inmueble prometido en venta."

El Tribunal no accederá a esta declaración, ya que ella se refiere a obligaciones típicas del contrato de compraventa prometido pero que no se celebró. Acceder a esta declaración implicaría abrir la puerta para que los sucesores de la promitente vendedora exigieran el pago de obligaciones de una venta que no existe y que se anticiparon en el contrato de promesa. El mutuo incumplimiento de las partes impide que una de ellas solicite el cumplimiento primigenio de la obligación de la otra parte. Tampoco puede, como se dijo, solicitar los perjuicios compensatorios, ni los moratorios, pues ninguna de las partes está en mora.

TERCERA: "Que se condene a los PROMITENTES COMPRADORES al pago de intereses de mora sobre la suma anterior a partir del 27 de abril de 2007 hasta cuando se cumpla con el pago de la obligación."

Si no se reconoce la obligación por capital, menos habrá de reconocerse la causación de intereses, por ser accesoria a aquella. Adicionalmente, los intereses moratorios suponen la mora del deudor, mora que no existe por las consideraciones que se han hecho en el presente fallo.

Como se ha expresado reiteradamente en la motivación del laudo, tanto la señora OLGA LUCIA VALENCIA CASTAÑO, cuyos herederos ostentan la calidad de parte demandante-demandada en reconvención, como los promitentes compradores, señores EUCARIS MEDINA BALVÍN y MARTHA CECILIA CORREA JARAMILLO, incumplieron el contrato de promesa de compraventa, al no haber concurrido a la notaría 26 de Medellín el 27 de abril de 2007 a suscribir la escritura pública que solemnizara el contrato prometido.

Ese incumplimiento recíproco conduce a que ninguna de las dos partes se encuentra en mora, y por tanto ninguna podrá exigir de la otra ni la indemnización de perjuicios, ni la cláusula penal pactada.

CUARTA: "Que se condene a los PROMITENTES COMPRADORES al pago de la indemnización pactada por incumplimiento del contrato, por la suma de CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$150.000.000)."

La parte que incumplió no está legitimada para solicitar el pago de la pena de la otra parte. Ambas incumplieron, luego ninguno tiene que pagar a la otra cláusula penal.

QUINTA: *"Que además se condene a los PROMITENTES COMPRADORES al pago de las costas generadas en el presente procedimiento."*

Estima el Tribunal que no hay lugar a condena en costas por las razones que más adelante se consignan.

4.2.2. PRETENSIONES DE LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN

PRIMERA: *"Que la señora OLGA LUCIA CASTAÑO VALENCIA, en calidad de promitente vendedora, incumplió el contrato de promesa de compraventa suscrito con mis poderdantes, respecto del bien inmueble relacionado en el hecho primero de esta demanda de reconvención"*.

Como se ha dicho, tanto la señora OLGA LUCIA VALENCIA CASTAÑO, cuyos herederos ostentan la calidad de parte demandante–demandada en reconvención-, como los promitentes compradores, señores EUCARIS MEDINA BALVÍN y MARTHA CECILIA CORREA JARAMILLO, incumplieron el contrato de promesa de compraventa, al no haber concurrido a la notaría 26 de Medellín el 27 de abril de 2007 a suscribir la escritura pública que solemnizara el contrato prometido.

Ese incumplimiento recíproco conduce a que ninguna de las dos partes se encuentra en mora, y por tanto ninguna podrá exigir de la otra ni la indemnización de perjuicios, ni la cláusula penal pactada.

SEGUNDO: *"Que los herederos de la señora OLGA LUCIA CASTAÑO VALENCIA, convocados en reconvención, señores JULIANA Y JUAN CAMILO GONZALEZ VALENCIA, deben asumir las consecuencias del mencionado incumplimiento."*

Los herederos de la señora OLGA LUCÍA CASTAÑO VALENCIA, en su calidad de tales, suceden en los derechos y obligaciones transmisibles por causa de muerte que tenía la citada señora. No hay en este proceso ninguna consecuencia del incumplimiento de la causante que de origen a alguna declaración o condena, diferente a la de que ambos incumplieron, por lo cual han de negarse las pretensiones indemnizatorias. Por ello no cabe hacer la declaración pedida, pues resulta irrelevante en este proceso.

