

**CÁMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN PARA ANTIOQUIA**

**CENTRO DE CONCILIACIÓN Y ARBITRAJE**

**LAUDO ARBITRAL**

**ALBA MARGARITA PELÁEZ QUINTERO**

**VS.**

**MONA Y VILLEGAS INGENIEROS CONSTRUCTORES S.A.S. -MOVINCO S.A.S.-**

**VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho**

**CÁMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN PARA ANTIOQUIA**  
**CENTRO DE CONCILIACIÓN Y ARBITRAJE**  
**LAUDO ARBITRAL**

**Medellín, 4 de Junio de 2013**

Según lo dispuesto en Auto No. 17 de Mayo 3, 2013, el "Tribunal de Arbitramento" procede a expedir, el "Laudo Arbitral", dentro del proceso instaurado por la Sra. ALBA MARGARITA PELAEZ QUINTERO, contra la sociedad MORA VILLEGAS INGENIEROS CONSTRUCTORES S.A.S. – MOVINCO S.A.S., laudo que se profiere en derecho.

**CAPITULO I**

**ANTECEDENTES Y TRÁMITE DEL PROCESO.**

**1. LAS PARTES EN EL PROCESO.**

SON PARTES EN EL PROCESO:

**1.1 PARTE CONVOCANTE.** ES PARTE CONVOCANTE LA SEÑORA ALBA MARGARITA PELÁEZ QUINTERO, MAYOR DE EDAD, VECINA DE MEDELLÍN E IDENTIFICADA CON CÉDULA DE CIUDANÍA NÚMERO 42.888.451, EN ADELANTE LA DEMANDANTE.

**1.2 PARTE CONVOCADA.** Es parte convocada la sociedad MONA Y VILLEGAS INGENIEROS CONSTRUCTORES S.A.S. – MOVINCO S.A.S., sociedad Comercial con domicilio en el Municipio de Envigado e identificada con matrícula número 00015421 de la Cámara de Comercio de Aburra Sur, en adelante LA DEMANDADA.

**2. Solicitud de Convocatoria y trámite inicial.**

**VIGILADO** Ministerio de Justicia y del Derecho

2.1 El día 23 de Agosto de 2012, la Demandante Sra. ALBA MARGARITA PELAEZ QUINTERO, a través de apoderado judicial, presentó ante el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, en adelante LA CÁMARA DE COMERCIO, la Solicitud de Convocatoria Arbitral a fin de que se integrara un Tribunal Arbitral que resolviera las pretensiones formuladas en la Demanda<sup>1</sup>, contra la sociedad MONA VILLEGAS INGENIEROS CONSTRUCTORES S.A.S.- MOVINCO S.A.S., demanda que incluyó la solicitud de Amparo de Pobreza.

2.2 Tal petición se fundamentó en el Pacto Arbitral, en su modalidad de Cláusula Compromisoria, contenida en el contrato de "PROMESA DE COMPRAVENTA DEL CONJUNTO RESIDENCIAL JARDINES DE LA FLORESTA – PROPIEDAD HORIZONTAL TORRE 1 APARTAMENTO 401", en su cláusula decimosexta, contrato suscrito entre demandante y demandada el día treinta (30) de Octubre de 2009, cuyo tenor es el siguiente:

**"DECIMA SEXTA: Cláusula Compromisoria.** Las diferencias que ocurrieren entre las partes con motivo de la interpretación, ejecución y cumplimiento del presente contrato de promesa, serán decididas por un Tribunal del (sic) Arbitramento designado por el centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Medellín, a solicitud escrita de cualquiera de las partes contratantes, que se sujetará a las normas vigentes para el arbitramento, de acuerdo con las siguientes reglas:

1. El Tribunal estará integrado por un (1) árbitro o por tres (3) árbitros según sea la cuantía de las pretensiones.
2. La organización interna del Tribunal, se sujetará a las reglas previstas para el efecto por el centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Medellín.
3. El Tribunal decidirá en derecho.  
El Tribunal funcionará en Medellín, en el Centro de Arbitraje y de Conciliación de la Cámara de Comercio de Medellín.<sup>2</sup>"

2.3 En el texto de la demanda, el apoderado de la parte actora solicita que se conceda a la señora ALBA MARGARITA PELÁEZ QUINTERO el amparo de pobreza en razón a que no se encuentra en condiciones económicas que le permitan sufragar los gastos del proceso, sin menoscabo de su subsistencia. La Cámara de Comercio envió al apoderado de la demandante la comunicación que obra a folios 39, pronunciándose sobre el amparo de pobreza solicitado.

2.4 La Cámara de Comercio citó a la sociedad demandada para el nombramiento de árbitro en los términos de la comunicación que obra a folios 41 y 42.

<sup>1</sup> Cuaderno No. 1 – Folios 1 a 13.

<sup>2</sup> Cuaderno No. 1 – Folio 29.

- 2.5 El día 26 de Septiembre de 2012, siendo las 9:00 se celebró la reunión de nombramiento de árbitros, con la asistencia del apoderado de la demandante, Folios 46 y 47, no lográndose su nombramiento.
- 2.6 El Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio, mediante acta de nombramiento de árbitro por el sistema del sorteo, del día veintiocho (28) de Septiembre de 2012, designó como árbitro único, a las Dras. Virginia Uribe Betancur y María Isabel Giraldo Ángel, como principal y suplente, respectivamente (Cfr. Folio 50).
- 2.7 El Árbitro abogada Virginia Uribe Betancur, mediante comunicación del día cuatro (4) de Octubre de 2012, aceptó la designación que la Cámara de Comercio le hiciera mediante comunicación dirigida a ella el día veintiocho (28) de Septiembre de 2012 (Folios 54), esto es, dentro del término legal. De la misma manera el Centro de Arbitraje le comunicó la existencia del proceso arbitral y de la designación del árbitro único al Ministerio de Justicia y del Derecho – Dirección de Métodos Alternativos de Solución de Conflictos<sup>3</sup>.
- 2.8 Previa las correspondientes citaciones, el Tribunal Arbitral se instaló mediante Auto No. 01 en audiencia celebrada el día 22 de Octubre de 2012, donde se designó como secretario al abogado Nicolás Henao Bernal, quien aceptó el cargo y tomó posesión del mismo<sup>4</sup>. (Folios 59 a 60).
- 2.9 Mediante Auto No. 02 del 22 de Octubre de 2012, el Tribunal inadmitió la demandada y le confirió a la Demandante un término de cinco (5) días para que cumpliera los requisitos exigidos por el Tribunal y subsanara la demanda. Acto seguido, dentro de la misma audiencia, el apoderado interpuso recurso de reposición, el cual fue negado mediante Auto No 03 de la misma fecha. (Folios 61 A 64).
- 2.10 El Apoderado de la demandante por escrito presentado el 24 de octubre de 2012 subsana la demanda presentada. (Folios 65 – 66).

<sup>3</sup> Cuaderno No. 1 – Folios 43 y 51.

<sup>4</sup> Cuaderno No. 1 – Folios 59 a 61.

- 2.11 En audiencia de Admisión, mediante Auto No. 04 del dos (2) de Noviembre de 2012, el Tribunal admitió la demanda arbitral, ordenó notificar y correr traslado de la misma a la sociedad Demandada y concedió el amparo de pobreza solicitado por la Demandante<sup>5</sup>.
- 2.10 El Tribunal Arbitral le notificó personalmente el auto admisorio de la demanda al representante legal de la sociedad Demandada, Sr. José Mauricio Villegas Peláez, el día veintitrés (23) de Noviembre de 2012<sup>6</sup>.
- 2.11 La Demandada, por medio de apoderado judicial, dentro de la oportunidad procesal, le dio respuesta a la demanda el día seis (6) de Diciembre de 2012 y además formuló excepciones de fondo<sup>7</sup>.
- 2.12 El Tribunal, mediante Auto No. 06 del diecisiete (17) de Diciembre de 2012<sup>8</sup>, teniendo en cuenta el amparo de pobreza concedido a la Demandante, fijó los gastos y honorarios del Tribunal, donde se establecieron las sumas a cargo de las Partes por los siguientes conceptos:
- a. Honorarios del Árbitro único y del Secretario;
  - b. Gastos de funcionamiento del Tribunal; y
  - c. Gastos de administración del Centro de Arbitraje.

En el mismo Auto, el Tribunal corrió traslado a la parte Demandante de las excepciones de fondo o de mérito propuestas por la parte Demandada y contenidas en el escrito de contestación a la demanda, quien lo descorrió mediante escrito radicado en el Centro de Arbitraje el día veintiuno (21) de Diciembre de 2012<sup>9</sup>.

- 2.13 Ambas partes consignaron, en las oportunidades procesales de que trata el artículo 144 del Decreto 1818 de 1998, los gastos y honorarios que les correspondían, decretados para este Tribunal Arbitral, en el Auto 006 de diciembre de 2012.<sup>10</sup>

### 3 Trámite Arbitral.

<sup>5</sup> Cuaderno No. 1 – Folios 69 a 72.  
<sup>6</sup> Cuaderno No. 1 – Folio 74.  
<sup>7</sup> Cuaderno No. 1 – Folios 82 a 88.  
<sup>8</sup> Cuaderno No. 1 – Folios 117 a 121.  
<sup>9</sup> Cuaderno No. 1 – Folios 122 a 171.  
<sup>10</sup> Cuaderno No. 1 – Folios 176 y 177.

3.1 El día veintiuno (21) de Enero de 2013<sup>11</sup>, se celebró la audiencia de conciliación arbitral y primera de trámite, y, mediante Auto No. 07 se declaró fracasada la conciliación arbitral, y se procedió a continuar con el Proceso Arbitral<sup>12</sup>.

3.2 El veintiuno (21) de Enero de 2013, tuvo lugar la Primera Audiencia de Trámite, en la cual, cumplido lo dispuesto en el artículo 124 (1) de la Ley 446 de 1998<sup>13</sup>. El Tribunal se pronunció sobre su competencia, la fijación del litigio y el saneamiento del proceso y mediante Auto No. 08, manifestó ser competente para conocer de las cuestiones puestas a su consideración tanto en la Demanda como en la Contestación, únicamente en lo que se refiera al contrato de "PROMESA DE COMPRAVENTA DEL CONJUNTO RESIDENCIAL JARDINES DE LA FLORESTA – PROPIEDAD HORIZONTAL TORRE 1 APARTAMENTO 401", suscrito entre las partes el día treinta (30) de Octubre de 2009, con su correspondiente otrosí del tres (3) de marzo de 2010, en lo que se refiera a su interpretación, ejecución y cumplimiento; de la misma manera dispuso el pago al Árbitro y al Secretario del 50% de los honorarios a ellos correspondientes<sup>14</sup> y al Centro de Arbitraje el 100% de los gastos fijados.

3.3 Acto seguido, a través del Auto No. 09<sup>15</sup> el Tribunal procedió a tener y decretar como pruebas las aportadas y solicitadas por las Partes que consideró pertinentes y conducentes, así:

3.3.1. Documentos:

i. Los acompañados en la Demanda.

<sup>11</sup> Cuaderno No. 1 – Folios 176 a 187.

<sup>12</sup> Cuaderno No. 1 – Folio 179.

<sup>13</sup> El texto completo del art. 124 es:

"La primera audiencia de trámite se desarrollará así:

1. Se leerá el documento que contenga el compromiso o la cláusula compromisoria y las cuestiones sometidas a decisión arbitral y se expresarán las pretensiones de las partes estimando razonablemente su cuantía.
2. El Tribunal resolverá sobre su propia competencia mediante auto que sólo es susceptible de recurso de reposición.
3. El Tribunal resolverá sobre las pruebas pedidas por las partes, y las que de oficio estime necesarias.
4. Si del asunto estuviere conociendo la justicia ordinaria recibirá la actuación en el estado que se encuentre en materia probatoria y practicará las pruebas que falten, salvo acuerdo de las partes en contrario.
5. Fijará fecha y hora para la siguiente audiencia.

Parágrafo.- Si el Tribunal decide que no es competente, se extinguirán definitivamente los efectos del pacto arbitral."

<sup>14</sup> Cuaderno No. 1 – Folio 184.

<sup>15</sup> Cuaderno No. 1 – Folios 184 a 186.

- ii. Los acompañados con el escrito por medio del cual se describió el traslado de las excepciones de mérito o de fondo.
- iii. Los acompañados en la contestación a la demanda.

3.3.2. Declaraciones de Parte:

3.3.3. Al representante legal de la sociedad Demandada.

3.3.4. A la demandante, Sra. Alba Margarita Peláez Quintero.

3.4. Declaraciones de Terceros:

3.4.1. Solicitados por la Demandante: Sra. Diana Arroyave, Sr. Daniel Pérez Gómez y Sr. Cesar Augusto Peláez.

3.4.2. Solicitada por la Demandada: Sra. Dora Arango Quintana.

3.5. Dictamen pericial: solicitado por la Demandante.

3.6. Pruebas de oficio: el Tribunal ordenó oficiar a Planeación Metropolitana y a Empresas Públicas de Medellín E.S.P., para que certificaran sobre la aprobación de la construcción y conexión de servicios respectivamente, en el inmueble objeto del contrato de promesa de compraventa.

Las pruebas se practicaron según lo decretado, tal como se detalla a continuación:

- (i) En audiencia de pruebas celebrada el 4 de Febrero de 2013<sup>16</sup>, se posesionó el perito designado Sr. Jorge Alberto Osorio Maya, y el Tribunal le fijó como fecha para la presentación del dictamen el día veintiocho (28) de Febrero de 2013, por Auto N°. 10 de la fecha.
- (ii) En audiencia celebrada el 11 de febrero de 2013<sup>17</sup> se practicaron, en su orden, las siguientes pruebas: Se recibieron los interrogatorios de parte a los señores José Mauricio Villegas Peláez y a la señora Alba Margarita Peláez Quintero; rindieron testimonios los señores Diana Marcela Arroyave Sánchez, Dora Elsy Arango Quintero, Daniel Fernando Pérez Gómez y Cesar Augusto Peláez Quintero. En dicha audiencia el apoderado de la Demandante formuló tacha de sospecha contra la testigo Sra. Dora Elsy Arango Quintero.

<sup>16</sup> Cuaderno No. 1 – Folios 195 a 199.

<sup>17</sup> Cuaderno No. 1 – Folios 202 a 224.

- (iii) En Marzo 4, 2013<sup>18</sup>, previa la presentación del dictamen dentro de la oportunidad pertinente, el Tribunal, mediante Auto No 12, corrió traslado del mismo y fijó los honorarios al perito. De la misma manera puso en conocimiento de las partes la respuesta del Oficio proveniente de Empresas Públicas de Medellín E.S.P., decretada como prueba de oficio.
- (iv) En Marzo 11, 2013<sup>19</sup>, mediante Auto No. 13, el Tribunal ordenó la aclaración y complementación al dictamen solicitada por la parte Demandada e, igualmente, de oficio, ordenó unas complementaciones y aclaraciones. De la misma manera ordenó requerir, nuevamente a Planeación Metropolitana para que diera respuesta al oficio enviado.
- (v) En Marzo 22, 2013<sup>20</sup>, previa la presentación oportuna por parte del perito de la respuesta a las aclaraciones y complementaciones solicitadas, el Tribunal, mediante Auto No. 14, corrió traslado de ellas a las partes en audiencia celebrada en esa fecha.
- (vi) En Abril 5, 2013<sup>21</sup>, previa presentación oportuna del escrito de objeción por error grave formulado por el apoderado de la parte Demandante, el Tribunal, mediante Auto No. 15, corrió traslado de dicha objeción a las partes. De la misma forma, puso en conocimiento de las partes la respuesta al oficio proveniente del Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana, ordenada como prueba de oficio.
- (vii) En Abril 17, 2013<sup>22</sup>, el Tribunal, mediante Auto No. 16, el Tribunal decretó la prueba documental aportada en el escrito de objeción, declaró cerrado el periodo probatorio y señaló fecha para alegaciones.

---

18 Cuaderno No. 1 – Folios 225 a 227.

19 Cuaderno No. 1 – Folios 228 a 230.

20 Cuaderno No. 1 – Folios 231 y 232.

21 Cuaderno No. 1 – Folios 233 y 234.

22 Cuaderno No. 1- Folios 3387 y 339.

- 3.7. En Mayo 3, 2013, fecha establecida para el efecto, las Partes presentaron versiones escritas de sus alegatos, motivo por el cual el Tribunal expidió el Auto No. 17<sup>23</sup>, señalando fecha para realizar la audiencia de fallo, la cual se fijó para el día 4 de junio de 2013 a las 2.30 p.m.

#### 4. OPORTUNIDAD PARA PROFERIR EL LAUDO.

En virtud de la cláusula compromisoria, y por no existir término especial pactado en ella, el presente Arbitraje tiene una duración de seis (6) meses<sup>24</sup> o ciento ochenta días (180) días calendario contados desde la primera audiencia de trámite, sin perjuicio de las suspensiones convencionales o legales que se dieran en el curso del Proceso, bien sea por las Partes directamente o por solicitud de sus apoderados especiales.

Toda vez que la primera audiencia de trámite se realizó y finalizó en **Enero 21, 2013**, el término para concluir las actuaciones del Tribunal se extinguiría en **Julio 21, 2013**, motivo por el cual el presente Laudo es proferido dentro del término legal.

## CAPITULO II

### POSICIONES Y PRETENSIONES DE LAS PARTES

#### 1. Demanda

- 1.1 La Demanda, amén de identificar a las Partes enunciar las pretensiones y acompañar y solicitar el decreto y práctica de pruebas, trae la versión de los hechos cuya transcripción se presenta a continuación:

"1.- La Sra. ALBA MARGARITA PELÁEZ QUINTERO celebró el 16 de marzo de 2009 un contrato de promesa de venta con la sociedad UNIÓN PROFESIONAL LTDA.

<sup>23</sup> Cuaderno No. 1 – Folios 340 y 341.

<sup>24</sup> **Art. 103 ley 23 de 1991:** El artículo 19 de decreto 2279 de 1989 quedará así: "Si en el compromiso o en la cláusula compromisoria no se señalare el término para la duración del proceso, éste será de seis (6) meses, contados desde la primera audiencia de trámite.

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

En todo caso se adicionarán al término los días en que por causas legales se interrumpa o se suspenda el proceso". Concordar con la sentencia del 8 de abril de 1999 del Consejo de Estado, M.P. Juan Alberto Polo, en virtud del cual declaró NULO el artículo 126 del decreto 1818 de 1998 en el sentido que "el artículo 126 del decreto 1818 de 1998, por cuanto este último compiló el artículo 19 del decreto extraordinario 2279 de 1989, sin la modificación introducida por el artículo 103 de la Ley 23 de 1991, que modificó el artículo 19 del decreto extraordinario 2279 de 1989, y no reproducir el texto original de este último artículo citado, pues, al hacerlo, contrarió lo dispuesto en los artículos 166 de la Ley 446 de 1998 y 103 de la Ley 23 de 1991".

**VIGILADO** Ministerio de Justicia y del Derecho

2.- El fin del contrato consistió en que la Sra. ALBA MARGARITA PELÁEZ QUINTERO se obligaba a adquirir por la suma de \$60.225.962 el apartamento No. 91-54 (405), incluyendo cuarto útil, de la Torre 2 Sur de la calle 44C, del Conjunto Residencial Jardines de la Floresta ubicado en el Barrio Danubio de la ciudad de Medellín. A su vez, la sociedad UNIÓN PROFESIONAL LTDA. se obligaba a construir el apartamento y a entregarlo en las fechas estipuladas.

3.- En la promesa se señaló como matrícula inmobiliaria del apartamento la número 1000805 sin que aún se hubiese elaborado reglamento de propiedad horizontal.

4.- Como cuota inicial ALBA MARGARITA PELÁEZ QUINTERO pagó la suma de cuarenta y ocho millones de pesos (\$48.000.000) a favor de la sociedad UNIÓN PROFESIONAL LTDA., en dos cheques, uno por \$2.000.000 del 11 de enero de 2008, y otro por \$46.000.000 del 15 de los mismos mes y año.

5.- En razón de que la sociedad UNIÓN PROFESIONAL LTDA. entró en dificultades económicas sin que pudiera realizar la obra, se propuso una transacción a los promitentes compradores con el fin de desistir del contrato o celebrar uno nuevo con la compañía Desarrollos Inmobiliarios. Finalmente fue la sociedad MOVINCO LTDA. (Hoy S.A.S.), la que asumió la construcción de la obra y los negocios que había celebrado UNIÓN PROFESIONAL, al comprarle a esta el respectivo proyecto.

6.- En virtud de lo anterior, MOVINCO LTDA., que luego pasó a ser MOVINCO S.A.S, procedió a celebrar un nuevo contrato de promesa de venta con ALBA MARGARITA PELÁEZ el 30 de octubre de 2009 por los mismos \$60.225.962, pero aumentándolo en \$6.459.856 por concepto de una rara "extra prima".

7.- El contrato de promesa fue elaborado en su totalidad por MOVINCO LTDA. (hoy S.A.S.).

8.- El inmueble objeto del futuro contrato de compraventa varió. Ya no era el apartamento 405 de la Torre 2 Sur, sino el 401 de la Torre 1 Norte. Además se identificó el cuarto útil como el No. 15.

9.- El inmueble prometido en venta fue identificado en el contrato de promesa así: Apartamento No. 91-54 (401) Torre 1 Norte, de la calle 44C, Barrio Danubio de la ciudad de Medellín, con un área construida de 51.53 metros cuadrados, área libre balcón 4.82 metros cuadrados, total privada 56.35 metros cuadrados, altura libre 2.30 metros y que linda: Por debajo, losa de concreto, de dominio común, con la tercera planta de esta torre; por encima, losa de concreto, de dominio común, con la quinta planta de esta torre; por el frente o sur muros comunes de cierre del apartamento, con hall de piso por donde tiene su entrada, y con vacío a zona común en la primera planta de la unidad; por la parte de atrás o norte, muros comunes de cierre, fachada posterior que da a la zona de servicios comunes zona húmeda y piscina de la unidad; por un costado u occidente, muro de fachada de la torre que da a zona verde común de la unidad, retiro canal; y por el otro costado u oriente, muro común de cierre, que lo separa del apartamento 402 de esta torre".

10.- El inmueble, sin aún existir reglamento de propiedad inmueble, se identificó con la matrícula inmobiliaria 1000801.

11.- Se señaló que el apartamento constaría de sala, comedor, cocina, balcón, tres alcobas, un baño completo y uno a futuro, zona de oficios y circulación, y que quedaría con derecho al servicio de ascensor.

12.- En el contrato de promesa, tal como se explicó antes, se incluyó como objeto de la venta el cuarto útil No. 15, al que se le puso matrícula inmobiliaria 1000782 sin aún existir reglamento de propiedad horizontal, y sin linderos, circunstancia que, de todos modos, no impide la validez global del contrato, según se explica en las consideraciones de Derecho.

13.- MOVINCO S.A.S. aceptó expresamente como parte del precio del futuro contrato los \$48.000.000 que ALBA PELÁEZ le había pagado a UNIÓN PROFESIONAL, según consta en la cláusula cuarta del contrato de promesa.

14.- En el contrato de promesa se dispuso que el saldo del precio (\$12.225.962), se pagaría en el momento de la entrega material del inmueble; y la llamada "extra prima" por \$6.459.856, sería cancelada una vez fuera entregado el inmueble, según lo señaló la cláusula cuarta del contrato, con el producto de un préstamo que obtendría del sistema bancario ALBA PELÁEZ.

15.- Se pactó en la cláusula quinta que la entrega de los inmuebles se haría el 26 de marzo de 2010, con un plazo de gracia de 120 días calendario.

16.- En la cláusula sexta se acordó que la escritura pública de compraventa se haría en el mes de abril de 2010 en la Notaría 13 de Medellín.

17.- MOVINCO S.A.S. elaboró otras cláusulas del contrato en parte abusivas y leoninas, como la cuarta, la quinta, la sexta, la décima, la décima primera, entre otras, al contemplar sanciones solo para el incumplimiento de la promitente compradora y no para el incumplimiento de la constructora; prórrogas unilaterales para la construcción del inmueble, etc. Incluso la cláusula penal solo se estipuló a favor de MOVINCO. Otras, falsas, como se desprende de haber señalado matrículas inmobiliarias que no existían, o haber indicado que el inmueble estaba sometido al régimen de propiedad horizontal (Cláusula primera y sus parágrafos tres, cuatro y cinco). Hechos todos indicadores del poder de preeminencia en la relación contractual, dándole evidente naturaleza adhesiva a la relación contractual.

18.- En razón de que para las fechas antes señaladas no se habían construido los inmuebles, MOVINCO S.A.S. convenció a ALBA PELÁEZ para añadirle otrosí al contrato de promesa el 3 de marzo de 2010, disponiéndose que la entrega material se haría a los 4 meses (3 de julio de 2010), con un plazo adicional de 120 días, que vencían el 3 de noviembre de 2010.

19.- En el otro sí se señaló que la escritura de compraventa se otorgaría un mes después de la entrega material, a las 2 PM en la Notaría 13 de Medellín.

20.- Abusando de su posición dominante, en contradicción con lo dispuesto en el contrato de promesa y siguiendo con su conducta de supremacía contractual según se expuso en el hecho 17, en la cláusula quinta del otrosí se expresó que

**VIGILADO** Ministerio de Justicia y del Derecho

la entrega material se haría a los cuatro meses siempre y cuando en ese momento estuviese cancelado el valor total de los inmuebles. Dicho condicionamiento es absolutamente inaplicable, según se explica en las consideraciones de Derecho.

21.- El 3 de noviembre de 2010, fecha en que vencía el plazo último para la entrega de los inmuebles, aún no se habían construido. Ni siquiera tenían asignada matrícula inmobiliaria ni formalizado el reglamento de propiedad horizontal y, por ende, no se entregaron los inmuebles, estando en mora la convocada desde el 4 de noviembre de 2010, porque era quien primero debía cumplir.

22.- El 22 de noviembre de 2010, MOVINCO S.A.S, por escritura pública 4383 de la Notaría 19 de Medellín constituyó el reglamento de propiedad horizontal de la Etapa Uno o Torre Nortel, cambiando el nombre de Conjunto Residencial Jardines de la Floresta a Unidad Jardines Propiedad Horizontal, y en el cual se establecieron como bienes comunes: parqueadero de visitantes, piscina, zona de juegos infantiles, entre otros.

23.- MOVINCO S.A.S., sin consentimiento de la convocante, varió la alinderación del apartamento. En efecto, en la escritura pública 4383 señala como linderos de dicho apartamento los siguientes: "Por debajo, losa de concreto, de dominio común, con la tercera planta de esta torre; por encima, losa de concreto, de dominio común, con la quinta planta de esta torre; por el frente o norte, muros comunes de cierre del apartamento, con hall de piso por donde tiene su entrada, y con vacío a zona común en la primera planta de la unidad; por la parte de atrás o sur, muros comunes de cierre, fachada del edificio sobre área central de circulación común de la unidad; por un costado que da al occidente, con el apartamento 402; por el otro costado que da al oriente, con muro de cierre, fachada del edificio que da a vacío sobre área común de circulación de la unidad".

Si se observa el contrato de promesa, se encontrarán como discrepancias fundamentales, las siguientes: (i) el frente y atrás dan a unos puntos cardinales distintos y, por ende, también a zonas diferentes: el frente es el sur en la promesa, en el reglamento es el norte; (ii) el occidente da en la promesa a zona verde; en el reglamento da al apartamento 402.

No se trata, pues, del mismo apartamento.

24.- En abril de 2011 algunos de los promitentes compradores de otros apartamentos se metieron a ellos sin que aún se hubiera terminado su construcción. Ni siquiera puertas tenían, y no se habían completado los acabados prometidos en los distintos contratos de promesa, incluyendo el prometido a la convocante.

25.- En razón del incumplimiento de MOVINCO, ALBA PELÁEZ durante ese año de 2010 y el 2011 hizo los reclamos pertinentes, sin que tuviera respuesta, circunstancia que implicó que ante la solicitud de varios promitentes compradores, el 19 de febrero de 2011 TELEMEDÉLLÍN presentó un informe periodístico en el cual se constata que para esa fecha aún no se había construido el conjunto residencial.

26.- La torre donde está ubicado el apartamento prometido en venta no está totalmente acabada. No existen zona de juegos infantiles, ni zona de parqueo para vehículos de los visitantes, y tampoco otros bienes que se prometieron como un kiosco y un salón social.

27.- En este año 2012 volvió a insistir la convocante para que le devolvieran la plata junto con sus intereses. El gerente de MOVINCO, señor JOSÉ MAURICIO VILLEGAS, le respondió que le daba dos alternativas: a) recibir el apartamento pero reajustando el precio a su valor actual (alrededor de cien millones de pesos), o b) que desistiera del contrato de promesa y que le devolvía la plata sin intereses una vez lo vendiera.

28.- ALBA PELÁEZ, obviamente, se negó. La situación está en que ni tiene el apartamento ni tiene el dinero que entregó.

29.- ALBA PELÁEZ ha sufrido perjuicios patrimoniales porque no ha podido disponer de los cuarenta y ocho millones de pesos entregados ni ha usufructuado los inmuebles, amén de que no ha podido obtener ganancia con su valorización. El lucro cesante es patente. La ganancia de MOVINCO S.A.S. es obvia: ha tenido el dinero y le ha sacado provecho durante más de cuatro años, ya que el negocio que hizo con UNIÓN PROFESIONAL implicaba aprovechamiento de esos cuarenta y ocho millones de pesos.

30.- En la cláusula décima sexta se pactó Cláusula Compromisoria. Se acordó que las diferencias entre las partes en razón de la ejecución y cumplimiento del contrato, serán decididas en derecho por un Tribunal de Arbitramento designado por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Medellín; Tribunal que estará conformado por uno o tres árbitros dependiendo de la cuantía de las pretensiones.

(...)<sup>25</sup>

1.2 La demandante en el presente proceso y con fundamento en los hechos expuestos formuló las siguientes pretensiones:<sup>26</sup>

#### **"I.- PRETENSIONES:**

1.- Que por incumplimiento de la convocada MONA Y VILLEGAS INGENIEROS CONSTRUCTORES S.A.S. (MOVINCO S.A.S) se declare resuelto el contrato de promesa de compraventa celebrado con la convocante Sra. ALBA MARGARITA PELÁEZ QUINTERO el 30 de octubre de 2009, y el otrosí al mismo contrato firmado el 3 de marzo de 2010, con respecto al apartamento 401 y al cuarto útil 15 de la torre norte del conjunto residencial Jardines de la Floresta, situado en Medellín.

<sup>25</sup> Cfr. Hechos de la Demanda, Cuaderno No. 1, Folios 2 a 8.

<sup>26</sup> Cfr. Escrito de Demanda y subsanación de requisitos, Cuaderno No. 1 – Folios 1 a 2 y 65 a 66.

2.- Como consecuencia de la anterior declaración que se condene a MONA Y VILLEGAS INGENIEROS CONSTRUCTORES S.A.S. (MOVINCO S.A.S) a restituírle a la Sra. ALBA MARGARITA PELÁEZ QUINTERO la suma de CUARENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS M.L. (\$48.000.000) debidamente indexada y a pagarle todos los perjuicios patrimoniales causados que corresponden, a título de lucro cesante, a los intereses bancarios corrientes desde el 11 de enero de 2008 al 3 de noviembre de 2010, y a los intereses moratorios (bancarios corrientes más una mitad), desde el 4 de noviembre de 2010 hasta el momento en que se pague.

3.- Que se condene en costas a la convocada."

## 2. La respuesta a la demanda (oposición a las pretensiones).

En la contestación de la demanda, la sociedad Demandada, dio respuesta a los hechos de la demanda, precisando su versión de lo acontecido, manifestando que no le constan unos, aceptando otros y negando otros<sup>27</sup>.

Asimismo, propuso y denominó como las Excepciones de Fondo o de Mérito, las que a continuación se expresan<sup>28</sup>:

- i. Falta de legitimación en la causa para demandar;
- ii. Temeridad y mala fe; y
- iii. Cumplimiento de la obligación por parte del demandado.

Con fundamento en la contestación y en las referidas Excepciones, el Apoderado de la Demandada se opuso<sup>29</sup> a todas las pretensiones aduciendo que estos carecen de sustentos de hecho y de derecho.

Finalmente, el apoderado de la Demandada, acompañó las pruebas documentales anunciadas en la Contestación y solicitó se decretara interrogatorio de parte y recepción de testimonios.

### CAPITULO III

<sup>27</sup> Cuaderno No. 1 – Folios 82 a 86.

<sup>28</sup> Cuaderno No. 1 – Folios 86 a 87.

<sup>29</sup> Cuaderno No. 1 – Folio 82.

## ALEGACIONES DE LAS PARTES

### 1. ALEGACIONES DE LA PARTE DEMANDANTE.

En la debida oportunidad el apoderado de la demandante formuló las correspondientes alegaciones en las cuales en resumen presentan, los siguientes argumentos:

- (i) Un análisis jurídico y genérico de la obligación contractual.
- (ii) Un resumen del conflicto entre las partes, generando en lo que considera incumplimiento del contrato de promesa de compraventa por parte de la sociedad demandada.
- (iii) Un análisis sobre la prueba recaudada en el proceso de los incumplimientos contractuales de la sociedad demandada.
- (iv) La reiteración sobre la solicitud de reconocimiento de perjuicios.
- (v) La petición de declaración de error grave del dictamen rendido.
- (vi) Alegatos de la parte convocada.

### 2. ALEGACIONES DE LA PARTE DEMANDADA.

Igualmente el apoderado de la sociedad demandada presentó a título de alegaciones sus consideraciones generales sobre la pretensión principal, las pruebas practicadas y sobre las excepciones de mérito propuestas, lo cual se resume así.

- (i) Aduce frente a la solicitud de resolución del contrato y la pretensión de indemnización que desde la contestación de la demanda, se opone a los mismos con base en la "Falta de legitimación en la causa para demandar", "temeridad y mala fe" y "cumplimiento de la obligación por parte del demandado".
- (ii) Presenta un análisis sobre las pruebas aportadas, citando textualmente apartes de los testimonios.
- (iii) Argumenta que se configuró la excepción de falta de legitimación en la causa para demandar "en razón a que en su concepto la demandante no cumplió el contrato".
- (iv) Aduce que existió temeridad y mala fe, en razón a que se pretende presentar hechos que no son reales, en razón que la demandante incumplió sus obligaciones.
- (v) Que la convocada cumplió todas sus obligaciones.

**VIGILADO** Ministerio de Justicia y del Derecho

## CAPITULO IV

### CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL

#### 1. Juicio de Validez del Proceso – Presupuestos Procesales

El proceso arbitral adelantado como proceso jurisdiccional, es fuente de creación de una norma jurídica individual, y es por ello por lo que debe realizar la labor de revisar, nuevamente, la etapa de procesamiento con la finalidad de verificar si la fuente resulta jurídicamente legítima, puesto que de ello dependerá la legitimidad del laudo arbitral o de la norma jurídica particular que en este acto procesal se creará. Así pues, previo al análisis del fondo de la controversia, el Tribunal pone de presente que el Proceso reúne los presupuestos procesales requeridos para su validez y, por ende, para permitir la expedición de pronunciamiento de mérito, con fundamento en las siguientes consideraciones:

- ❖ El Tribunal goza de la *función jurisdiccional*, de manera transitoria, en los términos del Artículo 116 de la Constitución Política.
- ❖ El Tribunal es *competente* para resolver las pretensiones objeto del litigio y así lo resolvió mediante Auto No. 08 de Enero 21, 2013<sup>30</sup>.
- ❖ La Demandante es una persona natural, mayor de edad y con capacidad de goce y de ejercicio, en tanto que la Demandada, es una personas jurídica, con capacidad de goce y de ejercicio, tal como consta en el correspondiente certificado de existencia y representación legal visibles a folios 15 a 17 del Cuaderno No. 1, por lo tanto, tienen *capacidad para ser parte y capacidad para comparecer al proceso por sí mismos*.
- ❖ Aunque se trata de un asunto de menor cuantía<sup>31</sup> en donde no se requiere que las partes estén representados por apoderado judicial, tanto la Parte Demandante como la Parte Demandada actuaron en el Arbitraje por conducto de apoderados judiciales con Tarjeta Profesional vigente, lo cual acredita, para ambos casos, el presupuesto del *derecho de postulación*<sup>32</sup>.

<sup>30</sup> Cuaderno No. 1 – Folios 183 a 184.

<sup>31</sup> Cfr. Art. 123 del Decreto 1818 de 1998.

<sup>32</sup> Cuaderno No. 1 – Folios 174 a 175.

- ❖ El Proceso se adelantó en todas sus fases e instancias con observancia de las normas procesales establecidas y con pleno respeto de los derechos de defensa y de contradicción de las Partes. Respecto a las formas procesales (*trámite adecuado y legalidad de las formas*) contenidas en el Decreto 1818 de 1998 y demás normas concordantes, el Tribunal actuó conforme a las prescripciones normativas, en primer lugar, en la ley vigente<sup>33</sup> que era, en general, el decreto compilador 1818 de 1998 y demás normas complementarias, en segundo lugar, a la sentencia C-1038 de 2002, emanada de la H. Corte Constitucional y, en tercer lugar a la sentencia de la H. Corte Suprema de Justicia, Expediente T-1100122030002004, del diez (10) de febrero de 2005, M. P. Doctor Jaime Alberto Arrubla Paucar.
- ❖ Se constató el presupuesto de la *demanda en forma*, la cual contiene todos los requisitos establecidos en el artículo 75 y siguientes del Código de Procedimiento Civil y los elementos de contenido procedimental y material.

## 2. Juicio de Eficacia del Proceso – Presupuestos Materiales de la Sentencia.

2.1. Se corrobora la existencia del *interés para obrar*, ya que se evidencia un interés económico perseguido por la Demandante.

2.2. El Tribunal verifica que a la fecha de expedición del presente Laudo hay ausencia de:

- i. Cosa Juzgada;
- ii. Transacción;
- iii. Desistimiento;
- iv. Conciliación;
- v. Pleito pendiente o Litispendencia; y
- vi. Caducidad de la acción.

2.3. El Tribunal constató, en la oportunidad procesal correspondiente<sup>34</sup>, que:

- i. Había sido designado e instalado en debida forma;

<sup>33</sup> Cfr. Audiencia de instalación visible a Folio 61 donde se expresó: “7. De conformidad con el artículo 119 de la Ley 1563 de 2012, tramitar este proceso con las normas anteriores a la Ley 1563 de 2012, contenidas en el Decreto 1818 de 1998, por cuanto este proceso arbitral se promovió o se presentó la demanda ante el Centro de Arbitraje el día 23 de Agosto de 2012.”

<sup>34</sup> Cfr. primera audiencia de trámite (Cuaderno No. 1, folios 264 a 276).

- ii. Ambas Partes, sin perjuicios del amparo de pobreza concedido, consignaron oportunamente las sumas de dinero que les correspondían, tanto por concepto de gastos como por concepto de honorarios;
- iii. Las controversias planteadas son susceptibles de transacción.

2.4. No obra causal de nulidad que afecte la actuación del Tribunal.

2.5. Existe legitimación en la causa, tanto por activa como por pasiva. El Tribunal observa que en el caso que nos ocupa, desde la perspectiva formal se cumple con el presupuesto de legitimación en la causa por activa y pasiva puesto que la Demandante y la Demandada son las mismas personas que figuran como titulares de la relación de derecho sustancial contenida en el contrato de "PROMESA DE COMPRAVENTA DEL CONJUNTO RESIDENCIAL JARDINES DE LA FLORESTA – PROPIEDAD HORIZONTAL TORRE 1 APARTAMENTO 401", suscrito entre las partes el día treinta (30) de Octubre de 2009, junto con su otrosí del día tres (3) de Marzo de 2010.

## **CAPITULO V JUICIO DE MÉRITO**

### **1. LAS DISCREPANCIAS JURIDICAS PLANTEADAS:**

Las diferencias sometidas al proceso arbitral se concretan en la resolución por incumplimiento, con la correspondiente indemnización de perjuicios del Contrato de Promesa de Compraventa de Inmueble celebrado entre la demandante Sra. ALBA MARGARITA PELAEZ QUINTERO como prometiente compradora y la sociedad MORA VILLEGAS CONSTRUCTORES S.A.S. sobre los inmuebles identificados con matrículas 1000801 (apartamento 401) y matrícula 1000782 (útil 15) del conjunto denominado Jardines de la Floresta, el cual se ubica en la calle 44 C # 91-54 de la ciudad de Medellín, asunto sobre el cual el Tribunal analizará los aspectos que se señalan a continuación:

#### **1.1. El contrato celebrado.**

Obra en el proceso a Folios 24 a 30, el contrato de promesa de compraventa y a Folios 31 el Otro si suscrito el 3 de Marzo de 2010.

Analizada la instrumentación del acuerdo de voluntades, encontramos que el contrato celebrado es un contrato típico y contiene los elementos necesarios para su

**VIGILADO** Ministerio de Justicia y del Derecho

eficacia, de conformidad con lo exigido por el artículo 1611 del Código Civil y artículo 861 del Código de Comercio.

Bajo el punto de vista de la naturaleza del contrato, resulta evidente que se trata de una promesa de compraventa de inmueble de naturaleza comercial, en razón a la calidad de la sociedad demandada y a lo dispuesto en el artículo 22 del Código de Comercio.

Teniendo como elementos fundamentales las mencionadas normas, encontramos que el contrato celebrado entre la demandante y la demandada es un contrato comercial celebrado con el lleno de los requisitos de ley, donde de conformidad con el artículo 870 del Código de Comercio se regula la mora en forma expresa en materia de sus consecuencias, mora que se deberá analizar al estudiar los hechos por cuanto en ella se fundamentan las pretensiones de la demanda y su reconocimiento se traducirá en una liquidación de perjuicios acorde con la naturaleza del contrato.

1.2. Los hechos de la demanda, su respuesta y las pruebas que obran en el proceso.

Es de conclusión evidente la existencia del contrato de promesa de compraventa entre demandante y demandada, quienes a través del debate procesal debatieron el cumplimiento de las obligaciones recíprocas, tratando la demandada de demostrar que siempre se allanó a cumplir y que el inmueble se encontraba disponible para la entrega en la fecha estipulada, entrega que no se dio por cuanto la demandante no tuvo la disponibilidad del saldo del precio.

La demandante a su vez, fundamenta las pretensiones en varios incumplimientos, entre ellos el número de la matrícula asignada al proceso, la calidad de la obra y la ubicación del bien, y la mora en la entrega, entre otras consideraciones.

El Tribunal encuentra que el debate de fondo, se centra en la mora de la demandada en la entrega del bien en el plazo determinado y en la excepción de contrato no cumplido que trató de demostrar la demandada, razón por la cual el Laudo se concretará en dirimir el conflicto sobre el cumplimiento de las obligaciones recíprocas, que se traduce en juzgar con sana crítica, a la luz de las pruebas recaudadas, si la demandante se allanó a cumplir y si el no pago del saldo debido que supuestamente alega la demandada es causa eximente del cumplimiento de las obligaciones de ésta.

En razón a la especial regulación que el contrato dio al pago del saldo del precio, se hace necesario precisar si el no pago del mismo eximía a la demandada de la entrega del bien y si la evidente imposibilidad de la entrega del bien por parte de la

**VIGILADO** Ministerio de Justicia y del Derecho

demandada, legitimaba a la demandante abstenerse de su pago en forma anticipada a la entrega.

En la cláusula Cuarta del contrato celebrado, se indica el precio y su forma de pago, habiéndose previsto que la suma de DIEZ Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS DIEZ Y OCHO PESOS (\$18.685.818.00), se pagaría con el producto de un préstamo a la demandante, cuyo desembolso se realizaría con posterioridad al registro de la correspondiente escritura pública.

Independiente del análisis del procedimiento establecido y de las reciprocas facultades que se otorgaron para la terminación que denominan "unilateral" del contrato, donde se establece que la prometedora compradora restituirá el bien y la promitente vendedora devolvería el precio sin intereses. Se deriva de una hipótesis, que en términos lógicos y elementales se establece así:

¿Estaba la demandante obligada a pagar el saldo del precio antes de la entrega del bien, que antecedía a la suscripción de la escritura pública?

La conclusión necesaria según el texto del contrato es que si la entrega de los bienes prometidos en venta se debía realizar antes del desembolso del crédito, para luego proceder a la suscripción de la escritura pública, era imperativa la disponibilidad de entrega del bien por parte de la demandada, para que se pudiera llegar a constituir en mora a la demandante.

De las pruebas practicadas en el proceso, en especial del dictamen pericial, de las respuestas a los oficios solicitados por el Tribunal y de los interrogatorios de parte, se concluye que en la fecha prevista para la entrega del bien, la sociedad demandada no se encontraba en condiciones para su entrega y por tanto, para la demandante, en estricto derecho, no se le tipificaba la obligación del pago del saldo de un precio, en razón a las contundentes evidencias de imposibilidad de entrega; y no obstante, lo previsto en la cláusula quinta del Otro Si, que estableció que no se realizaría la entrega si no se pagaba el saldo del precio. Cómo podía de buena fe la demandada pretender el recibo del saldo cuando se encontraba en imposibilidad de hacer entrega del bien en elementales condiciones de uso, cuando no se contaba con la conexión a los servicios públicos, tal como se demuestra en la certificación expedida por Empresas Públicas de Medellín, quien indica (Folios 3 Cuaderno 3), que el acueducto y alcantarillado se conectó el 12 de enero de 2011 y la energía el 11 de marzo de 2011.

La promitente vendedora demandada se obligó, como consta en el contrato celebrado, a transferir el apartamento prometido en venta "dotado de servicios públicos completos" (Cláusula Primera del contrato), para la fecha establecida

**VIGILADO** Ministerio de Justicia y del Derecho

contractualmente, esto es, el 1 de noviembre de 2010, fecha en la cual no se encontraba en condiciones de poder cumplir y por lo tanto la prometiente compradora no se encontraba en la obligación de pagar el saldo del precio.

1.3. Las excepciones de mérito propuestas.

En relación con las excepciones de mérito propuestas por la parte demandada, el Tribunal procede a su análisis en el orden propuesto, así:

1.3.1. “Falta de legitimación en la causa para demandar”

Con respecto a la excepción que la parte demandada denominó “Falta de legitimación en la causa para demandar”, la cual fundamenta en el hecho de que la demandante no está legitimada porque incumplió la obligación de pagar, encuentra el Tribunal que ésta no está destinada a prosperar en razón a que su fundamento no corresponde a las características de esta excepción, sino a la denominada excepción de contrato no cumplido.

La legitimación en la causa se refiere a la relación sustancial que se pretende que exista entre las partes del proceso y el interés sustancial del litigio y no constituye un requisito para sentencia favorable.

La demandante si ostentaba la legitimación en la causa porque ella y solo ella podía solicitar las pretensiones que se debaten en el presente proceso.

1.3.2. “Temeridad y mala fe”

De conformidad con el artículo 74 del Código de Procedimiento Civil, la temeridad o mala fe se presenta en casos concretos y puntuales.

Afirma la demandada que existe temeridad y mala fe porque se alegan hechos contrarios a la realidad.

Al analizar los hechos de la demanda, su respuesta y las pruebas que obran en el proceso, no se encuentra la configuración de que la parte actora hubiera actuado ni con temeridad ni con mala fe. La demandante defendió su legítimo interés en buscar se resolviera un contrato cuyo incumplimiento le causó perjuicios.

Concretado el punto principal del conflicto, cual es el tema de la mora en el cumplimiento de las obligaciones, encontramos que la demandante, en condiciones económicas precarias, como se acredita y fundamenta en la solicitud de amparo de pobreza y en las respuestas al interrogatorio de parte, no presenta comportamientos temerarios que se puedan deducir de

pretensiones sin fundamento, ni tampoco puede predicarse mala fe de quien pretende la solución de un conflicto.

- 1.3.3. Al formular la excepción que la demandada denomina "Cumplimiento de la obligación por parte del demandado", el apoderado de la demandada aduce que la sociedad "llamó en varias oportunidades a la convocante para hacerle entrega material y jurídica del apartamento prometido en venta", afirmación que no se encuentra probada en el proceso y por el contrario, si existe certeza de que no era posible la entrega en las fechas acordadas, por la carencia de servicios vitales mínimos, razón por la cual no prospera la excepción.

#### 1.4. Conclusiones.

De las pruebas aportadas y recaudadas en el proceso se coligen las bases que servirán de fundamento a la decisión arbitral así:

Que existió un acuerdo de voluntades entre demandante y demandada cuya validez no fue discutida ni cuestionada en el proceso.

Que ese acuerdo de voluntades previó la entrega de un inmueble, evento que no se dio, resultando entonces necesario valorar los motivos y causas que condujeron a que las obligaciones principales contenidas en la promesa de compraventa como fuera la entrega del inmueble (Cláusula Quinta del Otrosí) y la suscripción de la escritura pública (Cláusula Sexta del Otrosí), no se dieran en los términos estipulados.

En relación con los plazos estipulados encontramos que a la luz del contrato celebrado la entrega de los inmuebles se debía realizar dentro de los cuatro (4) meses siguientes a la firma del Otrosí, que habiendo sido suscrito el 3 de marzo de 2010 significaba que sería el 3 de julio de 2010, pero como se acordó un plazo adicional de 120 días, este se cumplió el 1 de noviembre de 2010.

El contrato de promesa de compraventa consagrado en el artículo 1611 del Código Civil, subrogado por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, es un contrato que exige precisos requisitos para su validez, los cuales son: Que la promesa sea por escrito, que el contrato sea celebrado por personas legalmente capaces, que la voluntad de

**VIGILADO** Ministerio de Justicia y del Derecho

los promitentes no adolezca de vicios del consentimiento, que haya causa y objeto lícitos, que se determine claramente el contrato de manera que solo falte la formalidad de la tradición y que se establezca un plazo en forma clara y precisa bien sea determinado o determinable.

Para efectos de evidenciar en el presente caso la vulneración específica del contrato, es decir, el incumplimiento de lo pactado, el Tribunal considera necesario analizar el cumplimiento de las obligaciones, desde el punto de vista del plazo.

Partiendo de la evidencia de que el contrato de promesa celebrado entre las partes, cumplió con los requisitos legales establecidos, es decir, que las partes fueron y son legalmente capaces, que no hay una causa u objeto ilícitos, que el contrato consta por escrito, que se identificó su objeto y que se estipuló un plazo determinado para la entrega del bien, como fue el de cuatro meses contados a partir de la firma del Otro Si a la promesa y ciento veinte (120) días más, encontramos que de conformidad con el texto del acuerdo celebrado: el Otro Si a la promesa se suscribió el 3 de marzo de 2010, lo cual implica que los cuatro (4) meses se cumplían el 3 de julio de 2010, más los ciento veinte (120) días determinaron un plazo que venció el 1 del mes noviembre de 2010, fecha en la cual la demandada debió entregar a la demandante el inmueble prometido, para luego proceder treinta (30) días después, a suscribir la correspondiente escritura pública y poder reclamar el saldo del precio. Efectuadas las anteriores precisiones, se impone el análisis de los hechos y sus pruebas, para llegar a una conclusión sobre el incumplimiento del contrato por parte de la demandada o la configuración de una excepción de incumplimiento por parte de la demandante.

Obran en el proceso pruebas conducentes sobre la posibilidad o no de que a la fecha programada para el cumplimiento de la obligación que adquirió la demandada sobre la entrega del inmueble, esta hubiera podido cumplir con el mínimo de las condiciones exigidas para un inmueble destinado a vivienda, como serían la respuesta dada por Empresas Públicas de Medellín y la aclaración del señor perito, como se verá más adelante.

En efecto, obran en el proceso sobre la posibilidad de entrega del inmueble a la fecha acordada, las siguientes pruebas:

---

**VIGILADO** Ministerio de Justicia y del Derecho

---

1. En respuesta al oficio enviado por el tribunal, Empresas Públicas de Medellín informa que el citado conjunto residencial fue conectado a la red de los servicios de acueducto y alcantarillado el día 12 de enero de 2011 y a la red de energía, el 11 de marzo de 2011.
2. En su aclaración al dictamen, el perito nombrado por el Tribunal indica que: “La firma MOVINCO terminó la construcción en enero de 2011” y que “las primeras actas de entrega son de marzo de 2011”. Agrega el señor perito que “es de anotar que en la fecha en que se empezaron a entregar los apartamentos (marzo de 2011).....”
3. En el interrogatorio de parte a la demandante, esta afirma que se comunicó con la vendedora en varias oportunidades, sin que le dieran una respuesta concreta sobre el plazo de entrega del bien.
4. En el interrogatorio de parte al representante legal de la demandada, este afirma: “PREGUNTADO: Sírvase informar al tribunal si en el momento de la negociación de MOVINCO con UPL MOVINCO conocía de la existencia de derechos y obligaciones con diferentes personas y frente al proyecto denominado originalmente CONJUNTO RESIDENCIAL JARDINES DE LA FLORESTA. CONTESTO: si conocía que había algunas negociaciones con personas para apartamentos, es más realizaos (sic) reuniones con ellos. PREGUNTADO. Bajo la gravedad del juramento que tiene prestado, sírvase informarle al Tribunal en qué fecha exacta el apartamento 401 de la Torre 1 Norte y el cuarto útil número 15 del conjunto residencial Jardines de la Floresta, ubicado en el Barrio Danubio de la ciudad de Medellín, inmuebles de que trata la promesa de compraventa suscrita, se encontraban terminados y disponibles para su entrega. CONTESTO: nosotros comenzamos a informar a la gente para la entrega del apartamento, desde el mes de noviembre de 2010.”
5. De la prueba fotográfica que obra en el proceso, se evidencian construcciones inconclusas y acabados defectuosos.

Adicional a lo anterior encontramos que en razón a que la carga de la prueba de demostrar que se había allanado a cumplir las obligaciones correspondía a la demandante, no aparece en el proceso prueba alguna concluyente de que la sociedad constructora demandada hubiese tenido el inmueble objeto de la procesa de compraventa en condiciones de ser entregado, no siendo admisible su excepción de incumplimiento de la demandante ya que es conclusión lógica que no era su obligación

**VIGILADO** Ministerio de Justicia y del Derecho

cancelar el saldo del precio de un bien sobre el cual era evidente que su entrega no se realizaría en el plazo previsto y por lo tanto de conformidad con el precepto del artículo 1609 del Código Civil, la demandante no se encontraba en mora porque la sociedad demandada no estaba en condiciones de cumplir con la entrega.

## **2. LOS PERJUICIOS GENERADOS POR EL INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA.**

Prescribe el artículo 870 del Código de comercio, que en los contratos bilaterales en caso de mora, la parte que se ha visto afectada puede pedir la resolución del contrato con indemnización de perjuicios, que de conformidad con el artículo 1613 del Código Civil, comprende el daño emergente y el lucro cesante, entendiéndose por daño emergente la pérdida del elemento patrimonial y por lucro cesante, el provecho o utilidad dejado de percibir, encontrándonos que en el caso del contrato de promesa de compraventa el daño emergente se encuentra constituido por el valor del precio entregado por la demandante, en cuantía de CUARENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS (\$48.000.000) desde el año 2008, suma esta que ha sufrido desvalorización y por lo tanto ha causado un daño en el patrimonio de la demandante, resultante por lo tanto procedente, ordenar su devolución como consecuencia de la resolución del contrato, suma debidamente indexada para compensar la desvalorización de la moneda.

En relación al lucro cesante, la imposibilidad de la demandante de utilizar el precio pagado para adquirir otro bien o lograr una producción de intereses, representa una pérdida ya que no pudo lograr una ganancia o utilidad, representada en la causación de unos intereses o el acceso a la adquisición de otro bien, o la valorización del mismo si hubiera logrado su posesión con la entrega oportuna del mismo.

Analizados los hechos de la demanda a la luz del contrato celebrado, cuyas cláusulas favorecían a la demandada y habiéndose previsto una cláusula de terminación unilateral, debió la demandante haber promovido la resolución del contrato procediendo a la entrega de los dineros. Estando en mora la demandada y habiendo la demandante optado por la resolución del contrato y no por el cumplimiento de la obligación, resulta apenas justo para lograr un mínimo equilibrio frente a las desigualdades contractuales evidenciadas en el proceso, que se reconozca a favor de la demandante, el pago de intereses moratorios desde la fecha en la cual se le debió hacer entrega del bien o la devolución del dinero.

## **3. SOBRE LA OBJECCIÓN POR ERROR GRAVE.**

Teniendo en cuenta que el error grave se ha considerado como el hecho de tomar como base del peritazgo una cosa o aspecto distinto a lo que constituye el objeto del dictamen, lo que conduciría a una experticia basada en errores sustanciales, encontramos que el escrito de

**VIGILADO** Ministerio de Justicia y del Derecho

objeción que obra a folios 5, 6, 7 y 8 del cuaderno # 2 (Pruebas de la parte demandante), se indica textualmente:

“La gravedad del error surge de bulto cuando se muestra (i) que al “dictamen” le faltan bases mínimas en aspectos que exigían un estudio realmente técnico (ni siquiera un análisis de los documentos que indicaran como se desarrolla la obra); (ii) que, en esencia, fue una entrevista al demandado y dos de sus subordinados; (iii) que calcula la terminación de la obra a “vuelo de pájaro”, ya que no dice como llegó a la conclusión sobre las fechas de terminación del edificio; (iv) que dice que se entregó el apartamento en enero de 2011, sin decir a quien, para luego señalar, en una contradicción preñada de vaguedad, que la construcción fue terminada en el primer semestre de 2011 (¿cuándo? Y ¿cómo lo supo?); (v) que dice que la torre está ocupada, sin señalar cuál fue el método establecido para llegar a esa conclusión; vi) que no sustenta técnica y probatoriamente por qué sabe que las zonas comunes correspondientes a la piscina y a los parqueaderos de visitantes están totalmente terminadas desde el momento de la entrega. ¿Cómo llegó a dicha conclusión? Ni siquiera dice cuántos parqueaderos existen. Además, si no hay juegos infantiles ¿cómo sabe que hay zona de juegos?

Las reclamaciones que se hacen al seudodictamen no son especulativas; son objetivas. Muestran de bulto que el perito presentó algo incompleto, inconsistente, contradictorio, vago y sin ninguna fundamentación técnica, amén de cierto tufillo de favorecimiento. Simplemente afirma, pero nada sustenta. Eso genera error de entidad grave, y por ello procede la objeción.”

Analizadas las anteriores razones, encontramos que los motivos aducidos para fundamentar el error grave constituyen inconformidades del apoderado de la demandante, que bien pudieron ser objeto de una solicitud de aclaración o complementación y que además no recaen sobre la base fundamental del conflicto que se dirime, cual es la mora en la entrega del bien.

Lo anterior en razón a que la pretensión principal se centra en la resolución del contrato por incumplimiento de la obligación principal derivada del contrato, cual es la entrega del bien en el plazo estipulado, como se deduce del hecho 21 del texto de la demanda y de la pretensión consecuencial.

Por lo anterior, y en razón a que el tribunal considera que los problemas relativos a la entrega del bien, con las áreas comunes recreativas terminadas y demás inconformidades de la demandante de carácter subsidiario, no conducen a dirimir el origen y centro del conflicto y que las razones expuestas por la parte demandante no fueron fundamentadas ni probadas, se abstendrá de declarar el error grave solicitado.

#### **4. SOBRE LA TACHA AL TESTIGO, SEÑORA ELSY ARANGO QUINTERO.**

Obra a folios 216 a 219 del cuaderno principal, la declaración de la señora Elsy Arango Quintero y a folios 217, la tacha de sospecha formulada por el apoderado de la parte demandante, tacha que fundamenta en el hecho del vínculo de subordinación de la declarante con la sociedad demandada.

Al respecto es importante analizar a la luz de la declaración rendida, el vínculo existente entre la declarante y la sociedad demandada, donde esta afirma estar vinculada desde hace 13 años a su servicio, y donde se evidencia el respeto por la decisión del personal superior de la

**VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho**

empleadora. Pero en razón a que no corresponde al juez declarar la configuración de la calidad de sospechosa de la testigo, sino apreciar el testimonio para fines de la decisión y del testimonio no se concluye en forma categórica que la demandante cumplió, por sustracción de materia no se aprecia la declaración por inconducta.

## 5. COSTAS

5.1 Habiendo concluido la evaluación de las pretensiones y defensas de las Partes, el Tribunal previo análisis de los hechos, su contradicción y las pruebas aportadas y practicadas, advierte que el laudo debe favorecer a la parte Demandante Sra. ALBA MARGARITA PELÁEZ QUINTERO.

Por consiguiente, y de conformidad con el artículo 392 (1) del C.P.C.<sup>35</sup> se le impondrán las costas el Proceso a la parte Demandada MONA Y VILLEGAS INGENIEROS CONSTRUCTORES S.A.S. –MOVINCO S.A.S.–, incluyendo las *agencias en derecho* a que se hace referencia en el artículo 393 (2) *ibidem*<sup>36</sup> y el pago de los honorarios definitivos en el Auto No. 12 a favor del perito Ing. Jorge Alberto Osorio Maya, por valor de trescientos noventa y tres mil pesos M.L. (\$393.000), tal como lo prevé el artículo 166 *ibidem*.

5.2 En materia de *agencias en derecho* el Tribunal observará un criterio de *razonabilidad*, toda vez que no considera que hubiera habido temeridad en la actuación procesal de los Apoderados. Por el contrario, ambos Apoderados actuaron a lo largo del proceso con apego a la ética y al profesionalismo que debe predicarse de su calidad de abogados.

5.3. El total de honorarios ascendió a la suma de CUATRO MILLONES SESENTA Y UN MIL CIENTO NOVENTA Y SIETE PESOS M.L. (\$4.061.197,00) y, como consta en el proceso estas partidas fueron consignadas por la parte demandada. Como quiera que la parte vencida ha resultado ser la parte Demandada MONA Y VILLEGAS INGENIEROS CONSTRUCTORES S.A.S. –MOVINCO S.A.S –, ésta será condenada a restituir a la parte Demandante Sra. ALBA MARGARITA PELÁEZ QUINTERO la suma de dinero que esta aportó al proceso, esto es, la suma de DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M.L. (\$250.000) por concepto de gastos de arbitraje.

<sup>35</sup> "En los procesos y en las actuaciones posteriores a aquellos en que haya controversia, la condenación en costas se sujetará a las siguientes reglas:

1. Modificado Art. 19, Ley 1395 de 2010. Se condenará en costas a la parte vencida en el proceso (...)"

<sup>36</sup> "La liquidación [de costas] incluirá el valor de los impuestos de timbre, los honorarios de auxiliares de la justicia, los demás gastos judiciales hechos por la parte beneficiada con la condena, siempre que aparezcan comprobados, hayan sido útiles y correspondan a actuaciones autorizadas por la ley, y las **agencias en derecho** que fije el magistrado ponente o el juez aunque se litigue sin apoderado."

5.4. Con fundamento en el Acuerdo 1.887 del 26 de junio de 2003, modificado por el Acuerdo 2.222 del 10 de diciembre de 2003, emanado de la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura, y con fundamento en los criterios establecidos allí mismo, el Tribunal fijará las *agencias en derecho* en favor de la parte Demandante Sra. ALBA MARGARITA PELÁEZ QUINTERO y a cargo de la parte Demandada MONA Y VILLEGAS INGENIEROS CONSTRUCTORES S.A.S. –MOVINCO S.A.S.–, en la suma de DOS MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y UN MIL NOVECIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS M.L. (\$2.391.964,00), que corresponden a los honorarios percibidos por el árbitro único.

5.5. En consecuencia, la parte Demandada MONA Y VILLEGAS INGENIEROS CONSTRUCTORES S.A.S. –MOVINCO S.A.S.–, será condenada al pago de costas conforme a la liquidación que aparece a continuación:

CONCEPTO	VALOR
Notificación SERVIENTREGA FL. 80	10.000,00
Honorarios Perito	393.000,00
Gastos y honorarios	250.000,00
Agencias en derecho	2.391.964,00
<b>TOTAL COSTAS</b>	<b>3.044.964,00</b>

Advierte el Tribunal, por último, que en el evento que la suma disponible de la partida "*Gastos de funcionamiento del Tribunal*" no resulte suficiente para cubrir los gastos del Proceso (incluyendo su protocolización), el valor faltante deberá ser sufragado por ambas partes en su integridad, y que en caso de presentarse un sobrante le será reintegrado, también a ambas partes, en su totalidad.

#### CAPITULO IV DECISIONES DEL TRIBUNAL

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Arbitral constituido para dirimir en Derecho las controversias entre la Sra. **ALBA MARGARITA PELÁEZ QUINTERO** (Demandante) y la sociedad **MONA Y VILLEGAS INGENIEROS CONSTRUCTORES S.A.S. –MOVINCO S.A.S.–**, (Demandada), administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

**RESUELVE:**

**VIGILADO** Ministerio de Justicia y del Derecho

## 1. Sobre las pretensiones:

1.1. Declarar resuelto el contrato de promesa de compraventa celebrado el 30 de octubre de 2009 entre la Sra. ALBA MARGARITA PELAEZ QUINTERO y la Sociedad MONA Y VILLEGAS INGENIEROS CONSTRUCTORES S.A.S., adicionado por Otrosí de marzo 3 de 2010, mediante el cual la sociedad MONA Y VILLEGAS INGENIEROS CONSTRUCTORES S.A.S., se obligó a transferir a título de compraventa a la Sra. ALBA MARGARITA PELAEZ QUINTERO "El Apartamento 401 número 91-54, Torre 1 Norte de la Calle 44 C, Barrio El Danubio de la ciudad de Medellín, distinguido con matrícula # 1000801 y su útil correspondiente distinguido con matrícula # 1000782 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur, declaración que tiene como fundamento el incumplimiento de entrega del bien en el plazo estipulado por parte de la Sociedad MONA Y VILLEGAS INGENIEROS CONSTRUCTORES S.A.S.

1.2. Condenar a la sociedad MONA Y VILLEGAS INGENIEROS CONSTRUCTORES S.A.S. a pagar a la Sra. ALBA MARGARITA PELAEZ QUINTERO, los perjuicios materiales derivados del incumplimiento del contrato de promesa de compraventa cuya resolución se declara en el numeral 1 de la parte resolutive del Laudo, perjuicios que se concretan en el daño emergente en el lucro cesante que se determinan así:

1.2.1. Por concepto de daño emergente, la sociedad MONA Y VILLEGAS INGENIEROS CONSTRUCTORES S.A.S, deberá cancelar a la Sra. ALBA MARGARITA PELAEZ QUINTERO, la suma de CINCUENTA Y OCHO MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL NOVENTA Y DOS CON 27/100 DE PESOS M.L. (\$ 58.336.092.27), que corresponden a la parte del precio pagada, suma esta que se indexa así: DOS MILLONES DE PESOS (\$2.000.000.00) desde el día 11 de enero de 2008 y CUARENTA Y SEIS MILLONES DE PESOS (\$46.000.000.00) desde el día 15 de enero de 2008; estas sumas se indexan hasta el 13 de junio de 2013. fecha en que vencen los cinco (5) días contemplados por el artículo 160 del Decreto 1818 de 1998 para la presentación de la solicitud de aclaración o corrección del Laudo.

La suma correspondiente al capital pagado, se indexa con la siguiente fórmula:

$$R = Rh \times \frac{\text{Índice final}}{\text{Índice inicial}}$$

**VIGILADO** Ministerio de Justicia y del Derecho

Fórmula que arroja los siguientes resultados:

Fecha	IPC	FACTOR	2 Mill 11 Enero 2008	46 Mill 15 enero 2008
Ene-08	1,06		2.013.677,42	46.251.684,52
Feb-08	1,63	1,0151	2.044.063,95	46.950.064,65
Mar-08	0,81	1,0061	2.060.641,03	47.330.380,17
Abr-08	0,71	1,0071	2.075.271,58	47.686.405,73
May-08	0,93	1,0093	2.094.571,61	48.108.703,30
Jun-08	0,88	1,0086	2.112.584,92	48.523.446,75
Jul-08	0,48	1,0048	2.122.725,33	48.758.359,30
Ago-08	0,18	1,0019	2.126.759,51	48.848.996,35
Sep-08	-0,19	0,9991	2.122.717,67	48.758.183,26
Oct-08	0,38	1,0035	2.130.147,18	48.928.629,93
Nov-08	0,28	1,0028	2.136.111,59	49.063.625,05
Dic-08	0,44	1,0044	2.145.510,48	49.279.705,86
Ene-09	0,59	1,0059	2.156.166,99	49.570.456,15
Feb-09	0,84	1,0084	2.176.297,61	49.996.647,98
Mar-09	0,50	1,0050	2.187.179,10	50.236.782,22
Abr-09	0,32	1,0032	2.194.178,07	50.397.539,92
May-09	0,01	1,0001	2.194.397,49	50.402.579,68
Jun-09	-0,06	0,9994	2.193.080,85	50.372.338,13
Jul-09	-0,04	0,9996	2.192.203,62	50.352.186,19
Ago-09	0,04	1,0004	2.193.080,50	50.372.330,07
Sep-09	-0,11	0,9989	2.190.668,11	50.316.920,51
Oct-09	0,05	0,9997	2.187.620,24	50.251.506,51
Nov-09	-0,07	0,9993	2.186.268,77	50.216.332,45
Dic-09		1,0008	2.188.037,80	50.258.505,52
Ene-10	0,68	1,0069	2.203.135,28	50.603.275,41
Feb-10	0,83	1,0083	2.221.421,28	51.023.282,59
Mar-10	0,25	1,0025	2.226.974,84	51.150.840,80
Abr-10	0,07	1,0008	2.237.218,92	51.388.134,67
May-10	0,10	1,0011	2.239.458,14	51.437.520,80
Jun-10	0,43	1,0011	2.241.919,54	51.494.102,07
Jul-10	-0,04	0,9996	2.241.022,78	51.473.504,43
Ago-10	0,11	1,0011	2.243.487,90	51.530.125,29
Sep-10	-0,14	0,9986	2.240.347,02	51.457.983,11
Oct-10	-0,06	0,9991	2.238.330,70	51.411.670,93
Nov-10	0,19	1,0019	2.242.563,53	51.509.353,10
Dic-10	0,65	1,0065	2.257.160,33	51.844.163,90
Ene-11	0,91	1,0091	2.277.700,49	52.315.945,79
Feb-11	0,60	1,0068	2.291.366,69	52.628.841,46
Mar-11	0,27	1,0027	2.297.553,38	52.771.942,04
Abr-11	0,12	1,0012	2.300.310,44	52.835.268,37
May-11	0,28	1,0028	2.306.751,31	52.983.207,12
Jun-11	0,32	1,0032	2.314.132,92	53.152.753,38
Jul-11	0,14	1,0014	2.317.372,70	53.227.187,24
Ago-11	0,02	0,9997	2.316.677,49	53.211.199,08
Sep-11	0,31	1,0031	2.323.859,19	53.376.153,80
Oct-11		1,0019	2.328.274,52	53.477.568,49
Nov-11	0,14	1,0014	2.331.534,11	53.552.437,09
Dic-11	0,42	1,0042	2.341.326,55	53.777.357,33
Ene-12	0,73	1,0073	2.356.418,23	54.189.932,04
Feb-12	0,91	1,0091	2.372.804,59	54.500.368,62
Mar-12	0,12	1,0012	2.375.651,95	54.565.789,06
Abr-12	0,14	1,0014	2.378.977,88	54.642.181,14
May-12	0,30	1,0030	2.386.114,80	54.806.087,62
Jun-12	0,08	1,0008	2.388.023,69	54.849.932,49
Jul-12	-0,02	0,9998	2.387.546,06	54.838.862,51
Ago-12	0,04	1,0004	2.388.501,10	54.860.898,08
Sep-12	0,29	1,0029	2.395.427,78	55.019.994,70
Oct-12	0,16	1,0016	2.399.260,44	55.108.026,89
Nov-12	-0,14	0,9986	2.395.901,48	55.030.875,45
Dic-12	0,06	1,0009	2.398.057,79	55.080.403,24
Ene-13	0,30	1,0030	2.405.251,96	55.245.844,45
Feb-13	0,44	1,0044	2.415.835,07	55.488.725,28
Mar-13	0,21	1,0021	2.420.908,32	55.605.251,61
Abr-13	0,08	1,0025	2.428.960,59	55.744.284,74
May-13	0,08	1,0025	2.433.027,99	55.863.625,40
Jun-13		1,0025	2.433.639,00	55.902.233,27

1.2.2. Por concepto de lucro cesante deberá pagar la sociedad MONA Y VILLEGAS INGENIEROS CONSTRUCTORES S.A.S., a la Sra. ALBA MARGARITA PELAEZ QUINTERO, las siguientes sumas de dinero:

1.2.2.1. Interés corriente bancario efectivo anual a la tasas certificadas por la Superintendencia Financiera de Colombia, desde el día 11 de enero de 2008 hasta el 1 de noviembre de 2010, fecha en la cual se debió efectuar la entrega del bien y sobre la suma correspondiente al capital debido, intereses que deberán liquidarse a las siguientes tasas:

Para el año 2008: Enero 1 a Marzo 31 de 2008, el 21.83% según Resolución # 2366; Abril 1 a Junio 30 de 2008, el 21.92% según Resolución # 0474; Julio 1 a Septiembre 30 de 2008, el 21.51% según Resolución #1011; Octubre 1 a diciembre 31 de 2008, el 21.02% según Resolución # 1555.

**VIGILADO** Ministerio de Justicia y del Derecho

Para el año 2009: Enero 1 a Marzo 31 de 2009, el 20.47%, según Resolución # 2163; Abril 1 a Junio 30 de 2009, el 20.28%, según Resolución # 0388; Julio 1 a septiembre 30 de 2009, el 18.65% según Resolución # 0937; Octubre 1 diciembre 31 de 2009, el 17.28% según Resolución # 1486.

Para el año 2010: Enero 1 a Marzo 31 de 2010, el 16.14%, según Resolución # 2039; Abril 1 a Junio 30 de 2010, el 15.31% según Resolución # 0699; Julio 1 a Septiembre 30 de 2010, el 14.94% según Resolución # 1311; Octubre 1 a diciembre 31 de 2010, el 14.21% según Resolución # 1920.

1.2.2.2. Intereses moratorios. La Sociedad MONA Y VILLEGAS INGENIEROS COSNTRUCTORES S.A.S., deberá pagar a la Sra. ALBA MARGARITA PELAEZ QUINTERO, a título de lucro cesante intereses moratorios sobre la suma recibida de CUARENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS M.L. (\$ 48.000.000.00), desde la fecha en que debió entregar el bien inmueble prometido en venta, es decir, desde el 1 de noviembre de 2010, hasta la fecha de pago de la condena impuesta a la tasa máxima certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia, intereses que deberán liquidarse a las siguientes tasas:

Para el año 2010: Octubre 1 a Diciembre 31 de 2010, el 21.32% según Resolución # 1920.

Para el año 2011: Enero 1 a Marzo 31 de 2010, el 23.42% según Resolución # 2476; Abril 1 a Junio 30 de 2010, el 26.54% según Resolución # 0487; Julio 1 a Septiembre 30 de 2010, el 27.95% según Resolución # 1047; Octubre 1 a diciembre 31 de 2010, el 29.09% según Resolución # 1684.

Para el año 2012: Enero 1 a Marzo 31 de 2012, el 29.88% según Resolución # 2326; Abril 1 a Junio 30 de 20120, el 30.78% según Resolución # 0465; Julio 1 a Septiembre 30 de 2012, el 31.29% según Resolución # 0984; Octubre 1 a Diciembre 31 de 2012, el 31.34% según Resolución # 1528.

Para el año 2013: Enero 1 a Marzo 31 de 2013, el 31.13% según Resolución # 2200; Abril 1 a Junio 30 de 2013, el 31.25% según Resolución # 0605.

- 1.3. El plazo para el pago de las sumas liquidadas por concepto de la condena impuesta, será pagada por la sociedad MONA Y VILLEGAS INGENIEROS CONSTRUCTORES S.A.S. a la demandante Sra. ALBA MARGARITA PELÁEZ QUINTERO, dentro de los veinte (20) siguientes a la ejecutoria del Laudo.

## 2. Sobre las excepciones.

Declarar no configuradas las excepciones de mérito propuestas por la parte demandada con fundamento en las consideraciones de la parte correspondiente al juicio de mérito del laudo.

## 3. Sobre la objeción al dictamen pericial y tacha de testigo.

- 3.1. Por las razones expuestas en la parte motiva del Laudo, no se accede a declarar probada la objeción por error grave.
- 3.2. En razón a los argumentos que fundamentan en la parte pertinente lo relacionado con la tacha de testigo, señora Dora Elsy Arango Quintero, el Tribunal no se pronuncia afirmativamente sobre su solicitud y por lo tanto no admite la misma.

## 4. Sobre costas del Proceso:

- 4.1. Condenar a la parte Demandada MONA Y VILLEGAS INGENIEROS CONSTRUCTORES S.A.S. –MOVINCO S.A.S.– al pago en favor de la parte Demandante Sra. ALBA MARGARITA PELÁEZ QUINTERO, al pago de la suma de **TRES MILLONES CUARENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS M.L. (\$3.044.964,00)** por concepto de costas del proceso, entendidas como tales la suma que pagó la Demandante Sra. ALBA MARGARITA PELÁEZ QUINTERO por concepto de gastos acreditados del proceso, honorarios del perito y las agencias en derecho fijadas por el Tribunal.
- 4.2. Ordenar a la parte demandante que dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al recibo de pago de la condena, pague al señor perito los honorarios fijados.

## 5. Sobre aspectos administrativos:

- 5.1. **Decretar** la causación y pago al Árbitro único y al Secretario del 50% restante de sus respectivos honorarios.

**VIGILADO** Ministerio de Justicia y del Derecho

- 5.2. **Ordenar** la liquidación final de las cuentas del Proceso y, si a ello hubiere lugar, la devolución a la Demandante y la Demandada de las sumas no utilizadas de la partida "Gastos de funcionamiento del Tribunal".
- 5.3. **Ordenar** la protocolización del expediente del Proceso en una de las Notarías de Medellín.
- 5.4. **Ordenar** la expedición de copias auténticas de este Laudo, con las constancias de ley y con destino a cada una de las Partes advirtiéndole que este laudo queda ejecutoriado cinco (5) días después de su expedición o, el día de su complementación o aclaración si fuera procedente.

**Notifíquese y Cúmplase,**

  
**VIRGINIA URIBE BETANCUR**

**Árbitro Único**

  
**NICOLÁS HENAO BERNAL**  
**Secretario**

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

**VIGILADO** Ministerio de Justicia y del Derecho