TERCERO: *"Que los herederos de la señora OLGA LUCIA CASTAÑO VALENCIA, convocados en reconvención, señores JULIANA Y JUAN CAMILO GONZALEZ VALENCIA, deben reconocer y pagar a mis poderdantes la indemnización por incumplimiento establecida en la cláusula novena del contrato de compraventa."*

La Cláusula Penal solo puede ser pedida por el contratante que cumplió o se allanó a cumplir. Acá ambos incumplieron, luego no hay lugar a condenar a los herederos de la promitente vendedora al pago de la cláusula penal.

CUARTO: *"Que se condene a los herederos de la señora OLGA LUCIA CASTAÑO VALENCIA, convocados en reconvención, señores JULIANA Y JUAN CAMILO GONZALEZ VALENCIA, a pagar a mis poderdantes todos los perjuicios sufridos como consecuencia del incumplimiento del contrato de promesa de compraventa."*

Como se ha expresado reiteradamente en la motivación del laudo, tanto la señora OLGA LUCIA VALENCIA CASTAÑO, cuyos herederos ostentan la calidad de parte demandante–demandada en reconvención, como los promitentes compradores, señores EUCARIS MEDINA BALVÍN y MARTHA CECILIA CORREA JARAMILLO, incumplieron el contrato de promesa de compraventa, al no haber concurrido a la notaría 26 de Medellín el 27 de abril de 2007 a suscribir la escritura pública que solemnizara el contrato prometido.

Ese incumplimiento recíproco conduce a que ninguna de las dos partes se encuentra en mora, y por tanto ninguna podrá exigir de la otra ni la indemnización de perjuicios, ni la cláusula penal pactada.

QUINTO: *"Que se condene a los herederos de la señora OLGA LUCIA CASTAÑO VALENCIA, convocados en reconvención, señores JULIANA Y JUAN CAMILO GONZALEZ VALENCIA, al pago de las costas y gastos de la presente demanda de reconvención."*

Estima el Tribunal que no hay lugar a condena en costas, –concepto que incluye ciertos gastos del proceso–, porque, como consecuencia del mutuo incumplimiento, las pretensiones declarativas –salvo la de que

ambas partes incumplieron- y de condena de las dos partes fueron negadas.

SEXTO: "Informar del presente tramite de demanda arbitral, al Juzgado Civil del Circuito de Girardota - Antioquia, a efectos de que dando cumplimiento al artículo 456 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, se disponga tramitar incidente para que se determine por peritos el avalúo del derecho de mis poderdantes, la señora MARTHA CECILIA CORREA JARAMILLO, identificada con C.C. 42.762.137 y el señor JOSE EUCARIS MEDINA BALVIN, identificado con C.C. 6.223.007, en calidad de POSEEDORES Y PROMITENTES COMPRADORES del bien inmueble objeto de expropiación."

En la PRIMERA AUDIENCIA DE TRÁMITE, en el auto número 6., el Tribunal expresó lo siguiente sobre esta petición: *"Se pone de presente que el Tribunal entiende que la denominada "pretensión" del aparte "SEXTO" de la demanda de reconvención no es tal, puesto que no está llamada a ser resuelta en el laudo. Se trata de una medida preventiva, incluida como tal en escrito separado, sobre la cual se resolverá más adelante en la presente audiencia".* Y el Tribunal, en efecto, resolvió dicha solicitud, contenida no sólo como *"pretensión"* en la demanda, sino en escrito separado por el cual se pidieron medidas preventivas por la parte demandada, negándola por no ser procedente.

Con base en la consideración de que esta *"pretensión"* no es tal, sino una medida preventiva sobre la cual ya se resolvió, negándose, corresponde decidir sobre ella en el mismo sentido en este laudo.

4.3. DE LAS EXCEPCIONES

No sobra poner de presente que, ante el fracaso de las pretensiones por su falta de fundamento, el Tribunal queda exonerado de examinar las excepciones propuestas por las partes, ni hay ninguna que deba declararse oficiosamente conforme al mandato legal establecido en el artículo 306 del Código de Procedimiento Civil.

4.4. COSTAS

Por el sentido del laudo y al no prosperar las mutuas pretensiones, no hay lugar a condena en costas, de conformidad con la regulación contenida en el artículo 392 del Código de Procedimiento Civil, reformado por el artículo 19 de la Ley 1395 de 2010.

CAPITULO TERCERO

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Tribunal de Arbitramento promovido por **JULIANA GONZÁLEZ VALENCIA Y JUAN CAMILO GONZÁLEZ VALENCIA** en su calidad de herederos reconocidos de la señora **OLGA LUCÍA VALENCIA CASTAÑO** en contra de **MARTHA CECILIA CORREA JARAMILLO Y JOSÉ EUCARIS MEDINA BALVÍN**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

FALLA

PRIMERO.- Declarar que ambas partes, la promitente vendedora y los promitentes compradores, incumplieron el contrato de promesa de compraventa de que da cuenta el documento que obra a folios 7 a 14, puesto que no concurrieron a la Notaría 26 de Medellín el 27 de abril de 2007, a las 3 p. m., a suscribir la escritura pública que debía solemnizar el contrato prometido. Quedan así resueltas las pretensiones PRIMERAS de ambas partes.

SEGUNDO.- Como consecuencia del mutuo incumplimiento, se declara que no hay lugar a condenar a la indemnización que el recíproco incumplimiento hubiere causado a las partes, ni a la cláusula penal pactada en el contrato de promesa, puesto que ninguna de ellas se encuentra en mora de cumplir. De esta forma quedan resueltas las pretensiones CUARTA de la demanda inicial y TERCERA y CUARTA de la demanda de reconvención.

TERCERO.- No se hace la declaración a que se refiere la pretensión SEGUNDA de la demanda inicial, ni la TERCERA de la misma parte, por las razones expuestas atrás.

CUARTO.- No se hace la declaración SEGUNDA solicitada por la demandada -demandante en reconvención- por las razones ya dichas.

QUINTO.- No se condena en costas a ninguna de las partes, puesto que ambas incumplieron el contrato de promesa, en razón de lo cual fueron negadas sus respectivas pretensiones. Quedan así resueltas la pretensiones QUINTAS de ambas demandas.

SEXTO.- No se accede en el presente laudo a lo que la parte demandada-demandante en reconvención- formuló como PRETENSIÓN SEXTA, por las razones ya expresadas en la parte motiva.

SÉPTIMO.- Declarar causado el valor final de los honorarios de los árbitros y del secretario.

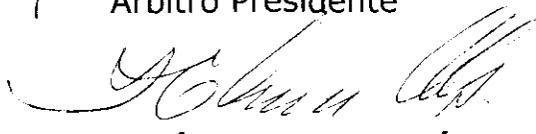
OCTAVO.- Disponer que una vez quede en firme este laudo se protocolice el expediente en una de las notarías del círculo de Medellín.

NOVENO.- Disponer que por secretaría se expidan copias auténticas del presente laudo arbitral con destino a cada una de las partes con las constancias de ley y copia simple para el archivo del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Medellín.

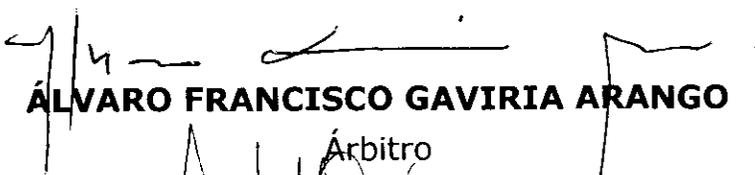
NOTÍFIQUESE,


RAFAEL IGNACIO MORENO QUIJANO

Árbitro Presidente


LUZ ELENA ÁLVAREZ GUTIÉRREZ

Árbitro


ÁLVARO FRANCISCO GAVIRIA ARANGO

Árbitro


JUAN DAVID POSADA GUTIÉRREZ

Secretario

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho