

TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO DE ALSACIA CONSTRUCTORA DE OBRAS S.A
"ALSACIA CDO S.A"
CONTRA
MARIA EUGENIA HENAO ZEA

AUDIENCIA

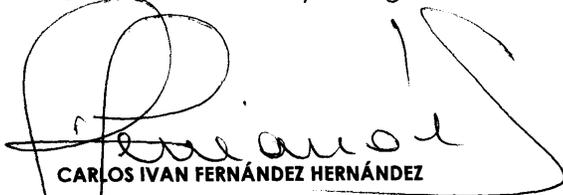
Medellín, nueve (9) de septiembre.

A las tres de la tarde (03:00 p.m.), en las dependencias del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, se declaró abierta la audiencia para dar lectura al laudo con que el Tribunal de Arbitramento resuelve el litigio promovido por **ALSACIA CONSTRUCTORA DE OBRAS S.A "ALSACIA CDO S.A"** en contra de **MARIA EUGENIA HENAO ZEA**

Están presentes: el doctor **CARLOS IVAN FERNANDEZ HERNÁNDEZ**, árbitro único quien preside la audiencia, y la abogada **MARIA CRISTINA DUQUE CORREA**, secretaria del Tribunal. Por la parte convocante su apoderado, doctor **JUAN ESTEBAN AGUDELO PELÁEZ**, y por la parte convocada, el Doctor **LUIS FERNANDO MUÑOZ OCHOA**.

Acto seguido la secretaria da lectura a los apartes del laudo solicitados por las partes y se entrega a cada una de ellas una copia auténtica del laudo y sus anexos.

Así se deja notificado el Laudo Arbitral. El Árbitro liquidará las cuentas, hará los pagos pendientes, protocolizará el expediente en la Notaría Octava del Círculo de Medellín y entregará el remanente a la partes.


CARLOS IVAN FERNÁNDEZ HERNÁNDEZ
Árbitro

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho


JUAN ESTEBAN AGUDELO PELÁEZ
Apoderado convocante


LUIS FERNANDO MUÑOZ OCHOA
Apoderado Convocada


MARÍA CRISTINA DUQUE C.
Secretaria.

LAUDO ARBITRAL

TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO

**ALSACIA CONSTRUCTORA DE OBRAS S.A
ALSACIO C.D.O.S.A**

Vs.

MARIA EUGENIA HENAO ZEA

9 DE SEPTIEMBRE DE 2013

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO DE ALSACIA CONSTRUCTORA DE OBRAS S.A
"ALSACIA CDO S.A"
CONTRA
MARIA EUGENIA HENAO ZEA

LAUDO ARBITRAL

EL Tribunal Unitario de Arbitramento conformado para dirimir en derecho la controversia suscitada entre ALSACIA CONSTRUCTORA DE OBRAS S.A. ALSACIA CDO S.A., por una parte y, por la otra, MARIA EUGENIA HENAO ZEA, profiere el siguiente **LAUDO ARBITRAL**, luego de haberse surtido en su integridad todas las etapas procesales previstas en el Decreto 2279 de 1989, en la Ley 23 de 1991, en la Ley 446 de 1998, en el Decreto 1818 de 1998, y en el Código de Procedimiento Civil, y en virtud del cual decide el conflicto planteado en la demanda y en su contestación, previo los antecedentes que a continuación se exponen.

1. ANTECEDENTES:

1.1 PARTES Y APODERADOS

1.1.1 **La Parte Convocante** (Actora) en el presente proceso es la sociedad comercial que gira bajo la denominación social de ALSACIA CONSTRUCTORA DE OBRAS S.A. ALSACIA CDO S.A., constituida en los términos de la escritura pública 932 otorgada en la Notaría 25 de Medellín, el 28 de febrero de 2007, registrada en la Cámara de Comercio de Medellín en el libro 9º bajo el número 3578, reformada por instrumentos públicos posteriores y representada actualmente por María Cecilia Posada Grisales.

Actuó como Procurador Judicial de la Parte Convocante el abogado inscrito Juan Esteban Agudelo Peláez, designado de conformidad con el acto de apoderamiento que consta en documento que milita en el expediente (fs. 23 y 24, Cdnº 1.)

Para efectos del presente Laudo, cuando el Tribunal se refiera a "Parte Convocante o a la Convocante, o a la Demandante o a Alsacia CDO S.A. o simplemente a Alsacia, se entenderá que hace mención a Alsacia Constructora de Obras S.A. Alsacia CDO S.A..

- 1.1.2 **La parte Convocada** (opositora) en este arbitraje, es la señora María Eugenia Henao Zea, de estado civil soltera, con cédula de ciudadanía 43.516.467 de Medellín.

Luego de ser representada judicialmente por varios abogados lleva actualmente la vocería judicial de la misma el abogado inscrito Luis Fernando Muñoz Ochoa, en los términos contenidos en el poder que obra en el plenario (fls. 394 Cdno2).

Para efectos del presente laudo, cuando se haga referencia a la "Parte Convocada" o a la Convocada, o a la "Demandada", o a la señora Henao Zea, se entenderá que se hace mención a María Eugenia Henao Zea.

1.2. EL PACTO DE ARBITRAJE.

El Pacto Arbitral que sirve de fundamento al presente proceso, se encuentra incluido en la cláusula compromisoria incorporada en el contrato contenido en documento privado firmado en la ciudad de Medellín el día 22 de noviembre de 2010 por las partes y más concretamente relativo al contrato de promesa de compraventa de los siguientes inmuebles, situados en la ciudad de Medellín en la carrera 24 D No. 10 E 51, y que hacen parte del Condominio Asensi: Apartamento 821, Parqueadero 243, Cuarto Útil 123, cláusula cuyo texto dice:

DÉCIMA: ARBITRAMENTO: Convienen las partes que las discrepancias que surgieren durante la ejecución del presente contrato, serán sometidas a arbitramento, para lo cual se solicitará al centro de conciliación y arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín, que proceda al nombramiento de un árbitro, el cual fallará en derecho, apelando en todo caso a la real voluntad de las partes y al fin perseguido con la celebración del presente contrato. Las normas que regirán el proceso, serán las establecidas por dicho contrato.

La decisión tomada será obligatoria para las partes. Pero si se tratare de saldos del aporte pactado, que hayan sido incumplidos por EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), podrá LA EMPRESA acudir la justicia ordinaria, con el fin de exigir su pago ejecutivamente pro (sic) la vía judicial.

1.3. CONVOCATORIA DEL TRIBUNAL, DESIGNACION DEL ÁRBITRO, TRAMITACION INICIAL.

La convocatoria e integración del Tribunal de Arbitramento, se dio y tuvo su desarrollo de la siguiente manera:

- 1.3.1. La solicitud de convocación al arbitraje aunada con la demanda, fue presentada ante el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para

Antioquia el día 29 de marzo de 2012. Cabe advertir que en el texto de la demanda inicialmente presentada, demanda que fue posteriormente reformada, la pretensión inicial era la de resolución del contrato de promesa de compraventa por incumplimiento del pago del precio y de la suscripción de escritura pública de venta, desprendiéndose de la exposición de dichas imputaciones la solicitud de restitución de inmuebles e indemnización de perjuicios; así como la declaratoria de terminación de contrato de comodato precario celebrado entre las partes y la consecuente restitución del cuarto útil 01 y del parqueadero S1-174 que hacen parte del prementado Condominio Asensi.

- 1.3.2. El 20 de abril de 2012, la Parte Convocante, representada por su apoderado Juan Esteban Agudelo Peláez, y la Parte Convocada, representada por su apoderado Luis Yesid Villarraga Flórez, se reunieron en el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia y sesionan conjuntamente con la jefe de la unidad de Arbitraje del dicho Centro, decidiendo en esa reunión que el nombramiento de arbitro se efectuará por sorteo de la lista A, de árbitros especialistas en derecho comercial, sorteo que se realizó en presencia del asistente de la revisoría fiscal de la entidad.
- 1.3.3. El mismo día 20 de abril de 2012, la jefe de la unidad de Conciliación del Centro de Conciliación, Arbitraje, y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, con la presencia del asistente de la revisoría fiscal de la entidad efectuó el sorteo de árbitro, habiendo resultado nombrado el doctor Ignacio Mejía Velásquez, como Árbitro Principal y el doctor Carlos Iván Fernández Hernández, como árbitro suplente.
- 1.3.4. Con fecha 27 de abril de 2012, el doctor Ignacio Mejía Velásquez manifestó no aceptar el cargo por razones de carácter médico.
- 1.3.5. En esa misma fecha, y habida cuenta de la no aceptación del cargo por parte del doctor Ignacio Mejía Velásquez, la jefe de la unidad de Conciliación del Centro de Conciliación, Arbitraje, y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, comunicó tal circunstancia al árbitro suplente, el suscrito abogado, Carlos Iván Fernández Hernández, quien aceptó dentro del plazo legal y concretamente el 3 de mayo de 2012 fungir como juez arbitral.
- 1.3.6. Antes de instalarse el tribunal y con fecha 24 de mayo de 2012, la Parte Convocante presentó reforma y adición a la demanda

solicitando, subsidiariamente a la declaratoria de incumplimiento del contrato, la declaratoria de ineficacia de la promesa de venta. En dicho escrito se determina y alindera el apartamento 821, identificado con matrícula inmobiliaria número 001-1064412 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, zona sur, aportándose el respectivo certificado de libertad y tradición, así como el certificado de libertad y tradición del parqueadero 243 y del cuarto útil 123, correspondiente al número 001-1064533, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, zona sur.

- 1.3.7. El día 25 de mayo de 2012, se llevó a efecto la audiencia de instalación del tribunal de arbitramento en el Centro de Conciliación, Arbitraje, y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia. En dicha audiencia el árbitro se declaró en ejercicio de sus funciones jurisdiccionales y se designó como secretaria a la abogada María Cristina Duque Corea, quien allí mismo fue posesionada y se entregó la actuación surtida al tribunal de arbitramento por parte del Centro de Conciliación, Arbitraje, y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia. Se hicieron presentes la Parte Convocante a través de su apoderado judicial, el doctor Juan Esteban Agudelo Peláez y la Parte Convocada, por la doctora Mónica Lía Gómez Hernández. En la audiencia se inadmitió la demanda por falta de claridad en la exposición de las pretensiones principales y subsidiarias y se concede el plazo legal para subsanar las causales de inadmisión de la misma.
- 1.3.8. En escrito presentado el 29 de mayo de 2012, la Parte Convocante, a través de su apoderado, subsana las causales de inadmisión de la demanda, postulando como pretensión principal que se declare resuelto el contrato de promesa de compraventa por incumplimiento de María Eugenia Henao Zea y como pretensión subsidiaria que se declare la nulidad absoluta y por ende la ineficacia del contrato de promesa de compraventa, expresando respecto de cada una de dichas peticiones, las pretensiones consecuenciales.
- 1.3.9. El 4 de Junio de 2012 se reanudó la audiencia de instalación en cuyos términos se notificó la demanda a la apoderada de la convocada y se le corrió traslado del libelo por el término de 10 días.
- 1.3.10. El 6 de junio de 2012 renunció la doctora Mónica Lía Gómez, apoderada de la parte convocada.

- 1.3.11. Con fecha junio 15 de 2012, la parte Convocada otorgó poder al abogado Juan Carlos Bernal, mediante escrito presentado el 20 del mismo mes, conjuntamente con la contestación de la demanda (Fls. 240 y s.s. Cdno 1.) y, con el escrito en que se formula demanda de reconvencción (Fls. 451 y s.s. Cdno.1)
- 1.3.12. En audiencia del 5 de julio de 2012, el Tribunal inadmitió la demanda de reconvencción por ausencia de juramento estimatorio y otorgó a la parte convocada - reconviniente, el término legal para que subsanara el defecto advertido.
- 1.3.13. Con fecha 12 de julio de 2012, el apoderado de la parte convocada presentó escrito (fls. 581 y s.s. Cdno. 1) en cuyos términos pretende subsanar el defecto que se le puso de presente al inadmitirse la demanda de reconvencción.
- 1.3.14. El 25 de julio de 2012, el Tribunal, considerando que no se llenaron a satisfacción los requisitos que habían conducido a la inadmisión de la demanda de reconvencción, procedió al rechazo de la misma y corrió traslado a la parte convocante por el término de 3 días de las excepciones de mérito propuestas por la parte convocada en su escrito de respuesta a la demanda y concretamente, de las excepciones de contrato no cumplido; abuso del derecho; enriquecimiento sin causa; mala fe y temeridad; pago parcial de la obligación; buena fe de la convocada, y falta de legitimación en la causa.
- 1.3.15. En esa misma fecha, 25 de julio, el apoderado de la parte convocada, interpuso el recurso de reposición frente a la decisión de rechazo de la demanda de reconvencción, habiendo lugar a suspender la audiencia hasta el 1º de agosto de 2012, a las 4:00 de la tarde, a efectos de resolver sobre el recurso propuesto.
- 1.3.16. Con fecha 30 de julio de 2012, el apoderado de la parte convocante se pronunció sobre las excepciones de mérito de la parte convocada (Cuaderno 2A).
- 1.3.17. En audiencia que tuvo lugar el 1º de agosto de 2012, se desató el recurso de reposición, confirmando la decisión inicial de rechazar la demanda de reconvencción.
- 1.3.18. Trámites de conciliación. A partir del 27 de agosto de 2012, se realizó audiencia de conciliación, la cual continuó los días 3 de septiembre de 2012; aplazándose su trámite para el día 21 de septiembre de 2012, y, luego de esta última fecha, tuvo lugar la

audiencia final, el 28 de septiembre de 2012, sin que fuera posible la conciliación. Se deja constancia de que el Tribunal trabajó arduamente en el proyecto de la conciliación y lo puso a consideración de las partes sin lograr resultados positivos.

- 1.3.19. Con fecha 23 de octubre de 2012 se presentó solicitud de suspensión de la audiencia programada para el 24 de octubre de 2012 a las 2:30 de la tarde, y renunció al poder el Dr. Juan Carlos Bernal Villegas.
- 1.3.20. El día 24 de octubre de 2012, se realizó audiencia a la cual no concurre la parte convocada ni su apoderado. El tribunal fijó los gastos y honorarios del Tribunal y concretamente los honorarios del árbitro y los del secretario, los gastos de administración del Centro de Conciliación, Arbitraje, y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia y los gastos procesales.
- 1.3.21. Por auto del 25 de octubre de 2012 se corrigió un error aritmético en la fijación de gastos y honorarios, habiendo sido las partes debidamente notificadas del mismo; correspondiéndole pagar a la parte convocante la suma de \$9.970.528, habida cuenta del depósito previo por la suma de \$1.314.744. y a la parte convocada la suma de \$11.285.272. La parte convocante canceló la suma que le correspondía pagar el día 13 de noviembre de 2012, sin que la parte convocada pagara lo que a ella tocaba, es decir la suma de 11.285.272. Ante la conducta de la parte convocada la parte convocante canceló dicha suma el día 22 de noviembre de 2012.
- 1.3.22. El 14 de enero de 2013, se realizó la primera audiencia de trámite, habiendo conferido poder la parte convocada, al abogado Carlos Enrique Ochoa Mejía. Acto seguido el Tribunal de Arbitramento, luego de dar lectura a la cláusula compromisoria, a las pretensiones de la parte convocante, a la oposición de las mismas planteadas por la parte convocada, se declaró competente para conocer del asunto y decretó pruebas, concretamente las siguientes: los correspondientes interrogatorios de parte, el exhorto al Municipio de Medellín respecto de los impuestos prediales causados a partir del 5 de abril de 2011; el exhorto dirigido a la firma administradora del Condominio Asensi respecto de las cuotas de administración pagadas; dictamen pericial con el objeto de establecer las mejoras realizadas por la parte convocada en el apartamento 821 del Condominio Asensi; Así mismo se ordenó el recibo para posterior apreciación de la prueba documental. En el mismo auto se denegó la prueba testimonial solicitada por la parte

convocante por ausencia de los requisitos exigidos por la ley para el efecto.

El tribunal procedió, además, a decretar de oficio dictamen pericial con el propósito de determinar el canon de arrendamiento que debería causarse por un apartamento, tal y como lo es el 821 del Condominio Asensi, teniendo en cuenta que él se hubiera arrendado en obra gris y concretamente en las condiciones a las que se refieren los folios 63 a 72 y 431 a 440 del expediente.

- 1.3.23. Con fecha 1º de febrero de 2013 la parte convocada, obrando a través de apoderado, formuló acción de tutela ante la Sala Civil del Tribunal Superior de Antioquia, fundamentalmente por la violación al debido proceso en que se habría incurrido al rechazar la demanda de reconvención, acción que fue admitida y notificada el 5 de febrero de 2013.
- 1.3.24. En audiencia del 4 de febrero de 2013 se recibieron en audiencia los interrogatorios de parte de la representante legal de la convocante y de la señora María Eugenia Henao Zea.
- 1.3.25. Con fecha 11 de febrero de 2013 la parte convocada, obrando a través de apoderado, dirigió al Tribunal de Arbitramento, un memorial contentivo de recusación, principalmente con fundamento en la causal 6ª. del artículo 150 del Código de Procedimiento Civil, causal que se fundamentó en la existencia de la acción de tutela.
- 1.3.26. En escrito de 18 de febrero de 2013, el Tribunal se pronunció respecto de la recusación formulada, manifestando que no existía motivo para la misma y que por ende procedió su denegatoria. A partir de ese momento se produjo la suspensión del proceso.
- 1.3.27. Con fecha 18 de febrero de 2013, el Tribunal Superior de Medellín, Sala Duodécima de Decisión Civil, con ponencia de la magistrada Piedad Cecilia Vélez Gaviria, niega el amparo constitucional solicitado en la tutela a la que se ha hecho referencia, decisión esta que es objeto de recurso de apelación por el apoderado de la parte convocada.
- 1.3.28. El 22 de febrero de 2013, el árbitro único retira el expediente a fin de remitirlo a los jueces civiles del circuito de Medellín, remisión que se realiza el 26 de febrero de 2013.

- 1.3.29. Por estado del 3 de abril de 2013 se fijó la decisión del Juzgado Noveno Civil del Circuito de Medellín en proceso radicado bajo el numero 0500131 03 009 2013 00179 00, en cuyos términos se declaró infundada la recusación planteada por María Eugenia Henao Zea contra Carlos Iván Fernández y se ordena devolver el expediente al funcionario que venía conociendo del proceso.
- 1.3.30. Con fecha 4 de abril de 2013 la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, con ponencia de Jesús Vall De Rutén Ruiz, confirmó el fallo de tutela dictado en primera instancia. Consecuentemente con lo anterior el proceso se reanuda el 4 de abril de 2013, pese a que para dicha fecha el Juzgado Noveno civil del circuito no había remitido al expediente al Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, cosa que sólo ocurrió el día 15 de abril de 2013.
- 1.3.31. Con fecha 19 de abril de 2013, el Tribunal dictó un auto en cuyos términos, en lugar de las inspecciones periciales decretadas, procede, de oficio, a decretar la inspección del inmueble en asocio de perito el día 29 de abril de 2013 a las 9:30 de la mañana, nombrándose como perito único al ingeniero Iván Darío Villa V., tanto para evaluar las mejoras efectuadas en el apartamento 821 del Condominio Asensi, como para derivar el canon de arrendamiento que normalmente debería pagarse por dicho apartamento en el estado en que este fue recibido por la convocada, haciendo referencia al auto de 14 de enero de 2013. El proveído del 19 de abril de 2013, se notificó por estados el día 23 de abril de 2013, habiéndole sido remitido a ambas partes convocante y convocada el correo electrónico correspondiente, envió este último que realizó el Tribunal como rito adicional para garantizar el derecho de defensa, sin que el mismo sea exigido por las normas que regulan el proceso arbitral en cuestión.
- 1.3.32. El día 29 de abril de 2013, se llevó a cabo la inspección en asocio de perito. En dicha inspección la parte convocada se negó a autorizar el acceso al apartamento 821 del Condominio Asensi, so pretexto de no haber recibido el correo electrónico que daba cuenta de la providencia en cuyos términos se decretó la inspección del inmueble en asocio de perito. En dicha diligencia, a petición de la parte convocante, se recibieron, los testimonios de Félix Antonio Correa Zapata, Carolina Rodríguez Taborda y Julián Alberto Vélez Murillo, quienes aportaron algunos documentos. En razón de la renuencia de la parte convocada a permitir el acceso al inmueble, se impuso una multa de 5 salarios mínimos mensuales vigentes con

fundamento en el artículo 246 del C.P.C.. Igualmente se ordenó correr traslado a la convocada por el término de tres días para que se pronunciara sobre los documentos aportados.

- 1.3.33. Con fecha 6 de mayo de 2013, esta vez representada por el abogado Eugenio David Andrés Prieto Quintero, la convocada propuso incidente de nulidad contra la inspección realizada el día 29 de abril de 2013, incidente en que fundamentalmente se sostiene: que no se notificó en debida forma el auto de 19 de abril de 2013, el cual, al sentir del incidentista, debió haberse notificado en estrados; que la convocada no había recibido el correo electrónico contentivo del auto de 19 de abril de 2013; que la sanción que se impuso se decretó en violación al debido proceso y, además, solicitó que se tuviera como medios de prueba principalmente facturas, relacionadas con las mejoras.
- 1.3.34. Con fecha mayo 10 de 2013 la parte convocante se pronunció, previo traslado, respecto del incidente de nulidad, al que viene de hacerse referencia.
- 1.3.35. El 28 de mayo de 2013, el Tribunal, reunido en audiencia, siendo esta vez el apoderado de María Eugenia Henao Zea, Luis Fernando Muñoz Ochoa, se pronunció sobre el incidente de nulidad, señalando, básicamente, que el auto dictado el 19 de abril de 2013 fue debidamente notificado; que no era cierto que dicho auto no se hubiera notificado por correo electrónico a la convocada; cosa distinta a su afirmación de no haberlo recibido; haciendo hincapié en que la notificación por correo electrónico no era requerida en los términos del Decreto 1818 de 1998; manifestó además, el tribunal, que contra la decisión que impone la sanción, procedía el recurso de reposición, recurso que no fue presentado, pero que, en cualquier caso, dicha sanción fue impuesta de acuerdo con los términos señalados por la ley; dijo también el Tribunal que los documentos cuyo recibo se solicitó, se presentaron por fuera de la oportunidad procesal pertinente. Habiendo sido notificada en estrados esta decisión el apoderado de la convocada interpuso el recurso de reposición. En dicha audiencia se comunicó a las partes que se incorporaban al expediente las transcripciones de los interrogatorios de parte rendidos el 4 de febrero de 2013 y acto seguido se pone en conocimiento el dictamen pericial rendido por el ingeniero Iván Darío Villa, quien hace constar que le fue imposible asistir a la audiencia a causa de compromisos previos. Finalmente la audiencia se suspendió para continuarla el día 3 de junio a las 3:00 de la tarde, no habiéndose percatado el Tribunal de que dicho día era feriado, razón por la cual con posterioridad se modificó la fecha

de la audiencia y se estableció que esta tendría lugar el día 7 de junio de 2013. (fls. 396 a 418 Cdno. 2)

- 1.3.36. En audiencia del 7 de junio de 2013 el Tribunal resolvió sobre el recurso de reposición interpuesto contra la decisión tomada en audiencia y notificada en estrados el 28 de mayo de 2013, denegando las pretensiones del recurso, entre otras cosas porque los argumentos esgrimidos en el recurso de reposición eran ajenos al contenido de la decisión objeto del mismo. (fls. 424 a 443. Cdno. 2)
- 1.3.37. Por escritos del 12 de junio de 2013, las partes solicitaron, independientemente, cada una de ellas, aclaración del dictamen pericial.
- 1.3.38. Con fecha 17 de junio de 2013, el Condominio Asensi respondió el oficio 002, relativo a cuotas de administración.
- 1.3.39. Con fecha 20 de junio de 2013, las partes de común acuerdo solicitaron la suspensión del proceso desde el 24 de junio, por un mes. El Tribunal decretó la suspensión entre los días 25 de Junio y 24 de Julio, ambas fechas inclusive.
- 1.3.40. Por medio de auto notificado el día 24 de junio de 2013, el Tribunal ordenó la aclaración y la complementación del dictamen y fijó fecha para la celebración de audiencia, con presencia de perito, para el día 26 de julio de 2013.
- 1.3.41. El 27 de Junio de 2013, se recibió de la Subsecretaría de Ingresos del Municipio de Medellín la respuesta al exhorto 001 relativo a los avalúos catastrales e impuestos prediales cancelados por razón del inmueble con matrícula inmobiliaria N001- 1064412 de Medellín.
- 1.3.42. El Día 26 de julio se celebra audiencia con presencia del perito a fin de que este aclare y complemente el dictamen inicialmente rendido. Como conclusión de dicha audiencia el perito manifestó, al ser interrogado por el Tribunal, que en efecto y habida cuenta de que el apartamento 821 no se entregó en condiciones de habitabilidad no había lugar a la prédica de canon de arrendamiento alguno. En esa misma diligencia, el apoderado de la parte demandada objetó el dictamen por error grave, objeción que fue desechada por el Tribunal, arguyendo que la misma no procedía porque el perito no había incurrido en ningún error, ni de hecho ni de derecho en la pericia, es decir que el objeto de la pericia había sido debidamente considerado por el perito, razón por la cual la objeción como tal no debía prosperar, posición esta respaldada por la Corte Suprema de

Justicia en auto de septiembre 8 de 1993, expediente 3446, Magistrado Ponente Carlos Esteban Jaramillo; anotándose, además, que la parte demandada, siendo favorable para ella el dictamen, carecía de interés sustantivo para objetar el mismo. Dicha decisión fue notificada en estrados y no fue objeto de recurso alguno. En la misma audiencia se fijaron honorarios para el perito en la suma de un millón de pesos (\$1.000.000), a cargo de Alsacia CDO.

1.3.43. Con fecha 23 de agosto de 2013 las partes presentan sus respectivas alegaciones

1.4. PERIODO PROBATORIO y ALEGACIONES FINALES.

1.4.1. El Período probatorio del proceso fue relativamente intenso. Se recaudaron los interrogatorios de las dos partes. Se recibieron en el curso de la inspección declaraciones de terceros ya mencionados; se recibieron oficios de la firma administradora y del Municipio de Medellín; se practicó el dictamen pericial, el cual fue sometido a contradicción de las partes, las que solicitaron aclaración y complementación del mismo, habiendo dado lugar a que el Tribunal, con fundamento en sus solicitudes, precisara los aspectos a aclarar y a complementar.

La parte demandada objetó la pericia del ingeniero Iván Darío Villa, objeción a la cual se le imprimió el trámite de ley, habiendo sido, como antes se dijo, denegada.

Con referencia a los documentos arimados con la demanda y la contestación se decidió apreciarlos en el valor que corresponda según las normas legales y las reglas de la sana crítica.

Agotados los medios probatorios practicados, el Tribunal declaró cerrada la fase de instrucción procesal sin que se hubiera manifestado reclamo al respecto por ninguno de los señores apoderados de las partes.

1.4.2. El día 23 de agosto el Tribunal escuchó las alegaciones de los apoderados de las partes, cuyas memorias fueron incorporadas al expediente. En esa audiencia se dispuso que el laudo se dictaría el 9 de septiembre de 2013, a las 3 de la tarde (3:00 p.m.) en las instalaciones del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín.

1.5. TERMINO DE DURACION DEL PROCESO

- 1.5.1. Por mandato de la ley y en vista de que las partes no pactaron nada distinto al respecto, el término de duración del presente proceso es de seis meses. Su cómputo se inicia a partir de la finalización de la primera audiencia de trámite, es decir, el 14 de enero de 2013, por lo cual el plazo de seis meses para dictar el laudo habría vencido el 14 de julio de 2013.
- 1.5.2. Empero, al plazo legal se le adicionan "los días en que por causas legales se interrumpa o se suspenda el proceso" (artículo 123 del Decreto 1818 de 1998).

El proceso se suspendió en razón de la recusación desde el 18 de febrero de 2013 al 4 de abril de 2013: son 46 días comunes.

También se suspendió por solicitud conjunta de las partes desde el 24 de junio de 2013 al 24 de julio de 2013, es decir 31 días.

Total de días comunes de suspensión del proceso: 77 días. Los 77 días de suspensión del proceso se empiezan a contar a partir del 14 de julio de 2013; lo que quiere decir que el 27 de septiembre de 2013 se extingue el término de duración del proceso.

- 1.5.3. Por lo anterior la expedición del presente laudo es oportuna y se hace dentro del término consagrado por la Ley.

2. LA CONTROVERSIA.

2.1. FUNDAMENTOS DE LA CONTROVERSIA, LA DEMANDA Y SU RESPUESTA.

- 2.1.1. El Tribunal considera ante todo pertinente transcribir fielmente el contrato que dio lugar a la presente controversia, elemento que como más adelante se verá, fundamental para la decisión de la misma.

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA URBANIZACIÓN ASENSI Propiedad Horizontal

*Entre los suscritos a saber MARÍA CECILIA POSADA GRISALES mayor de edad, vecina de Medellín, identificada con la cédula de ciudadanía número 21.675.842, quien obra en el presente acto en nombre y representación, en su calidad de **REPRESENTANTE LEGAL** de la sociedad comercial denominada **ALSACIA CONSTRUCTORA DE OBRAS S.A. "ALSACIA CDO S.A."**, domiciliada en Medellín y constituida mediante escritura pública número 392 de 28 de Febrero de 2007 de la Notaría 25ª de Medellín, inscrita en la Cámara de Comercial de Medellín, 27 de Marzo de 2007, libro 9º, bajo el No. 3578 quien para efectos de este contrato se denominará LA PROMETIENTE VENDEDORA, debidamente facultada para celebrar este contrato tal como consta en el certificado de existencia y representación expedido por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, que igualmente la sociedad se encuentra habilitada para la*

enajenación de los inmuebles correspondientes a la urbanización **ASENSI** sociedad en adelante se denominará LA PROMETIENTE VENDEDORA de una parte y de la otra EL(LA) (LOS) SEÑOR(A)(ES): **MARIA EUGENIA HENAO ZEA** mayor(es) de edad, identificado(a)(s) como aparece al pie de su(s) respectiva(s) firma(s), obrando en su(s) propio(s) nombre(s) y representación, y que para los efectos de este contrato se denominará(n) EL (LA) (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A) (ES), se ha celebrado el contrato de promesa de compraventa que se consigna en las siguientes cláusulas:

PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO Y DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE: LA PROMETIENTE VENDEDORA se obliga a transferir a título de compraventa, a EL (LA) (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A) (ES), quien(es) a su vez se obliga(n) a adquirir por el mismo título y de acuerdo con los términos y condiciones que a continuación se expresan; el derecho de dominio y posesión material de que es titular sobre el(los) siguiente(s) bien(es):

Apartamento 821 Área aproximada 52.91 M2
Nomenclatura CARRERA 24D N° 10E-51 Medellín.

Parqueadero 243 Área aproximada 15.27 M2
Nomenclatura: CARRERA 24D N° 10E-51 Medellín

Cuarto útil: 123 Área Aproximada 4.77 M2
Nomenclatura: CARRERA 24D N° 10E-51 Medellín

Se enajena con todas sus mejoras, anexidades y dependencias. El inmueble anteriormente mencionado hace parte integrante de **LA URBANIZACIÓN ASENSI**, el cual será desarrollado en el siguiente lote de terreno: Situado en la urbanización Altos del Poblado del municipio de Medellín, con un área aproximada de **CUATRO MIL SETECIENTOS CUARENTA Y SIETE CON TREINTA Y CINCO METROS CUADRADOS (4.747,35 M2)** y tiene los siguientes linderos: Por el noroeste, con el fundo número 32, en una longitud aproximada de 56,515 metros, del punto M03 al M4; por el oriente y sureste, con la carrera 27A, en una longitud aproximada de 129,469 metros, del punto M04 al M94, pasando por el punto M2; por el suroeste y oeste, con la diagonal 28, en una longitud aproximada de 129,421 metros, del punto M03 al M94, pasando por el punto M01. Se identifica este inmueble, con el folio de matrícula inmobiliaria número **001-894308** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, zona sur.

PARÁGRAFO: LA PROMETIENTE VENDEDORA advierte expresamente que en el presente contrato de compraventa se incluye la acometida para teléfono, y la red de gas con salida para estufa y el calentador. La línea y el aparato telefónico, están a cargo de él(los) prometiente(s) comprador(es) y deberán ser tramitados y adquiridos por este(os).

SEGUNDA: REFORMAS: En el evento de que las partes acuerden reformas al inmueble objeto de la promesa de compraventa, éstas y su forma de pago, se consignarán en un documento separado que para todos los efectos legales se entenderá que hace parte integrante de ésta promesa y por lo tanto se regirá por las normas en ella establecidas.

En caso de que a EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) se le(s) entregue un catálogo promocional y unos planos ambientados esto será con fines únicamente publicitarios y no servirán para exigir ningún tipo de obligaciones a LA PROMETIENTE VENDEDORA, toda vez que no constituyen oferta comercial.

TÍTULOS DE ADQUISICIÓN: El lote sobre el cual se desarrollará el proyecto, fue adquirido por LA PROMETIENTE VENDEDORA, por compra hecha a la sociedad Inversiones Bariloche de la Posada y Cía. S.C.A., mediante escritura pública número 2450 del 19 de Diciembre de 2007 de la Notaría 25ª del Círculo Notarial de Medellín. Garantiza que se encuentra libre de gravámenes y limitaciones al dominio, salvo las limitaciones que se deriven del reglamento de propiedad horizontal al cual será sometido y que desde ahora autoriza(n) EL (LA) (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A) (ES) a erigir. Así mismo autoriza a que el lote descrito sea gravado con hipoteca abierta sin límite en la cuantía, a favor de la entidad que financiará la construcción del proyecto, hipoteca de la cual será liberada la unidad inmobiliaria, al momento de la escritura que protocolice el presente contrato.

CUARTA: PRECIO DE VENTA Y FORMA DE PAGO: El precio del inmueble descrito en la cláusula primera es la suma de \$ **152.978.700 (CIENTO CINCUENTA Y UN DOS MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS pesos m.l.)** Discriminados así:

Apartamento N° **821**, por un valor de \$ **137.978.700 (CIENTO TREINTA Y SIETE MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS pesos m.l.)**

Parqueadero **PS2 N° 243**, por un valor \$ **12.000.000 (DOCE MILLONES DE pesos m.l.)**

Cuarto Útil **PS2 N° 123**, por un valor \$ **3.000.000 (CINCO MILLONES DE pesos m.l.)**

Pagaderos de la siguiente forma:

- a. Valor de la cuota inicial: \$ **88.421.510 (OCHENTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS VEINTIUN MIL QUINIENTOS DIEZ pesos m.l.)**

Forma de pago de la cuota inicial:

CUOTA	FECHA	VALOR
1	01 de Julio de 2010	\$5.000.000 (Cinco millones de pesos m/l) Recibidos a satisfacción.
2	23 de Noviembre de 2010	\$4.000.000 (Cuatro millones de pesos m/l)
3	25 de Noviembre de 2010	\$49.600.000 (Cuarenta y nueve millones seiscientos mil pesos m/l) Dinero que hace parte de Ahorro Voluntarios.
4	20 de Diciembre de 2010	\$29.821.510 (Veintinueve millones ochocientos veintiún mil quinientos diez pesos m/l). Se efectuara un descuento financiero por \$3.421.510 (Tres millones cuatrocientos veintiún mil quinientos diez pesos m/l) Si EL (LOS) ASOCIADO (S) cancela (n) cumplidamente la cuota inicial en las fechas pactadas en la cláusula cuarta, literal b. En caso que EL (LOS) ASOCIADO (S) no cumpla (n) con el pago de la cuota inicial de la forma pactada en este contrato, la suma de 3.421.510 (Tres millones cuatrocientos veintiún mil quinientos diez pesos m/l) será cancelada en la forma y en el día

		establecidos en la cláusula cuarta, literal b, numeral 4 de este contrato, sin lugar a conceder el mencionado descuento
--	--	---

Se efectuó un descuento comercial de \$3.000.000 (Tres millones de pesos m/l)

En su momento podrá LA EMPRESA VENDEDORA considerar descuentos adicionales, en el evento que EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A) (ES) efectúe(n) algún pago de manera anticipada o mediante abonos extraordinarios mayores a los fijados en la forma de pago del precio.

La suma de **\$64.557.190 (SESENTA Y CUATRO MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL CIENTO NOVENTA PESOS M/L)** mediante subrogación o crédito directo de **DAVIVIENDA**, para la cual EL (LA) (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A) (ES) solicitará(n) un crédito ante dicha entidad financiadora en el mes de **NOVIEMBRE** de 2010; dicho crédito deberá estar aprobado a más tardar el día **15 de DICIEMBRE** de 2010 de lo contrario LA PROMETIENTE VENDEDORA, podrá dar por terminado el contrato. Si la entidad financiadora, al estudiar el crédito le solicita a EL (LA) (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A) (ES) documentos adicionales, éste(a) (os) tendrá(n) un plazo de ocho (8) días hábiles más para cumplir con esta solicitud. EL (LA) (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A) (ES) declara(n) conocer todos los requisitos exigidos por la entidad financiadora para la presentación y aprobación de la solicitud de crédito.

PARÁGRAFO 1: EL (LA) (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A) (ES) autoriza(n) que el valor del crédito sea desembolsado directamente a ALSACIA CDO S.A.

En caso de que ALSACIA CDO S.A ceda a otra persona jurídica el contrato de promesa de compraventa, se entenderá que EL (LA) (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A) (ES) también cede(n) a dicha persona jurídica esta autorización de desembolso y cobro del crédito.

PARÁGRAFO 2: Los pagos que efectúe EL (LA) (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A) (ES) serán aplicados, en primer lugar al pago de los intereses que tenga pendientes de cancelación y los excedentes se abonarán al precio del inmueble.

PARÁGRAFO 3: INTERESES DE MORA: El incumplimiento en el pago por parte del (LA) (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A) (ES) de cualquiera de las obligaciones contenidas en esta promesa, o en cualquier documento que se considere que hace parte integrante de la misma, causará unos intereses de mora liquidados a la tasa máxima autorizada por la ley, pagaderos por mensualidades vencidas.

PARÁGRAFO 4: COBERTURA CONDICIONADA A TASA DE INTERÉS: No constituye obligación de LA PROMETIENTE VENDEDORA, ni ésta se compromete en ningún caso, a que le sea otorgada la cobertura condicionada de tasa de interés para vivienda o subsidio a la tasa de interés, ofrecida por el Gobierno Nacional por medio del decreto 1143 de 2009 a EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES). El trámite para la obtención de dicha cobertura está a cargo exclusivamente de EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES); en ningún caso le es exigible a la PROMETIENTE VENDEDORA, toda vez que el mencionado subsidio depende de los cupos asignados por el Gobierno Nacional y la norma puede ser derogada en cualquier momento

QUINTA: LIBERTAD DE GRAVÁMENES Y OBLIGACIONES DE SANEAMIENTO: LA PROMETIENTE VENDEDORA garantiza que el inmueble materia de esta promesa es de su exclusiva propiedad y que lo transferirá libre de todo gravamen y limitación al dominio, con excepción del Régimen de Propiedad Horizontal.

LA PROMETIENTE VENDEDORA se obliga a acudir al saneamiento de lo que se promete vender, por evicción o por vicios redhibitorios.

PARÁGRAFO: DESTINACIÓN: El inmueble materia de este contrato, se destinará exclusivamente a: VIVIENDA, Esta destinación no podrá ser variada por el ADQUIRIENTE O CAUSAHABIENTE a cualquier título.

SEXTA: ENTREGA MATERIAL: La entrega del bien prometido en venta será el 28 de Febrero de 2011; no obstante el señalamiento de este plazo LA PROMETIENTE VENDEDORA dispondrá de un plazo de gracia de 120 días anticipables o prorrogables contados a partir de la fecha de entrega programada- LA PROMETIENTE VENDEDORA hará saber la fecha y hora exacta de la entrega al comprador mediante llamada telefónica, por lo menos con tres días hábiles de anticipación. Si la entrega se hace antes de la firma de la escritura pública, aquella se hace a título de mera tenencia y las partes firmarán por separado un contrato que regule conjuntamente con esta promesa las relaciones entre ellas, hasta el día del otorgamiento de la escritura pública o hasta el día en que esta promesa se termine o se resuelva.

PARÁGRAFO: COSTOS DE SUBROGACIÓN: SI A LA FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE, LA ENTIDAD FINANCIADORA NO HA HECHO AÚN DESEMBOLSO DEL CRÉDITO, EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) DEBERÁ(N) RECONOCER A LA PROMETIENTE VENDEDORA EL COSTO QUE PARA ÉSTA TENGA FRENTE A LA ENTIDAD FINANCIADORA, SOBRE EL VALOR DEL CRÉDITO POR CONCEPTO DE COSTOS DE SUBROGACIÓN, HASTA QUE SE HAGA EFECTIVO DICHO DESEMBOLSO O PAGO TOTAL DE PRECIO PACTADO.

LA PROMETIENTE VENDEDORA se reserva el derecho a solicitarle EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) las garantías que considere necesarias para asegurar las deudas pendientes de pago a la entrega del inmueble; igualmente podrá abstenerse de hacer la entrega, en el evento de que a la fecha de la entrega haya sumas sin cancelar, que deriven de las obligaciones contraídas en este contrato o que tengan relación con él.

SÉPTIMA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA: Las partes acuerdan que la fecha de otorgamiento de la escritura pública por medio de la cual se hará la enajenación del derecho de dominio sobre el inmueble que se promete vender y comprar será el 28 de Febrero de 2010; no obstante el señalamiento de este plazo LA PROMETIENTE VENDEDORA dispondrá de un plazo de gracia de 120 días anticipables o prorrogables contados a partir de la fecha de escrituración programada - LA PROMETIENTE VENDEDORA hará saber la fecha y hora exacta del otorgamiento de la escritura pública, mediante llamada telefónica, por lo menos con tres días hábiles de anticipación. Se hace constar de manera expresa que LA PROMETIENTE VENDEDORA podrá NO OTORGAR la escritura pública de compraventa si EL (LA) (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A) (ES) no está a paz y salvo con las obligaciones adquiridas hasta la fecha por todo concepto.

OCTAVA: IMPUESTOS: LA PROMETIENTE VENDEDORA tendrá a su cargo el pago de impuesto predial o cualquiera otro que grave el inmueble

y el pago de servicios, tales como: Energía, acueducto, teléfono, alcantarillado, tasa de aseo, cuota de administración de la copropiedad, etc., hasta el día en que haga la entrega material del inmueble o hasta el día en el cual éste deba ser recibido por EL (LA) (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A) (ES) de acuerdo a lo establecido en esta promesa. Se hace constar de manera expresa que también serán de cargo de LA PROMETIENTE VENDEDORA, los gravámenes de valorización que se hayan derramado sobre el inmueble hasta la fecha de firma de esta promesa de compraventa. En caso de que después de esta fecha se decreten reajustes o derrames de valorización, estos serán de cargo de EL (LA) (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A) (ES).

NOVENA: CLÁUSULA PENAL: El incumplimiento de las obligaciones contraídas en virtud del presente contrato, por cualquiera de las partes contratantes, dará derecho a aquellas que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir las obligaciones a su cargo para exigir de la que no cumplió o no se allanó a cumplir, además del cumplimiento de lo prometido y la indemnización por perjuicios, el pago de la suma del 20% DEL VALOR COMERCIAL, suma que será exigida al día siguiente del vencimiento del término pactado para el cumplimiento de la obligación, sin necesidad de requerimiento, ni constitución en mora, derechos a los cuales renuncian ambas partes en su recíproco beneficio.

DÉCIMA: ARBITRAMIENTO: Conviene las partes que las discrepancias que surgieren durante la ejecución del presente contrato, serán sometidas a arbitramento, para lo cual se solicitará al centro de conciliación y arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín, que proceda al nombramiento de un árbitro, el cual fallará en derecho, apelando en todo caso a la real voluntad de las partes y al fin perseguido con la celebración del presente contrato. Las normas que regirán el proceso, serán las establecidas por dicho centro.

La decisión tomada, será obligatoria para las partes. Pero si se tratare de saldos del aporte pactado, que hayan sido incumplidos por EL (LA) (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A) (ES), podrá LA EMPRESA, acudir a la justicia ordinaria, con el fin de exigir su pago ejecutivamente por la vía judicial.

DÉCIMA PRIMERA: GASTOS DE LOS CONTRATOS: Los gastos notariales, los impuestos de rentas departamentales a que dé lugar la escritura pública, en razón de la compraventa, serán cubiertos por mitades entre las partes; los de registro serán por cuenta exclusiva de EL (LA) (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A) (ES). Los gastos notariales, rentas y registro de la hipoteca a favor de la entidad financiadora y/o a favor de LA PROMETIENTE VENDEDORA, serán por cuenta de EL (LA) (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A) (ES), en su totalidad. Igualmente los gastos que se originen por el estudio del crédito, inclusive aún cuando él sea negado serán de cuenta del(LA) (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A) (ES).

En caso de que EL (LA) (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A) (ES) no pague oportunamente cualquiera de estos gastos LA EMPRESA VENDEDORA podrá hacerlo por cuenta de él, para lo cual se descontarán dichos valores de los dineros recibidos como abono al precio del inmueble, igualmente se descontarán intereses de mora mensual sobre el valor de los gastos que no sean oportunamente cubiertos.

DÉCIMA SEGUNDA: CESIÓN DE DERECHOS: LA PROMETIENTE VENDEDORA se reserva la facultad de aceptar la cesión de éste

contrato por parte de EL (LA) (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A) (ES). La aceptación se hará por escrito y el cedente y el cesionario quedan solidariamente obligados respecto del saldo insoluto del precio pactado y siendo del cargo de EL (LA) (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A) (ES) cedente la suma de quinientos mil pesos (\$500.000) por concepto de trámites. Igualmente EL (LA) (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A) (ES) acepta(n) que la sociedad constructora ALSACIA CDO S.A ceda el presente contrato a cualquier persona jurídica o natural.

DÉCIMA TERCERA: ESTIPULACIONES ANTERIORES: Las partes manifiestan que no reconocerán validez a estipulaciones verbales relacionadas con el presente contrato, el cual constituye el acuerdo completo y total acerca de su objeto y reemplaza y deja sin efecto alguno, cualquier otro contrato verbal o escrito celebrado entre las partes con anterioridad.

DÉCIMA CUARTA: RECLAMACIONES: EL (LA) (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A) (ES) podrá(n) hacer reclamaciones a la PROMETIENTE VENDEDORA por vicios redhibitorios no detectados al momento del recibo del inmueble en un término de seis (6) meses contados a partir de la fecha de entrega material de que trata la cláusula SÉPTIMA de este contrato, por hechos no imputables a EL (LA) (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A) (ES) o al ocupante del inmueble a cualquier título. Por vicios en la construcción las partes se sujetan a lo establecido por el artículo 2060 del Código Civil y en cuanto a vicios por evicción, a lo contemplado en el artículo 941 del Código de Comercio.

Los detalles de acabados tales como: Cerraduras, pinturas, griferías, etc., deberán ser informados por escrito a LA PROMETIENTE VENDEDORA dentro de los 5 días siguientes a la fecha de entrega.

PARÁGRAFO 1: LA PROMETIENTE VENDEDORA declara que efectuará las obras de urbanismo exigidas por el Municipio para la aprobación de la urbanización; igualmente declara que hará entrega del inmueble con los correspondientes servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía. La red de gas será instalada pero, el contador y la conexión del mismo, correrán por cuenta de EL (LA) (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A) (ES).

PARÁGRAFO 2: Se hará notificación telefónica a (LA) (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A) (ES) en el siguiente número telefónico: **237 06 36**

Dirección: **Calle 91C N° 66-44**

Dirección de Notificación Judicial: **Calle 91C N° 66-44**

Dirección electrónica para notificaciones: **mehz@une.net.co**

DÉCIMA QUINTA: Será lugar convencional para todos los pagos y demás gestiones relacionadas con LA PROMETIENTE VENDEDORA, las oficinas de **ALSACIA CONSTRUCTORA DE OBRAS S.A. "ALSACIA CDO S.A."**, ubicadas en la Carrera 24D # 10E-51 Medellín.

DÉCIMA SEXTA: ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL INMUEBLE QUE RECIBIRÁ EL (LA) (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) ACABADOS LOFT.

Nº	ITEM	LOCALIZACIÓN	ESPECIFICACIÓN
		Fundaciones	Sistema combinado de pilas de concreto reforzado y vigas de

1	ESTRUCTURA		fundación, según recomendaciones de los ingenieros de suelos y estructural.
		Losas	De concreto reforzado, según cálculos estructurales.
		Columnas	En concreto a la vista, según cálculos estructurales.
		Muros de contención	De acuerdo a diseño estructural.
2	MAMPOSTERÍA	Fachadas	Catalán de concreto de color a la vista según diseño arquitectónico.
		Muros interiores	Muros divisorios en Bloque
3	TECHO	Último piso	En losa de concreto, de acuerdo a diseño estructural
4	RECUBRIMIENTOS PARA MUROS Y ENCHAPES	Muros interiores	Muros a la vista sin revocar
		Enchape Baños	Muros a la vista sin enchape cerámico
		Cocina	Muros a la vista sin revocar.
		Zona de Ropas	Muros a la vista sin revocar
5	CIELOS	Cielos Apartamento	Concreto a la vista
		Cielos Puntos fijos	Concreto a la vista
6	PISOS	Interior apartamentos	En concreto a la vista
		Cocina y zona de ropas	En concreto a la vista
		Ducha Baños	En concreto a la vista
		Punto fijo	En cerámica o similar
		Escaleras punto fijo	Arenón lavado o concreto pretensado a la vista
		Vías internas	Adoquín
		Senderos	En tableta de concreto o concreto
		Lobby principal	Porcelanato o similar.
7	CARPINTERÍA DE MADERA	Marco portón de entrada	En madera
		Portón de entrada	En triples o similar, tintillado color madera
8	CARPINTERIA METALICA	Ventanería	En aluminio con alfajía y vidrio calidad peldar o similar
9	APARATOS SANITARIOS	Baños	No se entregan
		Zona de Ropas	No se entregan, se dejan las salidas de abastos y desagües taponadas.

10	GRIFERÍA	Baños	Se dejan las salidas hidráulicas taponadas
		Cocina	Se dejan las salidas hidráulicas taponadas
11	INCRUSTACIONES	Baños	No se entregan
12	ESPEJOS	Baños	No se entregan
13	MESONES	Baños	No se entregan
		Cocina	No se entregan
14	GASODOMESTICOS	Cocina y Ropas	No se entregan
15	Redes de Gas	Salidas para : - Cubierta - Calentador	Red en acero al carbón, según diseño aprobado por Empresas Públicas de Medellín. Se deja un contador individual para cada apartamento. La constructora deja la red legalizada, presurizada y el medidor de gas instalado pero cada propietario se encarga de hacer la solicitud de conexión del servicio, el cual será dado por EPM y el costo debe ser asumido por el propietario.
16	REDES HIDROSANITARIAS	Agua Caliente	En tubería CPVC y de diámetro según diseño del ingeniero sanitario. Se deja salida de agua caliente en: duchas, lavamanos, lavaplatos y lavadora.
		Agua fría	En tubería PVC y de diámetros según diseño del ingeniero sanitario.
		Desagües	PVC y de diámetro de acuerdo al diseño hidrosanitario.
		Contador de Acueducto	Se deja un contador individual por cada apartamento.
17	RED ELECTRICA	En general	En tubería conduit y alambre según especificaciones y normatividad vigente, cumpliendo con el diseño eléctrico del proyecto.
			En tubería conduit y alambre según especificaciones y normatividad vigente.

18	TELEFONO	Ubicado en zona social	cumpliendo con el diseño eléctrico del proyecto. Se dejan alambradas y sin aparato.
19	TELEVISIÓN	Ubicado en zona social	En tubería conduit y alambre según especificaciones y normatividad vigente, cumpliendo con el diseño eléctrico del proyecto. Se dejan alambradas y sin aparato.
20	EQUIPOS ESPECIALES	Ascensores	Se dejan dos ascensores
		Red contra incendio	Según especificaciones dadas por el ingeniero sanitario
		Citofonía	Se deja el servicio de Citofonía Virtual, prestado por las Empresas Publicas de Medellín.
		Sistema de Bombeo	Dotado con bombas e hidrófio, que conservan la presión del agua en los apartamentos de últimos pisos de acuerdo a diseño hidrosanitario.
		Internet y Aire acondicionado	Los apartamentos se dejan con todas la instalaciones necesarias para internet y aire acondicionado, según amoblamiento y diseño técnico
		Shut de Basura	Localizado en los descansos del punto fijo.
22	PARQUEADEROS Y UTILES	Parqueadero	Debidamente señalizado y numerado, piso en concreto, muros en bloque y cielos en losa.
		Cuarto útil	Piso en concreto, muros en bloque y cielos en losa. Marco metálico y puerta en tablex o similar, pintada de blanco. Se deja plafón y suiche.
	ZONAS COMUNES	Sala VIP	Muros en catalán de concreto, cielos en Drywall, pisos en

23		porcelanato o similar, ventanería en aluminio, sanitario Trevy o similar y avamanos de colgar.
	Gimnasio	Dotación Básica
	Piscina	Con Calefacción
	Lavandería	Dotada con dos avadoras y dos secadoras
	Jacuzzi	
	Turco	

PARÁGRAFO: En caso de que a EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se le(s) entregue un catálogo promocional y unos planos ambientados esto será con fines únicamente publicitarios y no servirán para exigir ningún tipo de obligaciones a LA PROMITENTE VENDEDORA.

DECIMA SEPTIMA :DECLARACIÓN DE ORIGEN DE FONDOS: Declara(n) EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES), la licitud del origen de la totalidad del dinero que aporta (n) y aportará(n) en razón del presente contrato y asume(n), frente a LA EMPRESA y frente a las autoridades correspondientes, la plena responsabilidad civil y penal de la veracidad de esta declaración la cual constituye, por disposición expresa de las partes, un elemento esencial de este contrato. EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES) se obliga(n) a indemnizar de manera plena a LA EMPRESA, con fondos de origen lícito, la totalidad de los perjuicios que sean ocasionados en virtud de la falta de veracidad de esta declaración.

DÉCIMA OCTAVA: AUTORIZACIÓN: Autorizo (amos), a la Sociedad ALSACIA CONSTRUCTORA DE OBRAS S.A. "ALSACIA CDO S.A.", para que con fines estadísticos, de control, supervisión y de información comercial a otras entidades, reporte a la Central de información de la Asociación Bancaria y de las entidades financieras y Comerciales y a cualquiera otra entidad que maneje bases de datos con los mismos fines en Colombia, el nacimiento, la modificación o la extinción de obligaciones contraídas o que llegue (mos) a contraer, fruto de cualquier tipo de contrato o fuente de obligaciones con dicha empresa o con cualquiera de sus empresas subordinadas o con la matriz, y de cualquier otro dato personal y económico que estime conveniente y en especial el manejo de las obligaciones derivadas de dichos contratos, así como la existencia de deudas vencidas sin cancelar o la utilización indebida de servicios financieros o comerciales.

La presente autorización faculta además a la empresa ALSACIA CONSTRUCTORA DE OBRAS S.A. "ALSACIA CDO S.A.", para que pueda solicitar información sobre el manejo de mis (nuestras) relaciones comerciales que repose en cualquier de las entidades referidas.

Lo anterior implica que el incumplimiento de mis (nuestras) obligaciones se reflejará (n) en las referidas bases de datos, en las cuales se consignarán de manera completa todos los datos referentes a mi (nuestro) actual y pasado comportamiento en el sector financiero y comercial.

La permanencia de la información en dichas bases de datos depende del momento en que se efectúe el pago, durante los períodos máximos permitidos en la legislación o en los criterios jurisprudenciales proferidos por la Corte Constitucional en sus sentencias o la costumbre sobre la materia, siempre y cuando durante el término de caducidad inicial no se hayan reportado nuevos incumplimientos por parte mía (nuestra).

De otro lado, en el caso de contratos totalmente incumplidos, la información así reportada se mantendrá por el máximo de tiempo permitido por la ley.

La consecuencia de esta autorización será la inclusión de mi (nuestro) datos sobre el manejo de mis (nuestras) obligaciones comerciales, en la Central de Información del Sector Financiero - CIFIN -, Datacrédito o de cualquier otra entidad o banco de datos a la cual se encuentre afiliada la empresa para tales fines y por lo tanto, las entidades del sector financiero o comercial o de cualquier otro sector afiliadas a dichas entidades, conocerán mi (nuestro) comportamiento presente y pasado relacionado con mis (nuestras) obligaciones comerciales .

DECIMA NOVENA: EXTINCIÓN DE CONTRATO POR FALLECIMIENTO: Se estipula de común acuerdo que, por la muerte de EL (LA) (LOS) PROMETIENTE COMPRADOR(A) (ES) el presente contrato queda sin ninguna fuerza vinculante entre las partes, debido a que éste ha sido firmado en consideración a dicha persona. En caso tal, LA PROMETIENTE VENDEDORA restituirá, sin ningún tipo de intereses, los dineros recibidos por concepto de abono o pago del precio del inmueble, a la persona que acredite por documento legalmente idóneo a juicio de la PROMETIENTE VENDEDORA, la calidad de causahabiente legítimo y presente acta de defunción del (LA) (LOS) PROMETIENTE COMPRADOR(A) (ES), a partir de cuyo momento dispondrá de quince (15) días corrientes para llevar a cabo la restitución sin ningún tipo de intereses. Todo sin perjuicio de los respectivos órdenes hereditarios establecidos en el artículo 1040 del Código Civil en caso de pluralidad de solicitantes.

VIGESIMA: Autoriza el PROMETIENTE COMPRADOR para que, en caso de desistimiento del presente contrato de promesa de compraventa por mutuo acuerdo, la PROMETIENTE VENDEDORA descuenta de los dineros a restituir la suma de QUINIENTOS MIL PESOS M/L (\$500.000) equivalente a los gastos administrativos y de gestión que se ocasionan, sin perjuicio de la suscripción de los documentos necesarios legalmente para el efecto.

VIGÉSIMA PRIMERA: EL(LA) (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) que leyo(eron) detenida y cuidadosamente esta promesa de compraventa y encontro(aron) aceptable. Para constancia se firma en dos (2) ejemplares del mismo tenor y valor, en Medellín el día 22 de Noviembre de 2010 por las partes.

MARIA CECILIA POSADA GRISALES

Representante Legal

ALSACIA CDO S.A.

LA PROMETIENTE VENDEDORA

MARIA EUGENIA HENAO ZEA

EL (LA) (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A) (ES)

C.C. No. 43.516.467

DE MEDELLIN (ANTIOQUIA)

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

**ESTADO CIVIL CASADA CON SOCIEDAD CONYUGAL DISUELTA
LEGALMENTE**

2.1.2. Por razones de método y claridad el Tribunal transcribe fielmente a continuación tanto los supuestos fácticos que sustentan el petitum de la parte demandante como la contestación a los mismos por la parte demandada, seguido cada hecho narrado en la demanda de su correspondiente respuesta. Se advierte que el Tribunal ignora, por razones atinentes al rechazo de la demanda de reconvención, dicha demanda y las pruebas aportadas con la misma:

HECHOS

1. El 28 de Agosto de 2010, La Sra. María Eugenia Henao Zea, reservó el apartamento 821 del Condominio ASENSI, ubicado en la Carrera 24D N° 10E - 51, de la ciudad de Medellín, mediante lista de chequeo para contratos.

Respuesta al hecho 1.

Es cierto; ahora bien, tal y como se verá más adelante, desde el mes de julio del año 2010 la sociedad constructora, **violando la normatividad relativa a la captación masiva de dineros** e igualmente violentando las disposiciones regulatorias de tales sociedades que le exige contratar con una FIDUCIA DE ADMINISTRACION, mientras el proyecto alcanza punto de equilibrio, procedió a recaudar fondos de quien **posteriormente**, adquirió la calidad de PROMITENTE COMPRADORA.

Desde ahora, solicito al H. arbitro compulsar copias a las autoridades financieras y penales competentes a fin que investiguen a la persona jurídica convocante y a sus representantes legales por el presunto ilícito de CAPTACION MASIVA DE DINEROS, sin tener la calidad de entidad financiera.

2. El 22 de Noviembre de 2010, La Sra. Henao Zea, firmó un contrato de promesa de compraventa con ALSACIA CDO S.A. para la adquisición del apartamento 821, parqueadero 243 y Cuarto Útil 123(incluido), identificados con las matrículas inmobiliarias 001-1064412 y 001-1064533 respectivamente de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – zona sur, discriminado así:
 - Apto 821: \$137.978.700
 - Parqueadero: \$12.000.000
 - Cuarto Útil: \$3.000.000.

Respuestas al hecho 2.

Frente a este hecho, resulta importante resaltar varios aspectos, a saber:

a. Tal como se apreciará más adelante, el documento suscrito por las partes **no reúne los requisitos legal y jurisprudencialmente establecidos** para alcanzar la calidad de contrato de promesa de compraventa.

b. Igualmente, tal y como se demostrará durante el trámite, la sociedad convocante obró de **mala fe** y en forma maliciosa al

momento de redactar y de entregar para su firma tal documento a mi poderdante.

c. Por parte alguna, ni dentro del denominado "contrato de promesa de compraventa", ni dentro del otrosí suscrito con posterioridad, se incorporaron las matrículas inmobiliarias de los bienes inmuebles trabados en la litis y ello, se debe a que para la fecha en que fue firmado el contrato de "promesa de compraventa, aún no se encontraba protocolizado y menos aun registrado el reglamento de propiedad horizontal por lo que, si se pretende hacer una relación histórica de los hechos, en este se debió omitir la relación de las matrículas inmobiliarias e informar a su despacho en un hecho posterior **la fecha real y exacta** en que se procedió a su apertura por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, -zona sur-, de esta ciudad de Medellín; más aún en este hecho el apoderado de la accionada se olvida de citar la matrícula inmobiliaria correspondiente al cuarto útil.

3. *La entonces promitente compradora, se comprometió a realizar el pago del precio de los inmuebles objeto del contrato de la siguiente manera (cláusula cuarta del contrato firmado):*
 - 3.1 . *El 01 de Julio del año 2010: \$5.000.000. La fecha real de pago fue 30 de Julio de 2010, constituyendo la primera ocasión de incumplimiento.*
 - 3.2 . *El 23 de Noviembre de 2010: \$4.000.000. Las fechas de pago fueron realmente 15 de diciembre de 2010 por un valor \$3.708.143 y 29 de diciembre de 2010, día que realizó una consignación por valor de \$26.057.816,73, constituyendo la segunda ocasión de incumplimiento.*
 - 3.3 . *El 25 de Noviembre de 2010: \$49.600.000. La suma realmente consignada fue \$26.057.816,73, sin hacer deducción de la mora del anterior compromiso, el día 29 de diciembre de 2010, constituyendo la tercera ocasión de incumplimiento.*
 - 3.4 . *El 20 de Diciembre de 2010: \$29.821.510. El valor real pagado en la fue \$49.300.000, el 25 de Febrero de 2011, adeudando a la fecha \$934.041 más intereses de mora sobre este monto, contados desde la fecha en que debió ser cancelada la cuota (20/12/10). Aquí constituyéndose la cuarta ocasión de incumplimiento.*
 - 3.5 *Además, la promitente compradora debía, según términos de la cláusula cuarta del contrato, solicitar un crédito a DAVIVIENDA por \$64.557.190 a más tardar el día **15 de Diciembre de 2010**.*
 - 3.6 . *Se le había autorizado un descuento de \$3.421.510 en caso de pagar la totalidad de la cuota estipulada para el 20 de Diciembre de 2010 (descuento por pago cumplido), lo cual no ocurrió, generando la pérdida del mencionado descuento. Suma la cual, al no honorarse el compromiso pactado, debe la compradora pagar a la constructora, generando también intereses desde el 20 de Diciembre de 2010. Todo lo anterior, consta en el compromiso de pago número 4 de la cláusula cuarta del contrato de promesa de compraventa, el cual expresa: "En caso de que EL ASOCIADO (sic) no cumpla con el pago de la cuota inicial de la forma pactada en este contrato, la suma de \$3.421.510 (TRES MILLONES CUATROCIENTOS VEINTIÚN MIL QUINIENTOS DIEZ PESOS M/L) será cancelada en la forma y en el día establecidos en la cláusula cuarta, literal b, numeral 4° de este contrato, sin lugar a conceder el mencionado descuento.*

Respuesta al hecho 3.

Este hecho, aunque es parcialmente cierto, **demuestra la mala fe** y el ánimo defraudatorio por parte de la sociedad convocante lo cual, se plasma en los siguientes aspectos:

a. Efectivamente en el documento aportado, indica que el pago de \$5.000.000 se haría el 01 de julio de 2010; ahora bien, observe doctor Fernández, como:

- El contrato de "promesa de compraventa, fue suscrito con posterioridad a la fecha en que mi mandante hizo el pago de dicha suma de dinero, lo cual, nuevamente, demuestra que existió una captación ilegal de recursos sin la respectiva autorización para ello por parte de la convocante (delito tipificado en el estatuto orgánico del sistema financiero);
- Obrando de **mala fe** indica una fecha anterior a aquella en que efectivamente se realizó el pago a fin de procurar configurar el "incumplimiento" que ahora se le pretende endilgar a mi poderdante actuar este, **completamente deshonesto** y que deja en claro desde un comienzo las intenciones defraudatorias de la convocante, ya que para la fecha en que fue suscrito el mencionado "contrato de promesa de compraventa" **ya existía claridad y certeza** sobre la fecha en que mi poderdante había realizado la entrega de la mencionada suma de dinero.

b. Sin entrar a analizar todos y cada uno de los pagos realizados por mi poderdante, resulta claro que en el documento denominado OTROSI, se deja claramente plasmado que la convocada canceló la suma de OCHENTA Y TRES MILLONES, NOVECIENTOS SETENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS PESOS (\$83,978.700 m.l.), moneda legal colombiana **a entera satisfacción de la convocante**, desvirtuándose de este modo cualquier posible incumplimiento.

c. Resulta tan clara y evidente la **desorganización administrativa** de la entidad convocante y su intención de apropiarse en forma indebida de dineros ajenos que, mediante correo electrónico remitido por Diana Mabel Mejía Villa fechado en mayo 25 de 2011 ello es, con posterioridad a la firma del "Otrosí" a que alude el literal anterior, **reconoce** que mi poderdante ha pagado la suma de OCHENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$85.000.000 m.l.) e incluso reconoce un saldo a favor de la señorita Henao Zea por la suma de UN MILLON, QUINIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL OCHENTA PESOS (\$1.534.080.00 m.l.) Moneda Legal Colombiana, lo cual **no solo desvirtúa el incumplimiento que ahora se pretende alegar sino que, por el contrario, demuestra que mi poderdante canceló un monto superior al inicialmente pactado;**

d. Resulta igualmente claro el **ánimo defraudatorio** por parte de la convocante al indicar dentro del literal 3.4. que, mi poderdante cuenta con un saldo en su contra por la suma de \$934.041 más intereses de mora sobre este monto **cuando tal y como puede apreciarse en correo electrónico de mayo 25 de 2011, se indica que existe un saldo a favor de la señorita Henao Zea.**

e. Frente al tema de la solicitud de crédito, con documento anexo, se acredita que el mismo fue efectivamente solicitado y aprobado por lo que, no se entiende hacia dónde va dirigido el numeral 3.5.

- f. Por último, frente al tema de los descuentos que ahora pretende desconocer la parte convocante en el numeral 3.6. téngase de nuevo en cuenta el correo electrónico remitido a mi poderdante en mayo 25 de 2011 dentro del cual, se hace expresa referencia a los mismos siendo IMPUTADOS por la parte convocante al pago del precio acordado entre las partes lo cual, **demuestra que mi poderdante si cumplió con sus obligaciones.**

4. La fecha de escrituración y entrega (Cláusula sexta y séptima del contrato) de los inmuebles prometidos en venta, fue estipulada por las partes para el 28 de Febrero de 2011, prorrogables 120 días. La cláusula séptima estipula además, que la Constructora podía NO OTORGAR la escritura pública de compraventa, si a la fecha estipulada la PROMITENTE COMPRADORA no había dado cumplimiento a la totalidad de sus obligaciones pecuniarias derivadas para sí, del contrato suscrito. Situación que no ocurrió por el incumplimiento de la Sra. Henao Zea, incluyendo la mora en el pago del precio.

Respuesta al hecho 4.

Frente a este hecho resulta importante resaltar varios aspectos, a saber:

- a. Obsérvese como la cláusula séptima del "contrato de promesa de compraventa", **carece de los requisitos jurisprudencialmente establecidos** para reputar el documento como contentivo de un verdadero contrato de promesa de compraventa; en efecto, dentro de la misma:

- No se indica la notaría a la cual deben acudir las partes; y
- Tampoco se señala la hora de la comparecencia

Por lo cual, el documento aportado, **no puede ser reputado como un verdadero contrato de promesa de compraventa.**

Ahora bien, ¿Quién redactó y entregó tal documento para su firma? Este documento fue elaborado por la convocante quedando con ello demostrada su **mala fe** y su intención defraudatoria la cual, como se vio anteriormente, ya tenía sus antecedentes previamente definidos al definir fechas de pago diferentes a aquellas en las cuales efectivamente CAPTO los recursos de mi poderdante a pesar de ser fechas plenamente conocidas con anterioridad a la firma de tal documento.

- b. Resulta igualmente amañada la redacción de este hecho cuando asevera que la convocada había incumplido con sus pagos cuando, para el mes de febrero de 2011 y con fecha anterior al 28 de dicho mes, la convocante ya tenía en su poder los \$85'000.000 de que habla el correo de mayo 25 de 2011 quedando de este modo, integralmente cubierta la cuota inicial; ahora bien, de todos es sabido que las entidades bancarias únicamente hacen el desembolso de los dineros producto de los créditos aprobados una vez quede debidamente REGISTRADA la escritura de venta en la cual se encuentre integrada la respectiva Garantía Hipotecaria; por tanto **en ningún momento puede hablarse de incumplimiento en el pago del precio imputable a la convocada** cuando ésta se insiste, incluso tenía saldo a favor tal y como se reconoce en el correo tantas veces mencionado por parte de la convocante. Resulta además importante resaltar que, conforme a comunicación fechada en febrero 21 de 2011, DAVIVIENDA certifica la aprobación del crédito siendo tal

certificación, fechada con anterioridad al día en que debía ser otorgada la respectiva escritura de venta quedando de nuevo desvirtuado el presunto incumplimiento que alega la parte convocante.

En conclusión, resulta un **acto arbitrario por parte de la convocante** el no haber otorgado la escritura de venta en la fecha acordada **APROVECHANDO** para ello, las falencias por ella misma plasmadas en el documento denominado "contrato de promesa de compraventa" aprovechándose de su propia ilicitud y violación de las normas legales vigentes.

Igualmente es importante resaltar que, ni para el 28 de febrero de 2.011 ni para 120 días después (27 de mayo de 2.011), los inmuebles "prometidos en venta" podían ser usados para la destinación específica a ellos dada en el respectivo reglamento de propiedad horizontal ello es, para vivienda (el apartamento); para el parqueo de un automotor (el parqueadero) y para el almacenamiento de muebles y enseres (el cuarto útil) lo cual incluso derivó tal y como lo reconoce mas adelante la convocante en su demanda a que ésta, le cediera la tenencia de otros bienes a la convocada quedando de este modo claramente establecido que **la convocante incumplió con los plazos unilateralmente establecidos por ella misma en el documento que denominó "contrato de promesa de compraventa"**.

5. En la cláusula novena (9ª) del contrato, pactaron las partes una penalización equivalente al 20% del precio global del contrato, ante el incumplimiento de una de ellas. Allí, se eximen las partes, de cualquier requerimiento o constitución en mora para dar aplicación a dicha cláusula penal.

Respuesta al hecho quinto

Elo es cierto sin embargo, tal y como se verá más adelante, dicha cláusula penal en el caso concreto que nos ocupa **es directamente imputable a la parte convocante** y así se solicitará al señor Arbitro.

6. El día 21 de Febrero de 2011, DAVIVIENDA le aprobó a la promitente compradora, un Leasing Habitacional, por un monto de \$69.000.000. Es obligación resaltar que, hubo aquí un tercer incumplimiento por parte de la promitente compradora, toda vez que la obligación de tener el crédito aprobado por parte de la entidad financiadora escogida por ella misma, debió ocurrir A MÁS TARDAR EL DÍA 15 DE DICIEMBRE DE 2010, tal y como lo estipula la cláusula cuarta del contrato de promesa de compraventa. Sin embargo, ello acaeció 66 días después del documento que es ley para las partes.

6.1. Dicha suma, sólo sería desembolsada por DAVIVIENDA, una vez la propiedad y el contrato de Leasing estén firmados por todos los intervinientes en la negociación. Lo cual no ha ocurrido, ya que la Sra. Henao Zea se ha negado a suscribir el acto venta.

Respuesta al hecho sexto

Resulta de nuevo amañada la redacción de este hecho; en efecto, la cláusula contractual indica que la PROMITENTE VENDEDORA **podrá dar por terminado el contrato** pero, en ningún momento, establece

que surja de ello un incumplimiento lo cual además sería ILOGICO si se tiene en cuenta que, la aprobación del crédito depende de un tercero considerándose por tanto una cláusula exorbitante y ABUSIVA DEL DERECHO considerar un incumplimiento por parte de la convocada el hecho que, por cualquier circunstancia, no le hubiese sido otorgado el crédito por parte de la entidad financiera. Ahora bien, cualquier eventual "incumplimiento" por parte de la convocada frente al tema de la obtención del crédito hipotecario, quedó subsanado con el otro si firmado por las partes en el cual la convocante, reconoce y acepta que dicho crédito ya fue otorgado; que la cuota inicial ya se encuentra íntegramente pagada **a su satisfacción** y que solo faltan las gestiones necesarias para obtener el desembolso del crédito por parte de la entidad financiera. Ahora bien, no olvidemos que el desembolso del mismo, únicamente lo hacen las entidades financieras una vez registrada a su favor la garantía hipotecaria dependiendo ello del otorgamiento de la escritura pública de venta la cual, NUNCA SE OTORGO POR CAUSAS DIRECTAMENTE IMPUTABLES A LA CONVOCANTE tal y como se verá más adelante.

6.1. Lo afirmado en este literal resulta por completo antitécnico, antijurídico y parcialmente contrario a la realidad; en efecto, tenemos:

- Las entidades financieras, únicamente llevan a cabo el desembolso respectivo, una vez quede REGISTRADA la escritura pública en la cual, conste la garantía hipotecaria constituida a su favor y no cuando se firmen tales documentos hecho este ampliamente conocido por la "PROMITENTE VENDEDORA" en virtud de encontrarse en el mercado inmobiliario;
- Para que mi poderdante suscriba el respectivo instrumento público, **la convocante debió cumplir con sus obligaciones** siendo una de ellas, contenida en la cláusula sexta del contrato, llevar a cabo la ENTREGA REAL de los bienes inmuebles "prometidos en venta" hecho éste que, a la fecha de este escrito **aún no ha cumplido.**
- Asimismo, mi poderdante tal y como usted lo podrá ver dentro del material probatorio que se aporta, **ha solicitado en múltiples ocasiones** sean corregidas las minutas contentivas de la escritura pública a ella remitida por errores en que ha incurrido la convocante sin que sus solicitudes hayan sido escuchadas y, mucho menos, ejecutadas. No olvidemos que el contrato es un **acuerdo de voluntades** y, en el caso que nos ocupa, al parecer la única voluntad que importa es la de la sociedad convocante.

Ahora bien Doctor Fernández, mi poderdante, se encuentra plenamente amparada por la **EXCEPCION DE CONTRATO NO CUMPLIDO** contenida en el Artículo 1.609 del C.C. por cuanto, se insiste, ha sido la convocante la que **ni ha cumplido ni se ha allanado a cumplir con las obligaciones por ella adquiridas**

7. El día 24 de Marzo de 2011, estando dentro del periodo de prórroga de 120 días estipulado en el contrato para la entrega, ALSACIA CDO S.A. le comunicó a la Sra. Henao Zea, que la vivienda prometida en venta, sería próximamente entregada, citándola para el efecto para el día 2 de Abril de 2011.

Respuesta al hecho séptimo

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

Es cierto; no obstante, obsérvese como dicho documento, **se refiere exclusivamente al apartamento "prometido en venta"** no obstante que, el "contrato de promesa de compraventa", hace relación a tres inmuebles denotándose de nuevo el INCUMPLIMIENTO por parte de la convocante

8. El día 02 de Abril de 2011, se realizó un otrosí al contrato de promesa de compraventa, en el sentido de trasladar el faltante del compromiso número 4, mencionado anteriormente (aún teniendo en cuenta el descuento), al dinero que pagaría el Leasing Davivienda, según el mayor valor aprobado a la Sra. Henao Zea.

Respuesta al hecho octavo

A mi poderdante, no le consta la fecha en que dicho documento fue elaborado; solamente resulta claro que el mismo le fue remitido en abril 05 de 2011 y, en esta misma fecha, procedió a su diligenciamiento. Ahora bien, este hecho, demuestra la contradicción en que incurre la parte convocante en el numeral 3.6 de su escrito y **demuestra en forma clara que la señorita Henao Zea SI CUMPLIO a cabalidad con sus obligaciones.** Solicito al Honorable Arbitro, sea tenido en cuenta este hecho como una **CONFESION DE PARTE.**

9. El día 05 de Abril del año 2011, ALSACIA CDO S.A. procedió a la entrega del apartamento 821 del Condominio ASENSI a la Sra. Henao Zea, a pesar de no haber cancelado la totalidad del precio, no obstante lo preceptuado por el artículo 947 del Código de Comercio. Teniendo en cuenta que la entrega se realizó sin haberse pagado la totalidad del precio para el inmueble, se debe entender que ésta se adelantó a título de mera tenencia, reconociendo dominio ajeno, como lo prescribe la cláusula sexta (6ª) del contrato de promesa de compraventa suscrito y los artículos 775 y 777 del Código Civil.

9.1. A partir de fecha aquí mencionada (05 de Abril del año 2011), la Sra. Henao Zea se constituyó en poseedora de mala fe, ya que, en aplicación del artículo 1930 del Código Civil, ante la mora en el pago del precio, el vendedor puede optar por exigir el precio o la resolución del contrato. En este último caso, que es nuestra solicitud, el artículo 1932 inciso 3º, convierte la posesión del incumplido comprador en posesión de mala fe. Por tanto, deberá tenerse a la demandada, como POSEEDORA DE MALA FE para todos los efectos del presente proceso.

Respuesta al hecho noveno

Este hecho, comporta varios aspectos diversos, a saber:

- La entrega del Apartamento 821, se produjo el 02 de abril de 2011 y no el 05 de los mismos mes y año como aduce la parte convocante
- Por parte alguna dentro del "contrato de promesa de compraventa" y específicamente en la cláusula sexta del mismo, se establece como condición para la entrega de los inmuebles el que se haya cancelado la totalidad del precio por

lo cual, resulta improcedente la citación normativa contenida en este hecho

- No es cierto que tal entrega, deba entenderse a título de mera tenencia por cuanto, no existe documento en tal sentido y por cuanto el acta de entrega le reconoce a mi poderdante la calidad de COMPRADORA (diferente a la calidad e promitente compradora) y la calidad de **PROPIETARIO** calidades estas que, desde ahora invoca mi poderdante para ser tenidas en cuenta al momento de ser desatada la controversia y, en el evento de no ser reconocida, al menos se le tenga como **poseedora de buena fe exenta de culpa** y no como una simple tenedora como lo pretende afirmar la parte convocante.
- Por último, debe insistirse y reiterarse que, mi poderdante "prometió" adquirir TRES INMUEBLES y, la mencionada entrega, **únicamente se refiere a uno de ellos** persistiendo de este modo el **INCUMPLIMIENTO** por parte de la convocante.

9.1. Este hecho, comporta igualmente varios aspectos frente a los cuales resulta necesario pronunciarse, a saber:

- Previamente, debe indicarse que este hecho, **contradice** lo afirmado en el precedente hecho 9; en efecto, o se es poseedora o se es tenedora pero no pueden presentarse ambas calidades en una misma relación y frente a un mismo bien.
- Por parte alguna puede decirse que la convocada, ostenta la calidad de poseedora de mala fe cuando, la misma parte convocante le irroga la calidad de PROPIETARIA
- No existe, en virtud de las razones ampliamente expuestas en puntos anteriores, el pretendido incumplimiento en el pago del precio; mas aún, en la comunicación fechada en marzo 24 de 2.011 se indica: "Es importante que tenga presente que para la fecha y hora de entrega, **debe estar al día en sus pagos.** ..."; ahora bien, si la mencionada entrega se llevó a cabo, **RESULTA CLARO Y EVIDENTE QUE LA PARTE CONVOCANTE ESTA ACEPTANDO QUE LA CONVOCADA CUMPLIO A CABALIDAD CON SU OBLIGACION** debiéndose tener en cuenta este aspecto como una nueva confesión de parte imputable a Alsacia CDO S.A.

10. *En dicho inmueble (apartamento 821), la Sra. Henao Zea ha realizado una serie de "mejoras" útiles y voluptuarias, desde el día que ALSACIA CDO S.A. le entregó el inmueble, sin solicitar autorización a esta última y sin haber pagado la totalidad del precio que por este inmueble se pactó: (\$137.978.700).*

10.1. Teniendo en cuenta su posesión de mala fe, el artículo 966 inciso 5° y 6° y el artículo 967 del Código Civil, indican que dichas mejoras sólo podrán ser retiradas del inmueble, siempre que la poseedora pueda separarlas sin causar un detrimento a la cosa reivindicada, sin poder nunca exigir su precio.

Respuesta al hecho décimo

Nuevamente, se desglosará este hecho en diversos aspectos en él enunciados, a saber:

- Es cierto que, mi poderdante, en virtud a haber recibido un inmueble en OBRA GRIS y con el objeto de poderlo habitar dignamente, procedió a realizar en el mismo una serie de mejoras y adecuaciones
- No es cierto que, la convocante, desconociera la realización de tales adecuaciones y mejoras e incluso, le vendió a la convocada materiales para su ejecución. Para tales efectos, solicito sean tenidas en cuenta entre otras, el acta de entrega en la cual se indica a mi poderdante que trabajos están permitidos y cuales están prohibidos; igualmente, se observe comunicación de abril 28 de 2.011 y comunicación y factura de julio 18 de 2.011 y comunicación de octubre 21 de 2.011; y
- Recordemos que fue la misma convocante la que le irrogó la calidad de COMPRADORA y de PROPIETARIA procediendo mi poderdante a ejecutar tales adecuaciones y mejoras bajo dicho título mas aun teniendo en cuenta que, para tal fecha, **había cumplido con la totalidad de las obligaciones a ella impuestas**

Respetado señor Arbitro, como usted puede ver hasta ahora, LA CONVOCANTE ESTA OBRANDO DE MALA FE. EN FORMA TENDENSIOSA (sic), MENTIROSA Y ENGAÑOSA pretendiendo inducirlo a usted en error tal como en su momento indujo en error a mi poderdante.

10.1 Este, más que un hecho, parece una apreciación de carácter jurídico carente de todo fundamento legal y probatorio y que apunta de nuevo a una pretensión de ENRIQUECIMIENTO SIN CAUSA propio de la deslealtad, deshonestidad y violación de las disposiciones legales vigentes por parte de la entidad convocante.

11. Paralelamente, el mismo día 05 de Abril de 2011, ALSACIA CDO S.A., procedió a entregarle a la Sra. Henao Zea, en el mismo acto y a título de Comodato Precario, según los artículos 2219 y 2020 del Código Civil, el uso del Parquedero 174 Sótano 2 y el Cuarto Útil 73 del Condominio ASENSI, identificado con matrícula inmobiliaria 001- 1064489 de la Oficina de Registro de instrumentos públicos de Medellín – zona sur, el cual fue modificado posteriormente por el Cuarto Útil 01, el cual es zona común cuyo uso exclusivo puede ser atribuido a uno de los copropietarios. La Sra. Henao Zea no hace parte de ese grupo de personas, sumado a que dichas zonas no han sido entregadas a la Administración de la Copropiedad, según el artículo 22 y siguientes de la ley 675 de 2001, por lo que la propiedad radica actualmente en cabeza de ALSACIA CDO S.A. y no es posible su individualización por medio de linderos y matrícula inmobiliaria.

11.1. Ante la negativa de recibir y suscribir la escritura pública de compraventa sobre el apartamento 821 y el parqueadero 243, incluido Cuarto Útil 123, a que se había comprometido la Sra. Henao Zea, la causa del contrato de Comodato precario expiró y la solicitud de devolución de los inmuebles que la demandada tenía en calidad de préstamo de uso fue realizada por ALSACIA CDO S.A., negándose a ello la demandada, por lo cual, la restitución de estos inmuebles es una de nuestras pretensiones. De esta manera, se reafirma la mala fe de las actuaciones de la Sra. Henao Zea.

Respuesta al hecho décimo primero

Este hecho, nuevamente comporta una serie de aspectos importantes que se deben resaltar:

- Es cierta la cesión de la tenencia por parte de la convocante a favor de mi representada, del parqueadero 174 y el cuarto útil 73 pero ello, se debió a que para el 05 de abril de 2.011, **la convocante NO se encontraba en condiciones de entregar a mi poderdante el parqueadero y cuarto útil prometidos en venta**
- Resulta importante observar que, con dicha entrega tal y como se dijo anteriormente, la convocante RECONOCIO y acepto a la convocada como verdadera propietaria del apartamento por cuanto, en ningún momento, indica que la entrega de dicho inmueble haya sido bajo la mera tenencia
- Olvida la parte convocante enunciar que en el mes de julio le solicitó a la convocada RESTITUIR tales inmuebles (parqueadero y cuarto útil) en virtud a que, los mismos, eran propiedad del señor Julián David Ramírez restitución esta que, efectivamente llevó a cabo la señorita Henao Zea el día 09 del mencionado mes
- Frente al denominado "Cuarto útil 1*", desconoce mi poderdante quien es el titular debiendo acreditar la convocante su LEGITIMACION EN LA CAUSA con el respectivo título adquisitivo
- Por último, indica el artículo 29 de la Ley 675 de 2.001 que: "Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal"; ahora bien, **si las zonas comunes NO HAN SIDO ENTREGADAS A LA ADMINISTRACION de la copropiedad**, ¿Cuál es el fundamento jurídico para que se estén cobrando cuotas de administración?. Solicito que este punto sea observado igualmente con detenimiento por cuanto nos podemos encontrar frente a un nuevo ENRIQUECIMIENTO SIN CAUSA por parte de la convocante y en disfavor de quienes actualmente ocupan el edificio.

11.1 Falso por completo tal y como quedó establecido anteriormente y como se demuestra con la prueba documental que se aporta.

12. *El día 02 de Mayo de 2011, aún dentro del término de 120 días de prórroga pactado por las partes en el contrato de promesa de compraventa, la funcionaria Bibiana Chica, adscrita al área de Formalización de la Constructora ALSACIA CDO S.A., le envió un correo electrónico a la Sra. Henao Zea, con el fin de informarla que la escritura ya se encontraba preparada, pero que no podrían firmarla si ésta última no cancelaba las cuotas por concepto de expensas comunes de la copropiedad que adeudaba (abril y mayo) a la Administración del Condominio, a fin de lograr la expedición del paz y salvo que es requisito legal para la protocolización de la escritura pública de venta. Es de anotar, que dicha cuota quedó a cargo de la demandada, por*

haberlo pactado así las partes en la cláusula 8ª del Contrato de Promesa de Compraventa.

Respuesta al hecho décimo segundo

Debemos desglosar este hecho en dos aspectos diversos, a saber:

- Frente al apartamento 821, tenga en cuenta señor Arbitro, el Paz y Salvo expedido por la administración de la propiedad horizontal en el cual se indica que este inmueble se encuentra a paz y salvo por concepto de cuotas de administración hasta mayo 31 de 2.011; y
- Frente al parqueadero y cuarto útil "prometido en venta", resulta ILOGICO e ILEGAL que la convocante, exigiera paz y salvo cuando incluso a la fecha de la presente respuesta, **gun no ha llevado a cabo la entrega material de los mismos** siendo a cargo de "LA PROMITENTE VENDEDORA" el pago de tales concepto acorde con la cláusula octava del "contrato de promesa de compraventa".
- Frente a este hecho sin embargo, resulta importante resaltar tal y como se verá más adelante que, la simple elaboración de la minuta por parte de "LA PROMITENTE VENDEDORA", no la convierte en cumplida por cuanto, tal minuta **no reunía a cabalidad lo pactado por las partes** y porque a la fecha de tal comunicación, a mi poderdante **no le habían sido entregados el parqueadero y el cuarto útil que "prometió adquirir"** debiéndose dejar en claro igualmente tal y como se demostrará más adelante que, ni para tal fecha ni para una fecha muy posterior, tales inmuebles se encontraban en condiciones de ser destinados para el uso contemplado en el reglamento de propiedad horizontal.

13. El día 11 de Mayo de 2011, la funcionaria Chica, envió el comprobante de pago realizado por la Sra. Henao Zea a la Administración, a fin de obtener el mencionado paz y salvo.

Respuesta al hecho décimo tercero

Es cierto y con ello, se ratifica lo enunciado al dar respuesta al hecho anterior.

14. El día 17 de Mayo de 2011, Bibiana Chica, envió a la Notaría el borrador de la minuta para que fuera impreso en papel notarial, ya que la Sra. Henao Zea se debía aprestar a su firma.

Respuesta al hecho décimo cuarto

No me consta la fecha en que dicha minuta fue entregada a la Notaría; ahora bien, la misma **no fue entregada en forma previa a mi poderdante para su revisión** y aprobación demostrándose con ello la mala fe y la intención de ocultar su texto a la convocada. Debe resaltarse de nuevo que, para la fecha indicada en este hecho, a mi poderdante **no le habían sido entregados ni el parqueadero ni el cuarto útil que "prometió adquirir" y que, para tal fecha, dichos inmuebles NO se encontraban en condiciones de ser usados de acuerdo con su destinación.**

15. El día 19 de Mayo de 2011, aún dentro del plazo de 120 días estipulado en el contrato para la escrituración de los inmuebles, ALSACIA CDO S.A. envió a la Notaría Segunda (2ª) del Círculo de Medellín, el paz y salvo expedido por la Administración, documento que daba cumplimiento a lo previsto en la ley 675 de 2001.

Respuesta al hecho décimo quinto

No me consta la fecha de envío del paz y salvo; ahora bien, con ello nuevamente se demuestra que mi poderdante siempre estuvo dispuesta a cumplir con sus obligaciones, teniendo en cuenta para ello la aclaraciones hechas al dar respuesta al hecho 12.

16. Ante la solicitud telefónica de la Sra. Henao Zea, de enviarte la minuta de la escritura pública que protocolizaría la venta, para su revisión, ALSACIA CDO S.A., le hizo llegar en archivo PDF, a la demandada, tal documento.

Respuesta al hecho décimo sexto

Efectivamente la minuta le fue remitida a mi poderdante pero debiéndose dejar en claro que, a pesar de haber sido solicitado por ésta desde el 23 de mayo, la misma tan solo le fue enviada el QUINCE (15) DE JUNIO

17. La demandada, no sabiendo cambiar el formato de PDF a Word, exigió telefónicamente que la minuta le debía ser allegada en este último tipo de archivo, a lo cual, ALSACIA CDO S.A. accedió enviándole en archivo adjuntado, la minuta el día 15 de Junio de 2011.

Respuesta al hecho décimo séptimo

Cierto pero irrelevante

18. El día 15 de Junio, ALSACIA CDO S.A. notifica a los Ingenieros de la Obra, que el promitente comprador del cuarto útil prestado a la Sra. Henao Zea ha terminado exitosamente su proceso de compra y dicho inmueble le deberá ser entregado. En consecuencia, el objeto del préstamo otorgado a la demandada, fue modificado por el Cuarto Útil U-1, acompañando al ya prestado Parqueadero S1-174 del mismo Condominio.

Respuesta al hecho 18.

No me constan las comunicaciones internas de la empresa; resulta eso si importante resaltar que:

- Mediante este hecho, reconoce la veracidad de la respuesta dada al hecho 11 dejándose en claro la improcedencia de la restitución solicitada; y
- Que para tal fecha, **aun no se encontraban en condiciones de uso el parqueadero y cuarto útil "prometidos en venta"** a la convocada siendo por tanto imposible, llevar a cabo su entrega material

19. El día 24 de Junio de 2011, la Sra. Henao Zea, envía un correo electrónico, argumentando que, adjunto está el borrador de la minuta de escritura pública con sus observaciones, lo cual no es cierto, ya que como es constatable, en dicho correo adjunto al presente texto, el sistema Outlook, el cual no es manipulable, no reporta el dato adjunto. Allí, ella habla en primera persona del singular (yo), en cuanto a la actividad de revisar la minuta, después de afirmar que había sido un colega, experto en la materia, quien había adelantado dicha tarea.

Respuesta al hecho décimo noveno

Es cierto que mi poderdante por un error, se abstuvo de enviar en tal fecha las respectivas correcciones; no obstante, en forma INMEDIATA y una vez se percató de tal error, procedió a corregirlo

20. El día 08 de Julio, la Sra. Henao Zea, devuelve la minuta enviada, con una serie de exigencias donde, entre otras, pedía ciertas correcciones y el retiro de algunas condiciones que fueron estipuladas en el contrato de promesa de compraventa, tal como la supresión de los costos de subrogación generados por el uso y goce del inmueble sin haber pagado la totalidad del precio (Parágrafo de la cláusula Sexta del contrato de promesa de compraventa). Cabe resaltar que, en dicha minuta, la cual, según las afirmaciones de la demandada, fue revisada por juristas expertos en derecho inmobiliario, hay ciertas preguntas pueriles que demuestran desconocimiento de la materia, como la pregunta que, como verá Usted señor Juez, hace el desconocido jurista en el acápite de la desafectación de los inmuebles de la hipoteca de mayor extensión, refiriéndose a una hipoteca de "menor extensión", la cual en derecho inmobiliario no existe, o la pregunta sobre el significado de la noción de desenglobe.

Respuesta al hecho vigésimo

Que se pruebe

21. El día 18 de Julio, el Dr. Andrés Tobón Villegas, ya habiendo expirado el plazo de los 120 días que otorgaba el contrato de promesa de compraventa para celebrarse el acto jurídico de venta, debido a los largos estudios jurídicos que la demandada realizó a la minuta del Leasing habitacional, el Dr. Andrés Tobón Villegas, adscrito al departamento jurídico de ALSACIA CDO S.A., le hizo llegar las respuestas a los comentarios y requerimiento de la Sra. Henao Zea a la funcionaria Bibiana Chica, la cual, le hizo llegar a la Sra. Henao Zea, la minuta con explicaciones a las preguntas que hacía el desconocido asesor de la demandada el día 22 de Julio de 2011. Le pido al Tribunal realizar una lectura atenta a dicho borrador de minuta, a fin de obtener claridad sobre la naturaleza de las exigencias de la demandada.

Respuesta al hecho vigésimo primero

No es cierto, debiéndose probar en debida forma

22. El día 01 de Agosto de 2011, la funcionaria Bibiana Chica, contactó nuevamente a la Sra. Henao Zea, con el fin de pedirle

una propuesta de fecha y hora para la suscripción de la escritura pública de venta, además de recordarle, su obligación de pago de expensas comunes de la copropiedad, en razón a su utilización de zonas comunes. Esta era la segunda oportunidad que la Sra. Henao Zea estaba en mora por este concepto.

Respuesta al hecho vigésimo segundo

Este hecho, comporta varios aspectos, a saber;

- Es cierto que, para esta fecha, la convocante mandó el archivo pero, como usted podrá apreciar, por parte alguna aporta respuestas serias y satisfactorias frente a las glosas remitidas por la convocada
- Además deberá demostrar en debida forma que, mi poderdante, se encontraba en mora por segunda vez en el pago de expensas comunes de la copropiedad. Debo reiterar que conforme a la Ley 675 de 2.001, **si la convocante NO HA HECHO ENTREGA** de las zonas comunes a la administración de la copropiedad, ¿Por qué razón cobra expensas comunes?

23. El día 02 de Agosto de 2011, la Sra. Henao Zea, le envió un correo electrónico a la funcionaria Bibiana Chica, donde le manifiesta que la minuta debe ser revisada por un colega especialista (tercera revisión), algo exagerado, teniendo en cuenta la condición de abogada de la demandada, y que hasta tanto, ella no procedería a su suscripción ante un notario. Es entonces evidente, que el plazo estipulado en el contrato para que ALSACIA CDO S.A. cumpliera con su obligación de escrituración venció a causa de la pluralidad de revisiones jurídicas de colegas de la Sra. Henao Zea, los cuales, hasta la fecha, no se han identificado ni han hecho comentarios por sus propios medios.

Respuesta al hecho vigésimo tercero

Es cierto que, mi poderdante, manifestó que la minuta debía ser revisada por un colega y ello, tal y como podrá usted observar Doctor Fernández, se debió a que la convocante **nunca plasmó en las minutas las condiciones reales de la negociación.**

Ahora bien, pretende en este hecho imputar responsabilidad a la convocada por la demora en la firma del acto escriturario cuando la realidad es que

- Para tal fecha, **no se encontraban terminados y listos para la entrega** el parqueadero y cuarto útil "prometidos en venta":
- La minuta remitida por la convocante, **no reunía las condiciones inicialmente pactadas.**

Por último, resulta irrelevante que mi poderdante sea abogada por cuanto ello no implica de modo alguno que sea especialista en materia civil y, por el contrario, "LA PROMITENTE VENDEDORA" siempre conoció que esta se encontraba vinculada en la rama judicial como funcionaria en el campo PENAL. Resulta tan evidente lo aquí afirmado que, tal y como ha quedado plasmado en este escrito, **el documento elaborado por parte de la convocante y presentado a mi poderdante para su firma, no reúne los requisitos legal y jurisprudencialmente establecidos para ser considerado un contrato**

de promesa de compraventa aspecto este que, insisto, denota MALA FE e intención defraudatoria por parte de una sociedad que reconoce y acepta estar no solo en el mercado inmobiliario sino además contar con un Departamento Jurídico.

- 24.** El día 05 de Agosto de 2011, nuevamente la funcionaria Bibiana Chica, le envía la minuta a la Sra. Henao Zea, donde El Dr. Tobón Villegas le indica las modificaciones hechas al documento, según las exigencias derogatorias del contrato de promesa de compraventa que la demandada realizó.

Respuesta al hecho vigésimo cuarto

Que se pruebe

- 25.** *El mismo día viernes, 05 de Agosto de 2011, la demandada contesta el anterior correo, argumentando que la minuta que se le envía no contiene ninguna de las modificaciones solicitadas, que hasta tanto sean dispuestas a su gusto, no fuera contactada. En correos anteriores afirmaba la demandada que el contrato de compraventa tenía como característica fundamental la bilateralidad. Ya desde esta fecha es constatable que el real deseo de la demandada era realizar los trámites en los tiempos y términos de su antojo, contradiciendo dicha naturaleza jurídica esgrimida, y aprovechándose de la circunstancia de habitar un inmueble sin haberlo pagado.*

Respuesta al hecho vigésimo quinto

Es una afirmación temeraria y de mala fe que debe ser probada en debida forma. Téngase en cuenta que, si para tal fecha no se había firmado la respectiva escritura pública y obtenido el desembolso del crédito por parte de DAVIVIENDA, ello se debió a circunstancias directamente imputables a "LA PROMITENTE VENDEDORA" tal y como quedó plasmado al dar respuesta el hecho 23.

- 26.** *El día 06 de Agosto de 2011, el mismo abogado Tobón Villegas, le envió a la Sra. Henao Zea, por segunda vez el borrador de la minuta de escritura pública, esperando una respuesta sobre el particular, la cual, como está visto, ya empezaba a prolongar sin justa causa la firma de la escritura pública que legalizaría el negocio, permitiría el desembolso del dinero del Leasing por parte de DAVIVIENDA y que marcaría el momento de inicio de cobro del canon de arrendamiento financiero (Leasing), aduciendo cada vez a que las condiciones del negocio no le eran satisfactorias, aún cuando se estaba dando cumplimiento a un contrato de promesa de compraventa suscrito entre las partes. Para esta fecha, ya habían transcurrido 4 meses desde la entrega del apartamento 821 a la Sra. Henao Zea, ostentando su tenencia y realizándole mejoras útiles y voluptuarias, sin haber pagado aún el precio pactado.*

Respuesta al hecho vigésimo sexto

Amerita las mismas respuestas dadas anteriormente

27. El día 16 de Septiembre de 2011, la funcionaria de ALSACIA CDO S.A., Diana Mabel Mejía Villa, le envió nuevamente un correo electrónico a la Sra. Henao Zea, a fin de que fuera concretada una fecha para la reunión en la Notaría, enajenando así el derecho real de dominio sobre los inmuebles prometidos en venta. Es de resaltar que la Sra. Henao Zea, para la época ya tenía bastante adelantados unos trabajos de "mejoras" útiles y voluptuarias sobre el inmueble Apartamento 821, que todavía es de propiedad de ALSACIA CDO S.A., estando en calidad de mera tenedora, sin autorización de la propietaria y en abierta violación al artículo 775 del Código Civil.

Respuesta al hecho vigésimo séptimo

Este hecho, se encuentra igualmente resuelto en hechos cuya respuesta se dio interiormente por lo que, a fin de no desgastar al Señor Arbitro, le solicito remitirse a las respuestas dadas a los hechos 10 (tema de mejoras y tema de la calidad en que se encuentra mi poderdante frente al inmueble) y hecho 23 en el cual, se resume el incumplimiento permanente en que ha incurrido la parte convocante frente a las obligaciones contractualmente adquiridas.

28. El día 07 de Octubre de 2011, el Dr. Andrés Tobón Villegas, adscrito al departamento Jurídico de ALSACIA CDO S.A., le envió, por correo certificado judicial, una nueva comunicación a la demandada, dándole un término perentorio de 4 días, contados a partir del recibo de la comunicación, para que se presentara en las instalaciones de la demandante, a fin de coordinar la firma de la escritura pública que perfeccionaba el acto de venta. Sin embargo, la Sra. Henao Zea nunca se presentó para tal fin.

Respuesta al hecho vigésimo octavo

Es parcialmente cierto; sin embargo de la redacción de este hecho cabe preguntarnos:

- Que facultades para requerir tiene dicho EMPLEADO de la parte convocante?
- Con cual fundamento establece un plazo perentorio de 4 días?
- Acaso tal empleado tiene la calidad de funcionario judicial?
- Por qué pretende imponer unas condiciones ampliamente discutidas por la convocada?
- Por qué pretende desconocer los motivos de incumplimiento en el cual se encontraba incurso la sociedad convocante y relacionados al dar respuesta al hecho 23?

Igualmente y contrario a lo afirmado en este hecho, mi mandante si se presentó en las oficinas de la convocante y entregó un documento en el cual indicaba las razones por las cuales no suscribía la escritura el cual, tiene firma y sello de recibido por parte de la señorita Bibiana Chica Toro

29. Después de haberme sido asignado este caso, decidí adoptar una actitud conciliatoria, para lo cual contacté a la Sra. Henao Zea vía correo electrónico y telefónica, el día 31 de Octubre de

2011. Allí le expreso mi deseo de analizar nuevamente sus comentarios a la minuta de escritura pública y que le daría respuesta a ellos en los días venideros.

Respuesta al hecho vigésimo noveno

Que lo pruebe. Debe destacarse que la convocante **nunca realizó las modificaciones sugeridas por la convocada** y tampoco dio explicación alguna sobre los motivos por los cuales se negaba a llevarlas a cabo. Solicito desde ahora que usted, Señor Arbitro, revise las minutas y vea como en ellas, entre otros aspectos, **se señala erróneamente el precio.**

30. *El día 01 de Noviembre de 2011, le propuse a la Sra. Henao Zea, que nos reuniéramos para presentarle un análisis y explicación de las figuras jurídicas civiles, contenidas en la minuta de escritura pública, con la única razón de despejar las dudas que, eventualmente, no habían permitido que durante 5 meses la demandada accediera a la firma de la escritura pública.*

Respuesta al hecho trigésimo

Que lo pruebe.

31. *El día 08 de Noviembre de 2011, le di respuesta por medio de un correo electrónico -ya que personalmente no fue posible, debido a que la demandada nunca se manifestó ante mi propuesta- a los requerimientos que había hecho durante 5 meses y que la empresa ya había respondido de manera clara y concisa. Dicho documento está en los anexos de la presente demanda y sobre el cual, le pido amablemente, que realice una lectura detallada. Esta vez, le respondí de manera más amplia, con ejemplos y claramente. Además, le comenté que los costos de subrogación pactados en el parágrafo de la cláusula sexta del contrato de promesa de compraventa estaban creciendo día tras día, convirtiéndose en una suma bastante importante.*

Respuesta al hecho trigésimo primero

Que se pruebe.

32. *El mismo día martes 08 de Noviembre de 2011, la demandada respondió que nunca recibió mi comunicación electrónica, aún cuando en los anexos del hecho anterior, presento, la notificación del sistema de Outlook, el cual no es manipulable, de la entrega satisfactoria del correo electrónico en la dirección de la Sra. Henao Zea, lo cual constituye plena prueba, en los términos del artículo 10 y siguientes de la ley 527 de 1999. Además, afirma que si nuestra posición jurídica continúa en los mismos términos, aquéllos estipulados en la promesa de compraventa, ella continuará en su posición de negarse a la suscripción de la escritura pública y me invita a iniciar una acción judicial en su contra.*

Respuesta al hecho trigésimo segundo

Que se pruebe,

33. *En respuesta del mismo día, le informé a la Sra. Henao Zea, que continuaba con mi ánimo conciliatorio, que le pedía que nos reuniéramos para aclarar dudas y evolucionar con el tema de la escritura pública.*

Respuesta al hecho trigésimo tercero

Que se pruebe.

34. *El día 10 de Noviembre de 2011, la Sra. Henao Zea, acepta, finalmente, que nos reunamos en una fecha en la que yo pudiera.*

Respuesta al hecho trigésimo cuarto

Es cierto.

35. *Después de unas cuantas más dilaciones por parte de la demandada, terminamos reuniéndonos el día 22 de Noviembre de 2011, en el Despacho judicial penal que la Sra. Henao Zea tiene a su cargo en el Municipio de Rionegro. Allí, aceptamos la exigencia de la demandada de no cobrarle ningún costo de subrogación por los muchos meses de habitación sin haber pagado el precio del inmueble, le ofrecimos hacer un cambio de parqueadero y útil, hacia unos que estuvieran en una zona diferente en el sótano y cuyos vecinos ya estuvieran habitando el condominio, propuesta que fue rechazada por la demandada. También, le propusimos escindir la promesa de compraventa inicialmente firmada, con la finalidad de legalizar parte a parte la enajenación de cada uno de los objetos del contrato inicial, la cual fue aceptada aquel día. Fue entonces cuando procedimos a adecuar la zona donde se encontraban los inmuebles originalmente previstos para la venta, a fin de entregarlos a la Sra. Henao, quien no cesaba en sus condiciones y peticiones, a fin de eludir por un tiempo más su obligación de pagar el precio del inmueble y firmar la escritura pública de lo que prometió comprar.*

Respuesta al hecho trigésimo quinto

Comporta varias afirmaciones frente a las cuales procederé a pronunciar me de la siguiente manera:

- Indica que mi poderdante llevó a cabo "unas cuantas dilaciones mas" lo cual no solo es falso sino también temerario. Deberá probarlo
- Es cierta la reunión indicada en la fecha señalada
- Igualmente, es cierto que se aceptó el no cobro de costo alguno de subrogación y confío que esto se tenga como CONFESION DE PARTE;
- Efectivamente se llevó a cabo la oferta de cambiar el parqueadero y el cuarto útil la cual, **no fue aceptada por la convocada** Tenga en cuenta Señor Arbitro que esto demuestra y **es** plena prueba en contra de la convocante en el sentido que, para tal fecha, tales bienes inmuebles aún no se

encontraban listos y en condiciones de ser usados según su destinación.

- Igualmente es cierto que se propuso la legalización parcial de la negociación lo cual, fue aceptado por mi mandante pero y ello se olvida informar el apoderado de la convocante, fue dicha sociedad la que posteriormente **se negó a llevar a cabo tal escrituración parcial**
- Por último, téngase en cuenta de nuevo la CONFESION DE PARTE cuando el apoderado de la convocante afirma que "procedieron a adecuar la zona donde se encontraban los inmuebles originalmente previstos para la venta, **a fin de entregarnos a la Sra. Henao, ...**" redacción esta que demuestra el claro INCUMPLIMIENTO por parte de la convocante de la obligación prevista en la cláusula sexta del "contrato de promesa de compraventa" y que deja totalmente claros los aspectos referidos durante esta respuesta y en especial, los señalados al contestar el hecho 23.

36. *El día 25 de Noviembre de 2011, le envié a la Sra. Henao Zea, los documentos respectivos para legalizar el acuerdo realizado en su oficina (Juzgado Tercero Penal del Circuito de Rionegro), constando de la escritura pública sólo del parqueadero y el otrosí que renovaba la fecha de escrituración de los otros inmuebles restantes. Dichos documentos nunca fueron firmados por la demandada.*

Respuesta al hecho trigésimo sexto

Que se pruebe.

37. *El día 05 de Diciembre, le envié un correo a la demandada donde le pedía que me diera noticias de su parte, en cuanto al día y hora que nos reuniríamos para la firma de la escritura pública de venta del apartamento.*

Respuesta al hecho trigésimo séptimo

Que lo pruebe. El 9 de diciembre de 2011, la Ingeniera Posada llamó a mi representada para comunicarle que estaban en condiciones de entregar los 3 inmuebles, que si con tal conducta firmaba las escrituras públicas y mi representada afirmó que sí. El abogado se comprometió en enviar las minutas y **nunca lo hizo**. Resalto Señor Arbitro que la convocante, siempre ha pretendido forzar a mi poderdante para que lleve a cabo la firma de una escritura pública **sin entregar la totalidad de los bienes prometidos en venta y pretendiendo "sorprenderla" con textos no estudiados por esta previamente**. Observe además como, con esta comunicación, nuevamente se variaron las condiciones acordadas entre las partes a que alude la respuesta al hecho 35 denotando con ello la MALA FE de la parte convocante. Ahora bien, si existe o no falta de coordinación al interior de la sociedad convocante, ello ni lo sabe ni le corresponde saberlo a la convocada ya que, al parecer, todos dan instrucciones en sentidos opuestos demostrando su falta de organización y seriedad.

38. El día 15 de Diciembre de 2011, intenté nuevamente concretar una cita, la cual había sido ella quien la había propuesto y a la cual afirmó que no asistiría. Fue entonces, el mismo día que le requerí con fecha y hora prefijada en la Notaría 2ª del Círculo de Medellín para que cumpliera con una de sus obligaciones en mora: firmar la escritura pública de venta.

Respuesta al hecho trigésimo octavo

Que pruebe presunta mora imputada a mi representada. En cambio se demuestra la mora del convocante tal y como ha quedado establecido en los puntos anteriores; en efecto, para tal fecha no había entregado el parqueadero 243 y el cuarto útil 123 ubicados en el sótano dos del Condominio Asensi prometidos en venta desde noviembre 22 de 2010 como fue estipulado en la cláusula primera y sexta del "contrato de Promesa de Compraventa". La prueba es clara, la contraparte admite que a la fecha, diciembre 15, no los había entregado y no explica el por qué del retardo. Solo se limita a señalarle a usted que a pesar de esto, mi representada se negaba a firmar las escrituras públicas donde debía afirmar que recibía satisfactoriamente 3 inmuebles que no había recibido con lo cual, se acredita nuevamente LA MALA FE y la intención defraudatoria por parte de la convocante. No entiendo en verdad, por qué cree el convocante que solo es predicable el cumplimiento de tal contrato para quien compra pero el vendedor está exento de tal obligación. ¿Qué norma lo autoriza para incumplir reiteradamente y para exigir de mi poderdante el cumplimiento de prestaciones a su cargo? **Nuevamente me acojo a la excepción de contrato no cumplido consagrada en el artículo 1609 del C.C.**

39.

La señora afirmó el día 16 de Diciembre, que no asistiría a dicha cita en la Notaría, ya que necesitaba tiempo para estudiar la minuta de venta (cuarta vez), teniendo ahora claro que ya se le habían otorgado más de 8 meses para esa tarea y nunca accedió a firmar ningún modelo de escritura pública que se le envió.

Respuesta al hecho trigésimo noveno

Debe indicarse que, conforme a lo acordado entre las partes se otorgaría una escritura pública independiente por el apartamento y otra escritura por el parqueadero y cuarto útil; sin embargo, a la convocada NO LE FUE ENVIADA la minuta contentiva del primer negocio jurídico (escrituración del apartamento) **violentándola de nuevo**

40. Fue entonces, cuando se le citó por medio de un correo judicial de Servientrega, para el día 21 de Diciembre de 2011 a la Notaría 2ª del Círculo de Medellín.

Respuesta al hecho cuadragésimo

Frente a este hecho, cabe indicar:

- Nuevamente, proceden las preguntas señaladas al dar respuesta al hecho 28;

- Es verdad la citación pero, al momento de concurrir la convocada a la Notaría, se topó con la sorpresa que la minuta de escritura, abarcaba los tres inmuebles "prometidos en venta" pero lo más grave es que, dentro de la misma, **se obligaba a mi poderdante a manifestar que YA HABIA RECIBIDO LOS MISMOS a satisfacción**, lo cual, es completamente ajeno a la realidad.

Tenga en cuenta Señor Arbitro como, la convocante, **nuevamente acude a medios de presión indebidos, desbordando la realidad y pretendiendo ocultar su propio INCUMPLIMIENTO con procedimientos coercitivos y arbitrarios** conducta esta que incluso, puede quedar eventualmente enmarcada en un constreñimiento ilegal

41. El día 21 de Diciembre de 2011, nos presentamos entonces a la Notaría 2ª del Círculo de Medellín, con el fin de firmar la escritura pública de venta con la Sra. Henao Zea, la cual se negó a suscribirla, acudiendo nuevamente a argumentos no justificados para sustentar su abstracción al cumplimiento de una de sus obligaciones contractuales. Argumentó la demandada en esta oportunidad que, los inmuebles Parqueadero S2-243 y Cuarto Útil U-123 (incluido) no presentaban condiciones de habitabilidad, aún cuando por ministerio de la ley y del Reglamento de Propiedad Horizontal del Condominio ASENSI, dicha destinación no es posible. En otras palabras, un copropietario, no puede, por ministerio de la ley y del Reglamento de Propiedad Horizontal, residir o hacer residir a una persona en un parqueadero o cuarto útil. En las fotos anexas al presente escrito se puede constatar el estado del inmueble que restaba por entregarle a la promitente compradora, ya que, reiteramos, la demandada vive en el apartamento sin haber pagado la totalidad del precio.

Respuesta al hecho cuadragésimo primero

Es parcialmente cierto. Resalto señor Arbitro, que nuevamente el demandante admite que al 21 de diciembre de 2011, **no había entregado el parqueadero y el cuarto útil** que prometió en venta desde el día 22 de noviembre de 2010; es decir, un año y 31 días después. Respecto del estado de los inmuebles, remito a las pruebas que se anexan con esta respuesta en donde podrá evidenciar a partir del registro en video tomado por mi representada a partir de diciembre 20 de 2011, las lamentables condiciones en que se encontraban los inmuebles. Téngase en cuenta que el registro fotográfico que el convocante anexa, **solo registra las 3 paredes del parqueadero** pero no así el resto del sótano dos, mientras que los registros que tomó mi representada, podrá observar todo el piso en general y el parqueadero y cuarto útil en particular. Nuevamente, parece que la parte convocante **quiere manipular a su amaño la prueba y los hechos** presentando una realidad incompleta y amañada a sus propios intereses lo cual, constituye una actitud temeraria y enmarcada en la MALA FE que ha evidenciado no solo en el curso del negocio jurídico sino en el curso del escrito al cual se está dando respuesta.

Ahora bien, no obstante que mi poderdante utilizó en forma errónea el concepto de "habitabilidad", **resulta claro y evidente que tales inmuebles NO PODIAN SER USADOS conforme a la destinación propia a ellos dada en el reglamento de propiedad horizontal**. Se imagina usted Señor Arbitro ¿Cómo quedarían los muebles y enseres que mi poderdante llegare a guardar en el cuarto útil bajo las condiciones de humedad en que este se encontraba?

Podrá observar en el video que se aporta las condiciones de humedad, de falta de impermeabilización, la oscuridad, la presencia de líneas eléctricas colgantes, etc., tanto en la zona de parqueadero como de cuarto útil lo cual, ponía en grave riesgo los bienes muebles de la convocada, su automotor e incluso su integridad personal aspectos riesgos y condiciones estas que por parte alguna le impone la Ley a mi poderdante so pretexto de satisfacer los particulares intereses y exigencias de la convocante

42. Los inmuebles Parqueadero S2-243 y Cuarto Útil U-123 no han sido entregados, en aplicación al inciso segundo del párrafo de la cláusula sexta (6ª) del Contrato de Promesa de Compraventa que indica que "igualmente podrá abstenerse (la promitente vendedora) de hacer la entrega, en el evento de que a la fecha de la entrega haya sumas sin cancelar, que deriven de las obligaciones contraídas en este contrato o que tengan relación con él".

Respuesta al hecho cuadragésimo segundo

Frente a todos los antecedentes antes plasmados, este hecho resulta una "patada de ahogado" por parte de la convocante. En efecto, la motivación para no hacer entrega del parqueadero y cuarto útil es una y muy simple: **ESTOS INMUEBLES NO REUNEN LAS CONDICIONES GENERALES Y MINIMAS PARA SER ENTREGADOS** incurriendo la convocante en un claro incumplimiento. Téngase en cuenta que, para el mes de diciembre de 2011 tales inmuebles **aun no se encontraban listos para su entrega** a pesar que, acorde con la cláusula sexta del contrato, contaban con un plazo más que vencido y que, tal y como se ha demostrado hasta la saciedad, para el 28 de junio (fecha en que vencían los 120 días adicionales), mi poderdante había cumplido con la totalidad de las obligaciones a su cargo. Como lo indica el adagio popular, "**tras de ladrón, bufón**" y este hecho, lo único que hace es ratificarlo cuando la parte convocante, ahora pretende acudir a un "salvavidas" que justifique su claro y prolongado incumplimiento.

43. El día 21 de Diciembre de 2011, ALSACIA CDO S.A. dio por terminado el contrato de comodato precario que sobre los inmuebles Parqueadero S1- 174 y Cuarto Útil U-01 se había constituido. Para el efecto, la representante legal de la sociedad le envió a la Sra. Henao Zea una comunicación por correo certificado judicial de Servientrega.

Respuesta al hecho cuadragésimo tercero

Es verdad. Pero olvidó el convocante señalar que el parqueadero reclamado, fue devuelto desde julio 9 de 2011, el S1 **174** tal y como quedó plasmado al dar respuesta al hecho 11. No entiendo qué pretende el demandante con reclamar un parqueadero que fue entregado debidamente en fecha muy anterior, hecho fáctico y jurídico que se prueba con facilidad. Nuevamente, demuestra con este hecho la DESORGANIZACION y quizá la MALA FE de la convocante.

En este hecho, resulta importante indicar que, a la fecha, mi poderdante sigue ocupando los parqueaderos comunes con lo cual, su automotor sufre un considerable deterioro e igualmente, continúa ocupando un cuarto útil cuya titularidad desconoce y por tanto, para

proceder a solicitar su restitución, previamente la convocante debe demostrar que es propietaria del mismo ya que, de lo contrario, CARECE DE LEGITIMACION POR ACTIVA para llevar a cabo tal reclamación. Ahora bien, en el momento en que la convocante **cumpla adecuadamente con su obligación de entregar a satisfacción a mi poderdante los bienes inmuebles (parqueadero y cuarto útil) que esta pretendió adquirir**, con todo gusto procederá a desocupar el cuarto útil que actualmente utiliza y cuya tenencia, le fue inicialmente entregada por Alsacia CDO. S.A. pero cuya titularidad actual desconoce siendo su propietario, el legitimado para solicitar tal restitución.

44. *El 29 de diciembre del año 2011, ALSACIA CDO S.A. le reiteró a la Sra. Henao Zea, su decisión de terminación del contrato de comodato precario, en respuesta al correo electrónico que, un día antes, la demandada hizo llegar la Ingeniera María Cecilia Posada Grisales, agregándole que, el tiempo otorgado para la desocupación de dichos inmuebles había expirado y que se había convertido en ocupante sin título.*

Respuesta al hecho cuadragésimo cuarto

Es cierto el contenido del correo; ahora bien, **¿Se encontraba legitimada la convocante para remitirlo en los términos y con los alcances en él contenidos?** No olvidemos que, quien se encuentra incurso en una causal de incumplimiento (mora) lo es Alsacia CDO S.A.. Ahora bien, recordemos que el parqueadero ya había sido restituido (respuesta al hecho 11) y que el cuarto útil como lo reconoce la misma convocante no es de su propiedad.

45. *A la fecha entonces, la Sra. Henao Zea no ha pagado la totalidad del precio de los inmuebles que prometió comprar, adeudando \$69.000.000, suma la cual no es susceptible de cobro a DAVIVIENDA, ya que no ocurrió una cesión de contrato a dicha entidad financiera y no se firmó la escritura pública que los convertiría en propietarios de los inmuebles, configurando posteriormente el Leasing habitacional.*

45.1 *A ello, se le deben sumar los intereses generados por la mora en el pago de la cuota pactada como inicial y los costos de subrogación generados por el uso y goce del inmueble sin haber recaudado el valor del crédito otorgado por DAVIVIENDA. Conceptos pactados en el contrato de promesa de compraventa.*

45.2. *El inmueble en manos de la poseedora de mala fe, ha obtenido una valorización al tratarse de una compra a plazo y en planos, a la cual ALSACIA CDO S.A. no ha podido acceder.*

45.3 *ALSACIA CDO S.A. ha tenido pérdidas por tener que pagar unos intereses de un crédito constructor otorgado por BANCOLOMBIA S.A. sin tener la posibilidad de desembolso por la parte impagada del precio.*

Respuesta al hecho cuadragésimo quinto

Consagra varios aspectos diversos, a saber:

- Es cierto que mi poderdante, no ha pagado la totalidad del precio pero ello, se debe a causas directamente imputables a la actora tal y como ha quedado acreditado en el curso de la presente respuesta;
- No es cierto que adeude \$ 69'000.000 tal como igualmente ha quedado acreditado. En efecto, si lo pagado a la fecha asciende a \$ 85.000.000 y el valor de venta asciende a la suma de \$152'978.700, el saldo por pagar corresponde a la suma de **\$67'978.700** quedando de nuevo demostrado el interés por parte de la convocante de llevar a cabo el cobro de lo no debido
- Efectivamente, mientras no se otorgue la escritura de venta y esta sea debidamente registrada, Davivienda no llevará el desembolso respectivo. Ahora bien, dicha escritura no se ha otorgado por causas directamente imputables a la convocante.

45.1 Tal y como se ha indicado, la mora corre a cargo de la convocante en virtud de su incumplimiento; frente al tema de la subrogación y sus costos, solicito remitir a la respuesta dada al hecho 35

45.2 Igualmente se ha acreditado en el curso de esta respuesta todo lo contrario e incluso, la misma convocante le ha reconocido la calidad de PROPIETARIA lo que deja sin valor alguno la afirmación en el sentido que mi poderdante es poseedora de mala fe por lo que, cualquier valorización que hubiere obtenido el inmueble es de su propiedad exclusiva más aun si se tienen en cuenta las reparaciones y mejoras realizadas con el pleno conocimiento de la convocante

45.3 No nos consta; ahora bien, si no ha sido posible el otorgamiento de la respectiva escritura de venta, ello es por causas DIRECTAMENTE IMPUTABLES a la convocante

46. *Tampoco se firmó la escritura pública a la que por ministerio del contrato de promesa de compraventa, la demandada se obligó a suscribir, con la finalidad de solemnizar los inmuebles que prometió comprar.*

Respuesta al hecho cuadragésimo sexto

Es cierto sin embargo, las razones han quedado plenamente plasmadas en este escrito

47. *La Sra. Henao Zea se ha negado expresamente a la devolución de los inmuebles objeto del Comodato Precario que le fue concedido.*

Respuesta al hecho cuadragésimo séptimo

Ya se dio igualmente la explicación en este sentido y, por tanto, le solicito remitirse a la respuesta dada al hecho 43.

2.2. LAS PRETENSIONES.

La Parte Convocante en su escrito de cumplimiento de requisitos para subsanar las causales de inadmisión de la demanda, formuló las siguientes pretensiones en contra de la Parte Convocada:

PRETENSIONES

Se acude entonces al Tribunal para que resuelva sobre las siguientes peticiones principales o las subsidiarias:

PRETENSIONES PRINCIPALES

PRIMERA: Que se declare resuelto el contrato de promesa de compraventa suscrito por las partes el día 22 de Noviembre de 2010, por el incumplimiento de la convocada María Eugenia Henao Zea.

SEGUNDA: Que como consecuencia de tal declaratoria, se ordene a las partes las restituciones mutuas, es decir la restitución del inmueble Apartamento 821, del Condominio ASENSI, identificado con matrícula inmobiliaria **001-1064412** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – zona sur a ALSACIA CDO S.A. y la suma de \$84.065.959,73 a MARIA EUGENIA HENAO ZEA. El apartamento 821 presenta los siguientes linderos: **APARTAMENTO 821:** Con un área construida total aproximada de cincuenta y dos con noventa y uno metros cuadrados (52,91mts.²) incluye balcón, de los cuales cuarenta y nueve con ochenta y dos metros cuadrados (49,82 mts.²) son área privada y tres con cero nueve metros cuadrados (3,09 mts.²) son área común de la copropiedad, de uso exclusivo de esta unidad inmobiliaria. Adicionalmente el proyecto cuenta con áreas comunes construidas en puntos fijos, circulaciones, cuartos: de basuras, eléctrico, maquinas, zona recreativa interna, piscina, cancha, portería, tanque, bombas y no construidas en zonas verdes, servicios colectivos, retiros, parqueaderos, vías internas y andenes; todo ello con un área total aproximada siete mil cuatrocientos noventa y ocho con cero cinco metros cuadrados (7.498.05mts.2); de los cuales esta unidad inmobiliaria participa en la proporción establecida en el cuadro de coeficientes. Los linderos de la unidad privada son: **POR EL NORESTE:** Con muros de uso común que dan a zona de circulación y acceso a este apartamento. **POR EL SURESTE:** Con muro, buitrones y columnas de uso común que lo separa del apartamento 820 de la etapa-1 y el balcón con zona verde privada de uso común de la urbanización. **POR EL SUROESTE:** Con muros y buitrones comunes de fachada posterior del edificio sobre la transversal superior (diagonal 25) que dan a zona verde privada de uso común de la urbanización. **POR EL NOROESTE:** Con muro, buitrones y columnas de uso común que lo separa del apartamento 822. **POR EL NADIR:** Con placa de uso común que lo separa del apartamento 721. **POR EL CENIT:** Con placa de uso común que lo separa del apartamento 921.

TERCERA: Que en consecuencia, se condene a la convocada al pago de la cláusula penal estipulada en la disposición novena (9ª) del Contrato de Promesa de Compraventa suscrito entre las partes, correspondiente al 20% del precio del objeto del contrato a ALSACIA CDO S.A. Es decir, la suma de \$30.595.740.

CUARTA: Que se exima a ALSACIA CDO S.A. de pagarle a la convocada los trabajos realizados en el APARTAMENTO 821 que presente como mejoras útiles, ya que por su incumplimiento, al tenor de lo preceptuado por el artículo 1932 inciso 3º del Código Civil, la Sra. Henao Zea es poseedora de mala fe y sólo serán aplicables los artículos 966, 967 y 969 del Código Civil en lo atinente al poseedor de mala fe.

QUINTA: Que los trabajos que no logre probar la Sra. Henao Zea como mejoras útiles según las normas civiles y comerciales aplicables al caso, se declaren como mejoras voluptuarias, dando aplicación al artículo 967 del Código Civil al respecto.

SEXTA: Que se condene a la Sra. Henao Zea al pago de los impuestos prediales y las expensas comunes de copropiedad que se adeuden a la Administración del Condominio, a la fecha real de la restitución del Apartamento 821 y al reembolso de las que, eventualmente, haya pagado ALSACIA CDO S.A.

SÉPTIMA: Que se ordene a la Sra. Henao Zea la restitución en el estado inicial de entrega del Cuarto Útil 01 y el Parqueadero S1 - 174 dados en comodato precario y terminado por la solicitud de devolución hecha por el comodante, anexa a esta demanda y negada por la comodataria, ahora poseedora sin título, Sra. Henao Zea.

PRETENSIONES SUBSIDIARIAS

En caso de no prosperar las pretensiones principales, su pronuncie así:

OCTAVA: Que se declare la nulidad absoluta y por ende la ineficacia del contrato de promesa de compraventa suscrito por las partes, en razón a que el documento de promesa de compraventa no cumple con los requisitos estipulados por el artículo 89 de la ley 153 de 1887 para que estos contratos produzcan efectos jurídicos, como lo es la falta de estipulación escrita de la Notaría en la que se celebraría el contrato prometido y otras, que encuentre el Tribunal de manera oficiosa en el caso que "el vicio se exteriorice, resalte o ponga de bulto con la sola lectura del contrato sin necesidad de acudir a otras pruebas" (Sentencia de la Corte Suprema de Justicia del 11 de Marzo de 2004 M.P. José Fernando Ramírez Gómez).

NOVENA: Que como consecuencia de tal declaratoria, se ordene a las partes las restituciones mutuas, es decir la restitución del inmueble Apartamento 821, del Condominio ASENSI, identificado con matrícula inmobiliaria **001-1064412** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín - zona sur a ALSACIA CDO S.A. y la suma de \$84.065.959,73 a MARIA EUGENIA HENAO ZEA. El apartamento 821 presenta los siguientes linderos: **APARTAMENTO 821:** Con un área construida total aproximada de cincuenta y dos con noventa y uno metros cuadrados (52,91mts.²) incluye balcón, de los cuales cuarenta y nueve con ochenta y dos metros cuadrados (49,82 mts.²) son área privada y tres con cero nueve metros cuadrados (3,09 mts.²) son área común de la copropiedad, de uso exclusivo de esta unidad inmobiliaria. Adicionalmente el proyecto cuenta con áreas comunes construidas en puntos fijos, circulaciones, cuartos: de basuras, eléctrico, maquinas, zona recreativa interna, piscina, cancha, portería, tanque, bombas y no construidas en zonas verdes, servicios colectivos, retiros, parqueaderos, vías internas y andenes; todo ello con un área total aproximada siete mil cuatrocientos noventa y ocho con cero cinco metros cuadrados (7.498.05mts.2); de los cuales esta unidad inmobiliaria participa en la proporción establecida en el cuadro de coeficientes. Los linderos de la unidad privada son: **POR EL NORESTE:** Con muros de uso común que dan a zona de circulación y acceso a este apartamento. **POR EL SURESTE:** Con muro, buitrones y columnas de uso común que lo separa del apartamento 820 de la etapa-1 y el balcón con zona verde privada de uso común de la urbanización. **POR EL SUROESTE:** Con muros y buitrones comunes de fachada posterior del edificio sobre la transversal superior (diagonal 25) que dan a zona verde privada de uso común de la urbanización. **POR EL NOROESTE:** Con muro, buitrones y columnas de uso común

que lo separa del apartamento 822. **POR EL NADIR:** Con placa de uso común que lo separa del apartamento 721. **POR EL CENIT:** Con placa de uso común que lo separa del apartamento 921.

DÉCIMA: Que en consecuencia, se exima a ALSACIA CDO S.A. de pagar a la convocada los trabajos realizados en el APARTAMENTO 821 y que pretenda como mejoras útiles en la contestación de la demanda, debido a que éstas no aumentan el valor venal de la cosa en el mercado general, teniendo en cuenta las calidades propias y comerciales, ubicación y tipo de inmueble inicialmente entregado, además, de la calidad de dichos trabajos.

UNDÉCIMA: Que los trabajos que no logre probar la Sra. Henao Zea como mejoras útiles según las normas civiles y comerciales aplicables al caso, se declaren como mejoras voluptuarias, dando aplicación al artículo 967 del Código Civil al respecto.

DUODÉCIMA: Que como consecuencia de la ocupación del inmueble sin haber pagado totalmente su precio y de la posesión irregular por carecer de justo título, se condene a la convocada al pago a ALSACIA CDO S.A. de un canon de arrendamiento promedio para el mismo tipo de vivienda que el apartamento 821 en el vecindario, desde el día de la entrega material y hasta la efectiva restitución del mismo, tasado en UN MILLÓN DE PESOS (\$1.000.000) por mes.

DECIMATERCERA: Que se condene a la Sra. Henao Zea al pago de los impuestos prediales y las expensas comunes de copropiedad que se adeuden a la Administración del Condominio, a la fecha real de la restitución del Apartamento 821 y al reembolso de las que, eventualmente, haya pagado ALSACIA CDO S.A.

DECIMACUARTA: Que se ordene a la Sra. Henao Zea la restitución en el estado inicial de entrega del Cuarto Útil 01 y el Parquadero S1 - 174 dados en comodato precario y terminado por la solicitud de devolución hecha por el comodante, anexa a esta demanda y negada por la comodataria, ahora poseedora sin título, Sra. Henao Zea.

2.3. ALLANAMIENTO, OPOSICION Y EXCEPCIONES.

2.3.1. Frente a las pretensiones plasmadas, María Eugenia Henao Zea, por intermedio de su apoderado, manifiesta lo siguiente:

FRENTE A LAS PRETENSIONES:

PRIMERA: Me opongo a su prosperidad y, por el contrario, solicito, tal y como lo solicito en la demanda de reconvención, que se exija EL CUMPLIMIENTO FORZADO DEL CONTRATO, por parte de la convocante.

Adicionalmente, solicito que sea declarado que el incumplimiento, proviene directamente del PROMITENTE VENDEDOR, tal y como quedó establecido en la presente respuesta y como se solicita en la demanda de reconvención.

SEGUNDA: En virtud de la improcedencia de la primera pretensión solicito declarar esta como improcedente y, por el contrario, reitero la solicitud de condenar a la convocante al cumplimiento forzado del contrato.

TERCERA: Igualmente me opongo a esta pretensión y solicito, tal y como lo solicito en la respectiva demanda de reconvencción que tal condena sea impuesta a cargo de la convocante y a favor de la convocada.

CUARTA: Carece de todo fundamento; persigue un ENRIQUECIMIENTO ILICITO y con fundamento en la respuesta dada a las pretensiones anteriores y al escrito de demanda, se cae por su propio peso; ahora bien, en el evento de prosperar parcialmente las pretensiones de la demanda, dese ahora solicito DESIGNAR PERITO, para que avalúe las mejoras y reparaciones hechas por la convocada a fin que la convocante proceda al reconocimiento y pago de las mismas.

QUINTA: Improcedente por los mismos aspectos antes enunciados.

SEXTA: Carece por completo de fundamento por las razones expuestas.

SEPTIMA: Carece de fundamento con base en la respuesta dada a los hechos.

OCTAVA: Me opongo rotundamente a su declaratoria por cuanto, conforme a la cláusula décima del contrato de "promesa de compraventa", el árbitro fallará en derecho APELANDO EN TODO CASO A LA REAL VOLUNTAD DE LAS PARTES Y AL FIN PERSEGUIDO CON LA CELEBRACION DEL PRESENTE CONTRATO y, resulta claro que mi poderdante, tuvo la intención de adquirir; ahora bien si la convocante no tuvo la intención de vender, solicito que tal circunstancia sea establecida por el H. Tribunal de Arbitramento y, en consecuencia, compulse las respectivas copias a la justicia penal a fin que esta investigue el presunto delito de estafa y de enriquecimiento ilícito.

NOVENA: Me opongo por las razones expuestas.

DECIMA: Me opongo por las razones expuestas y, nuevamente solicito dictamen pericial a efectos de establecer el valor de las reparaciones y mejoras realizadas por mi poderdante.

UNDECIMA: Ya se dio respuesta a la misma quedando evacuado con la prueba pericial que se solicita.

DUODECIMA: Me opongo y por el contrario solicito la aplicación plena de la cláusula penal.

DECIMA TERCERA: Me opongo además que, carece de sentido si, como lo pretende afirmar la convocante, ella aduce ser la propietaria de los inmuebles desconociendo la real intención de las partes.

DECIMA CUARTA: Ya se dio respuesta a esta pretensión.

2.3.2. Introduce el apoderado al debate procesal las excepciones de mérito que denominó: Excepción del contrato no cumplido, por cuanto la Convocante no cumplió con los términos estipulados en la promesa de venta, incumplimiento por parte de la sociedad demandante que condujo a la demandada a incumplir a su vez el contrato, al no haber sido entregados, a satisfacción, el parqueadero y el cuarto útil; abuso del derecho, por cuanto la demandada

entregó la suma de 85 millones de pesos y por cuanto la demandante interpretó el contrato de promesa de compraventa a su arbitrio; enriquecimiento sin causa al pretender la parte actora la resolución del contrato y la correspondiente restitución del inmueble, así como el pago del canon de arrendamiento y conceptos tales como predial, administración etc. y que pierda la demandada las mejoras hechas, cosa que viola las restituciones mutuas, habiéndose establecido que la demandada obró de buena fe y que la actora le había reconocido la calidad de propietaria y conoció de tales mejoras; mala fe y temeridad.

3. LAS ALEGACIONES DE LAS PARTES.

En el momento procesal adecuado y concretamente el día 23 de agosto de 2013, el Tribunal oyó las alegaciones de las partes. Alegaciones que pueden sintetizarse como sigue:

La parte convocante, a través de su apoderado judicial, manifestó que Alsacia CDO se mantenía en su pretensión principal, en el sentido de que se declarara que efectivamente había existido un contrato de promesa de venta entre esta y la señora María Eugenia Henao Zea; pues pese a que en el contrato que se suscribió no se hubiera determinado la notaría a la cual debía concurrirse y se hubiera incurrido en un error respecto de la fecha prevista para dicha concurrencia, a su sentir, con base en lo previsto en los artículos 21 y 22 del Código de Comercio, el contrato que nos ocupa es un contrato de naturaleza comercial, lo cual remite al artículo 861 del Código de Comercio y a lo que la jurisprudencia ha manifestado respecto de la posibilidad de que se celebre consensualmente un contrato de promesa de venta; por ende Alsacia manifiesta que no hay lugar a la declaración de nulidad del contrato, sino que por el contrario procede declarar el incumplimiento del mismo por falta de pago de las obligaciones dinerarias a cargo de la convocada.

Concluye Alsacia CDO, manifestando que al tenor de lo previsto en el artículo 948 del Código de Comercio, el vendedor tiene derecho a la inmediata restitución para sí de la cosa vendida, reembolsando al comprador lo pagado del precio, previa deducción del valor de la indemnización o pena que se haya causado.

Que consecuentemente con lo anterior se debe ordenar la resolución del contrato, condenando a María Eugenia Henao Zea a restituir el inmueble y a Alsacia a devolver el precio que recibió menos la cláusula penal establecida.

Por su parte el apoderado de la parte convocada, María Eugenia Henao Zea, sostiene que en efecto el contrato que se celebró fue ineficaz, en la medida en que carecía de las formalidades a las que hacen referencia los numerales 3 y 4 del artículo 1611 del Código Civil.

En su alegato verbal el apoderado de la convocada, considera que no se puede interpretar el artículo 861 del Código de Comercio, tal y como lo interpreta el abogado de la parte convocante, pues aún de ser posible en materia comercial (cosa con la que él no está de acuerdo) la existencia de una promesa de venta verbal, lo cierto es que para que pueda predicarse dicha promesa se requiere que en el intercambio de voluntades, que consensualmente se celebra, aparezcan todos los elementos a los que hace referencia el artículo 1611 del Código Civil, lo cual no ha sido establecida, ni probada en este proceso.

Agrega el apoderado que el contrato es simplemente inexistente, o ineficaz y que no puede confundirse la existencia del documento como medio probatorio con la validez del contrato.

Alega el apoderado de la parte convocada que para aplicar el artículo 1546 del Código civil, se requiere que la parte que invoca el incumplimiento haya cumplido con sus obligaciones y que en efecto la señora María Eugenia Henao Zea cumplió con las de ella, y que la parte que no cumplió con la obligación de entrega del parqueadero y del cuarto útil fue la parte convocante, resultando absurdo que esta alegue que dichos bienes estaban listos para ser entregados, como si dicha afirmación bastara para probar tal cosa. Que entre otras cosas, el incumplimiento en la obtención del leasing habitacional por parte de la parte convocada, se debió a la falta de entrega de los inmuebles ya dichos, entrega sin la cual no se concedía el leasing habitacional y que por ende no hubo incumplimiento alguno del pago del precio, puesto que las sumas que debían pagarse en efectivo, fueron recibidas por Alsacia CDO.

Se predica además, que existen dos posibilidades de resolver el litigio: Por una parte la consistente en declarar resuelto el contrato por incumplimiento y por la otra la nulidad o la declaratoria de ineficacia del contrato, considerando el exponente que a su sentir procede la declaratoria de ineficacia y no la de nulidad del contrato).

Que en cualquiera de esos eventos habría lugar a las restituciones mutuas, aspecto que preocupa al apoderado de la convocada en lo que hace a las mejoras, pues a su sentir se decretó una prueba mal decretada y mal manejada, de manera pues que a falta de dicha prueba se colegiría que no hay derecho al pago de mejoras, lo cual constituye una injusticia a la luz

del artículo 230 de la C.N. y del artículo 19 de la Ley 446 de 1998; razón por la cual si el Tribunal no decide acerca de las mejoras y no decreta de oficio una prueba, para establecer las mismas, habría lugar muy probablemente a pedir la nulidad del laudo, o podría producirse un nuevo proceso en relación con el pago de dichas mejoras.

Así las cosas, se le solicita al Tribunal que de acuerdo con lo previsto en el artículo 308 del C.P.C. y el artículo 19 de la ley 446 de 1998, se proceda a decretar de oficio la prueba consistente en establecer la existencia de mejoras y el valor de las mismas.

4. PRESUPUESTOS PROCESALES Y DE FALLO DE MERITO

Los presupuestos procesales, como competencia, capacidad y representación de las partes y demanda en forma, así como los que deben concurrir para una decisión de fondo (legitimación en la causa e interés para obrar) se hallan configurados en este proceso, sin que, de otro lado, se observe vicio de nulidad que pueda invalidar la actuación arbitral.

En efecto, acerca de la competencia, el criterio del Tribunal quedó expuesto en los considerandos que sirvieron de fundamento para declararla afirmativamente en este caso concreto, dentro de la primera audiencia de trámite, sobre lo cual no hay necesidad de volver a reiterarlos aquí.

En relación con las partes, aprecia el Tribunal que las personas que comparecieron al proceso por activa y por pasiva actuando la persona jurídica por conducto de su respectivo representante legal. Dichos sujetos de derecho, tanto la persona jurídica como la persona natural, tienen capacidad para ser parte procesal, como que ella se deriva de su personalidad jurídica, y no hay impedimento legal para que hubieran celebrado el contrato de arbitraje, sustrayendo así, por voluntad conjunta, la solución del conflicto de los jueces naturales y entregarla a la decisión de un juez arbitral. Y la exigencia del ius postulandi estuvo cumplida con respecto a ambas.

La demanda fue admitida por considerarse como apta para dar apertura al proceso.

Las pretensiones deducidas por el demandante, así como las excepciones propuestas por la parte convocada, son susceptibles de transacción y arbitraje, por lo cual, es procedente su conocimiento y decisión mediante el procedimiento arbitral.

El trámite impartido es el que corresponde al del arbitramento legal, conforme a las disposiciones vigentes, y, se repite, no se advierte vicio o irregularidad que hubiere podido afectar el rito debido y el derecho de defensa de los litigantes.

Así pues, para el Tribunal, se encuentran reunidos los presupuestos formales o de validez del proceso.

En lo concerniente a los requisitos materiales de la sentencia de fondo, el Tribunal advierte que encuentra acreditada la legitimación en la causa para pronunciarse sobre todas las pretensiones; legitimación que consiste en la afirmación de coincidencia hecha por la parte actora entre los sujetos de la relación sustancial conflictiva y los de la relación jurídico-procesal. De otro lado, las peticiones declarativas y de condena impetradas por el demandante y la oposición a ese reclamo formulada por la demandada, constituyen suficiente interés de ambas partes para obrar en el proceso.

De esta suerte, entonces, el Tribunal no halla óbice alguno para decidir de fondo la litis sometida a su juzgamiento.

El laudo se profiere en derecho.

5. CONSIDERACIONES DE FONDO:

5.1. LA PROMESA DE CONTRATO DE COMPRAVENTA.

El Tribunal Superior de Medellín, Sala Primera de Decisión Civil, en sentencia de 26 de junio de 2011, radicado 2001-0077 hace las siguientes manifestaciones que sin duda alguna resultan pertinentes frente al caso que nos atañe:

"En la jurisprudencia nacional ha primado la tesis de la consensualidad de la permuta en materia mercantil, salvo la promesa de sociedad. No se requiere solemnidad para su perfeccionamiento; mientras que en el contrato preparatorio en materia civil sí se requiere.¹

El artículo 822 del Código de Comercio establece que en los negocios jurídicos mercantiles se tendrán en cuenta los principios que gobiernan la formación de los actos y contratos y obligaciones de derecho civil, a menos que la ley establezca otra cosa. Pero, el artículo 861 no instituyó una regulación específica para el contrato de promesa mercantil.

¹Cfr. Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencias de 13 de noviembre de 1981 y de 31 de mayo de 1990

La Corte adoptó la tesis de que la permuta mercantil es consensual², precisándose que se deben cumplir las demás exigencias del artículo 89 de la Ley 153 de 1887³. Aunque el negocio sea mercantil, se tendrán en cuenta las condiciones establecidas en la ley y que sean diferentes al requisito de su elaboración por escrito; pero cuando sea civil, la exigencia del escrito no podrá obviarse. El contrato prometido debe determinarse de tal forma en su contrato preparatorio, que para su perfeccionamiento sólo falte la tradición de la cosa o las solemnidades legales.

Un contrato de promesa debe cumplir con los requisitos generales del negocio jurídico (art. 1502 C.C.): capacidad, consentimiento en la declaración, recaer sobre un objeto lícito, y versar sobre causa ilícita. Pero igualmente debe reunir requisitos específicos, expresamente consagrados en el artículo 89 de la Ley 153 de 1887: "1) Que la promesa conste por escrito; 2) Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaren ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1611 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 solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales."

Sobre los requisitos específicos del contrato de promesa es posible considerar que su omisión produce ineficacia, atendiendo al contenido de ese texto, en cuanto a la siguiente expresión: "no produce obligación alguna". Sin embargo, cuando se desconocen requisitos, concebidos como formalidades ad substantiam actus, es posible pensar en una modalidad específica de sanción que permita, mediante una decisión declarativa con efectos ex tunc, invalidar el acto o contrato celebrado entre las partes dada la nulidad absoluta.

El juez puede declarar oficiosamente la nulidad absoluta si aparece manifiesta la causal en el propio contrato, como claramente lo ha manifestado nuestra Corte Suprema de Justicia, en los siguientes términos:

"... cuando la promesa de contrato carece de cualquiera de las exigencias legales antes señaladas, tal acto se encuentra afectado de nulidad absoluta, como claramente se desprende de lo que dispone el artículo 1741 del Código Civil. En efecto, tiene dicho la

² Nuestra Corte ha adoptado la tesis de la consensualidad, pero con independencia que se concluya que el contrato de promesa sea mercantil o no, hay que cumplir con unos requisitos comunes, salvo el de forma escrita en donde existe discrepancia doctrinaria y jurisprudencial Según Javier Bonivento Jiménez: "... sobre la característica en estudio, la interpretación armónica de los artículos 89 de la ley 153 de 1887, 822 y 861 del Código de Comercio, muestran claramente, que la promesa de contrato en general, y por lo mismo el contrato de compraventa de bien inmueble en particular, es solemne, tanto en materia civil como en el ámbito mercantil" BONIVENTO JIMÉNEZ, Javier, El contrato de promesa 2ed Bogotá, Librería del Profesional, 1999, p 46

³ Establece la Corte Suprema de Justicia: " no obstante la consensualidad de la promesa mercantil, ella indudablemente debe fijar la época precisa en que ha de celebrarse la convención prometida, como un elemento constitutivo del instante o momento en que es menester por ello y como medio certero para establecer el cuándo del cumplimiento de esa obligación de hacer, so pena de que no produzca efecto alguno"; y, además "en la promesa debe estar especificado completa e inequívocamente el contrato prometido, individualizándolo en todas sus partes, a través de los elementos que lo integran incluido su objeto". Por último, se requiere que "el contrato prometido no sea de aquellos que las leyes declaren ineficaces" Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencias de 13 de noviembre de 1981 y 14 de julio de 1998

Corte que si la promesa de contrato es un pacto solemne y si la ley señala las circunstancias o requisitos esenciales que deben concurrir para su existencia o validez, bien se comprende que la promesa en que se haya omitido alguna de las circunstancias es nula de nulidad absoluta, al tenor de lo dispuesto por el artículo 1741 del C. C.

El desconocimiento de las formalidades ad substantiam actus, salvo en la circunstancia de ausencia de solemnidad, en los términos ya explicados, origina la nulidad absoluta de la promesa, pudiéndola reconocer el juzgador oficiosamente. La expresión "no produce obligación alguna", en el evento de invalidez del contrato de promesa, ha de implicar un reconocimiento oficioso del juez, quien no puede desconocer la presencia de una irregularidad decisiva en el perfeccionamiento del contrato preparatorio. Así, el juez puede declarar oficiosamente la nulidad absoluta, como sucede en el caso que se estudia, en la medida en las partes consintieron en un negocio inválido, comprometiéndolo un requisito, como es el correspondiente a que "se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales."

5.2. ANALISIS DE LA PROMESA OBJETO DE LA PRESENTE CONTIENDA.

En el caso sub judice se constata que ambas partes, en los escritos de demanda y respuesta, aceptaron la existencia de un documento referido a un negocio jurídico de promesa, sobre cuyo alcance se presentan desavenencias. Cabe advertir que el Tribunal, de manera fundamental, pese a las consideraciones que más adelante se hacen, encuentra limitada su competencia por el objeto mismo sobre el cual radica la parte principal del debate, es decir, por la promesa de venta celebrada entre las partes el día 22 de noviembre de 2010, sobre los inmuebles consistentes en el apartamento 821, el parqueadero 243 y el cuarto útil 123 del Condominio Asensi propiedad horizontal, situado en la carrera 24 D No. 10 E-51 de la ciudad de Medellín.

En efecto, salvo la pretensión postulada en el numeral décimo cuarto de las pretensiones formuladas por la parte actora o demandante, en relación con la restitución del cuarto útil 01 y del parqueadero S1-174, el debate gira fundamentalmente sobre el alcance de la promesa de venta ya dicha, arguyendo la parte convocante en primer lugar que el contrato debe ser resuelto por incumplimiento de la convocada básicamente en lo que hace al pago del precio, solicitando entonces la resolución del contrato, la restitución de los inmuebles y las pretensiones consecuenciales ya aludidas y en segundo lugar, y a título subsidiario, la declaratoria de nulidad del contrato por ineficacia del mismo, solicitando consecuentemente la restitución de los inmuebles ya dichos y las demás pretensiones consecuenciales a las que se ha hecho alusión.

Por su parte la parte convocada en su oposición censura las falencias de la promesa las cuales reconoce expresamente, manifestando que la misma fue elaborada por la parte convocante, puntualiza que la razón

por la cual no se otorgó la escritura pública de los inmuebles referidos en la promesa, se debió al incumplimiento de la convocante en la entrega a satisfacción del parqueadero y del cuarto útil, y solicita que se haga primar la real voluntad de las partes, y más concretamente que el tribunal ordene el cumplimiento forzado del contrato.

Para este efecto la parte convocada propone la excepción de contrato no cumplido, en la medida en que la demandada (sic) no cumplió con las obligaciones derivadas de la promesa y del otrosí, por no haber entregado el parqueadero 243 y el cuarto útil 123 y que no habiendo cumplido con esas obligaciones no puede solicitar la resolución del contrato, mientras que la convocada cumplió con las mismas, debiendo haber procedido la convocante a entregar los inmuebles que no entregó y a otorgar la escritura pública correspondiente.

Alega además la convocada que existe abuso del derecho, al calificar a la misma como poseedora de mala fe, ya que la convocada entregó la suma de 85 millones de pesos, y porque la demandante interpretó el contrato de promesa de compraventa a su arbitrio sin respetar el clausulado que ella misma, es decir la convocante generó y redactó.

Se propone además como excepción el enriquecimiento sin causa por cuanto al solicitar la convocante que la convocada pague canon de arrendamiento, impuesto predial, administración etc. y que pierda las mejoras hechas está violando el principio de las restituciones mutuas, máximo cuando está establecido que la convocada obró de la mejor buena fe, que la actora le reconoció la calidad de propietaria y que reconoció las mejoras.

Concluye la convocada, alegando mala fe y temeridad por las razones expuestas.

Cree conveniente el Tribunal advertir que pese haberse resumido el debate al documento ya aludido de contrato de promesa de compraventa, y por ende, resultando incompetente para decidir aspectos ajenos al debate, el Juez consideró la posibilidad de que se hubiera celebrado con posterioridad al contrato ya referido, un nuevo contrato de promesa de compraventa, esta vez de tipo consensual, cosa posible en atención a la calidad de comerciante de una de las partes, como lo es la parte convocante.

Dicha posibilidad la consideró el Tribunal, en razón de la comparecencia de las partes, el día 21 de diciembre de 2011 a la notaría Segunda del círculo de Medellín, comparecencia que está probada en el contradictorio y que fue admitida por ambas partes.

En efecto, de dicha comparecencia se pudiera haber colegido que las partes de manera verbal habrían celebrado una nueva promesa de compraventa sobre los inmuebles tantas veces dichos, promesa vinculante para las mismas. Sin embargo, y de nuevo con la advertencia de que dicho acto no fue elemento sustancial del debate, el Tribunal concluye que tampoco existe prueba respecto de la celebración de dicha promesa, es decir de la celebración de una nueva promesa de compraventa y ello no solo porque las partes así no lo afirman, sino por las siguientes razones:

Porque la comparecencia de la señora Henao Zea a la Notaría, en la fecha dicha, no obedeció a un convenio previo, claro y establecido entre las partes, sino a una muy por cierta extraña citación por correo enviada por la convocante a la convocada.

De hecho en su interrogatorio de parte, la convocada manifiesta que concurrió a la notaría "porque la ley lo dice, doctor Carlos Iván, hay que concurrir a la notaría y yo fui"; sin hacer alusión alguna a un convenio previo en este sentido, y porque en el acto de concurrencia a la notaría, la misma parte manifiesta reparos respecto del precio consignado en la minuta, que se puso a su consideración, lo cual indica que no existen elementos para que el Tribunal siquiera, de haber podido hacerlo, se refiriera a una nueva promesa de compraventa que habría sustituido la promesa basamento del litigio.

Haciendo referencia concreta al documento denominado promesa de compraventa sobre el cual versa el litigio, el Tribunal encuentra lo siguiente:

El contrato fue suscrito el día 22 de noviembre de 2010 y de acuerdo con el texto mismo del documento y concretamente en la cláusula séptima de éste "el otorgamiento de la escritura pública tendría lugar el 28 de febrero de 2010, pudiendo la promitente vendedora disponer de un plazo de gracia de 120 días anticipables o prorrogables contados a partir de la fecha de estipulación programada".

También encuentra el Tribunal que por parte alguna del contrato se establece la notaría ante la cual debería otorgarse la escritura pública de compraventa.

Es evidente para el Tribunal que un contrato celebrado el 22 de noviembre de 2010 no podía surtir efectos retroactivos respecto de una obligación que en principio es una obligación futura como es el otorgamiento de la escritura pública, es decir no podía prever que la escritura pública se otorgare el 28 de febrero de 2010 con antelación a la fecha de suscripción del contrato, cabiendo advertir que incluso,

contabilizando los 120 días de gracia que tenía la promitente vendedora para anunciarle a la promitente compradora respecto de la fecha de escrituración (cláusula esta de discutible legalidad en lo que hace a los requisitos de la ley en materia de la promesa de compraventa como fuente obligacional), no solo el plazo de los 120 días debía contarse a partir del 28 de febrero de 2010, fecha que como ya se dijo habría acaecido con anterioridad a la firma de la promesa, sino que aun contabilizando dicho plazo este se habría encontrado vencido para el 22 de noviembre de 2010. Así las cosas resultaba completamente imposible cumplir con la obligación principal que se deriva del contrato de promesa de compraventa de inmuebles, como lo es la del otorgamiento de la escritura pública.

El Código Civil en su artículo 1532, expresamente señala que la condición positiva debe ser física y moralmente posible y que es físicamente imposible la que es contraria a la naturaleza física.

Igualmente señala el Código Civil en su artículo 1551, que el plazo es la época que se fija para el cumplimiento de la obligación, debiendo ser el plazo en las promesas de compraventa un plazo expreso. Ciertamente la diferencia entre plazo y condición es que el plazo envuelve un suceso futuro pero cierto, mientras que la condición es futura e incierta.

En este caso el problema radica, entonces, en el plazo, en la medida en que, de acuerdo con el numeral 3º del artículo 89 de la Ley 153 de 1887, es indispensable que la promesa contenga un plazo que fije la época en que ha de celebrarse el contrato; no cumpliéndose en el caso sub-lite con dicho requerimiento.

Igualmente carece la promesa que nos ocupa de indicación respecto de la notaría en la cual se otorgaría la supuesta escritura pública en cuyos términos se efectuaría la enajenación del derecho de dominio, razón por la cual tampoco se cumple con lo establecido en el numeral 4º del artículo 89 de la Ley 153 de 1887, ya que no se determinó de tal suerte el contrato de manera que pudiera cumplirse con las formalidades legales que de él debían derivarse.

Dicho lo anterior, entonces, el Tribunal encuentra que la promesa carece de formalidades ad substantiam actus por falta de los requisitos ya mencionados, no pudiéndosele dar a la expresión "no produce obligación alguna" a la que se refiere el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, interpretación distinta a la de la nulidad absoluta, cuya declaratoria oficiosa en este caso es de obligatorio cumplimiento.

En efecto, la parte convocante en el texto de las pretensiones subsidiarias, señala expresamente : *"Octava: que se declare la nulidad absoluta y por ende la ineficacia del contrato de promesa de venta suscrito por las partes, en razón a que el documento de promesa de compraventa no cumple con los requisitos estipulados por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887 para que estos contratos produzcan efectos jurídicos, como lo es la falta de estipulación escrita de la notaría en la que se celebraría el contrato prometido y otras, que encuentre el tribunal de manera oficiosa en el caso (sic) que 'el vicio se exteriorice, resalte o ponga de bulto con la sola lectura del contrato sin necesidad de acudir a otras pruebas' ..."*

A los ojos del Tribunal, las falencias que vienen de mencionarse, se detectan de bulto con la sola lectura del contrato y por ende no cabe duda alguna respecto de la nulidad del mismo, de acuerdo con lo previsto en los artículos 1740 y 1741 del Código Civil, en cuanto el denominado contrato de promesa de compraventa carece de los requisitos o formalidades que la ley prescribe para el valor de la misma en consideración a su naturaleza.

También debe señalar el Tribunal que en la promesa de venta, no se determinó de manera clara y suficiente el objeto contractual, pues si bien se hace referencia al apartamento 821 y al parqueadero 243, así como al cuarto útil 123, se alude al lote sobre el cual se manifiesta que estos harán parte del Condominio Asensi P.H., se determina el lote de mayor extensión en el cual se construirá el condominio y se consignan las especificaciones técnicas del inmueble que recibirá la promitente compradora con acabados loft; las anteriores consideraciones no permiten tener certeza acerca de la determinabilidad del apartamento en concreto, pues no se anexa, por lo menos un plano del mismo, que permita establecer cuál es el objeto del contrato, así como tampoco se dice absolutamente nada en relación con el parqueadero y el cuarto útil. La Jurisprudencia ha manifestando que el inmueble objeto de promesa de venta, debe ser por lo menos determinable, característica que a juicio del Tribunal no se configura, incurriendo de nuevo en una violación del numeral 4º del artículo 89 de la Ley 153 de 1987.

A los ojos del Tribunal no acude la razón al apoderado de la parte convocante, al manifestar que basta con el escrito denominado contrato de promesa de venta que da lugar al presente litigio para afirmar, con fundamento en lo previsto en el artículo 861 del Código de Comercio, que pese a la carencia, en dicho documento, de la indicación respecto de la notaría en que debería otorgarse la escritura pública, y a la ausencia de una fecha futura, para el otorgamiento de dicha escritura (cabe observar que de acuerdo con la jurisprudencia la hora para comparecer a la

notaría no es elemento esencial para la validez de la promesa), el contrato como tal existe y constituye una promesa de venta.

Y no le asiste la razón al apoderado de la parte convocante porque lo que la jurisprudencia ha señalado es que en materia comercial el contrato de promesa de contrato, puede celebrarse verbal o consensualmente, siempre y cuando en los términos del pacto no escrito, se cumplan con todas y cada una de las formalidades a las que hace referencia el artículo 1611 del Código Civil.

Así, entonces, en el caso que nos ocupa, la parte interesada en demostrar la existencia del contrato debió haber asumido la carga de la prueba consistente en demostrar que se había llegado a un acuerdo respecto de la notaría en la que se otorgaría la escritura, respecto de la fecha de dicho otorgamiento, y que dentro del pacto celebrado se tenía claridad en materia del objeto de los inmuebles prometidos en venta, de suerte que estos eran determinables

Ahora, el artículo 948 del Código de Comercio no es aplicable a la presente controversia por hacer referencia a una acción especial tendiente a la de recuperación de la cosa ya vendida, aspecto este ajeno a la situación que ahora se plantea.

No sobra advertir que la pretensión esgrimida (a título subsidiario) por la parte convocante, pretensión a la que ya se ha hecho alusión, es confusa por cuanto en ella se solicita, al mismo tiempo, la nulidad absoluta e ineficacia del contrato, agregándose que el mismo no reúne los requisitos exigidos por la ley para que se produzcan efectos legales y señalándose como uno de esos requisitos la falta de estipulación respecto de la notaría en que se celebraría el contrato prometido y otras.

De la manifestación de la parte convocante se deduce una falta de claridad respecto de la nulidad y la ineficacia y tal y como ya se ha dicho, la expresión "el contrato no produce obligación alguna" no puede entenderse de manera distinta a aquella a que a falta de los requisitos esenciales del contrato lo que procede es la declaratoria de nulidad de la misma.

Este Tribunal encuentra que además de la falta del requisito invocado, en el sentido de la ausencia de la indicación de la notaría en la que debería otorgarse la escritura pública, existe una falencia respecto del plazo establecido por las partes para dicho otorgamiento, pues realmente se estableció un plazo que ya estaba vencido, y además una falta de determinabilidad de los inmuebles, razones por las cuales considera pertinente declarar, de oficio, la nulidad del contrato de promesa de

venta sobre el apartamento 821, el parqueadero 243 y el cuarto útil 123 del Condominio Asensi P.H., celebrado entre Alsacia, situado en la carrera 24 D No. 10 E-51 de la ciudad de Medellín, entre Alsacia Constructora de obras S.A. -Alsacia CDO S.A. y María Eugenia Henao Zea.

No está por demás señalar que el otrosí que se suscribió el 2 de abril de 2011 al contrato de promesa de compraventa no sanea en nada ni para nada las falencias de la promesa y no tiene otro propósito que el de establecer el estado de cuentas entre las partes, en atención a las características propias del contrato.

No puede pues predicarse de dicho otrosí el carácter de promesa de venta autónoma.

Frente a las objeciones de la parte resistente, opositora o convocada, en el sentido de que la promesa de venta fue redactada por la convocante, y que la convocante es una empresa que por su actividad no puede ser ajena a las formas y requisitos señalados por la ley para que la promesa de venta sea válida, cabe decir lo siguiente: Milita en el contradictorio prueba de que en efecto, fue la parte convocante la que redactó la promesa de compraventa, tal y como lo manifiesta la representante de la misma en el interrogatorio de parte, así como prueba de la actividad principal de la convocante.

Ciertamente es censurable que la convocante haya redactado una promesa de venta, tal y como se redactó, pero lo anterior no quiere decir que los yerros en los que incurre la convocante, al redactar la promesa de venta, saneen la nulidad de la misma; cosa distinta que no corresponde conocer a este Tribunal sería la responsabilidad que se derivaría de una eventual posición dominante por parte de la convocante, al haber redactado la promesa de compraventa, como la redactó, a sabiendas, empero, de que la ignorancia de la ley no sirve de excusa (artículo 9º, Título Preliminar del Código Civil) y de que la convocada ostenta la calidad de abogada. En todo caso dicha responsabilidad, aún en el evento de presentarse, no daría lugar a que se solicitara el cumplimiento forzado del contrato.

Consecuentemente con lo dicho resulta imperativo aniquilar el contrato íntegramente, no siendo posible su resolución, y si que menos que se ordene su cumplimiento forzado. Ahora, indefectiblemente y como colofón de dicha de dicha declaratoria de nulidad procede ordenar volver las cosas íntegramente a su estado anterior; ello tal y como lo ordena el artículo 1746 del Código Civil.

Por estas razones no procede la excepción de contrato no cumplido, ni la de mala fe y temeridad.

5.3. ANALISIS DE LA PRETENSION CONSISTENTE EN QUE SE ORDENE A LA SEÑORA HENAO ZEA LA RESTITUCION EN EL ESTADO INICIAL DE ENTREGA DEL CUARTO UTIL 01 Y DEL PARQUEADERO S1-174 DADOS EN COMODATO PRECARIO Y TERMINADO POR LA SOLICITUD DE DEVOLUCION HECHA POR LA COMODANTE.

En el hecho 11 de la demanda de solicitud de arbitramento se señala que el 5 de abril de 2011 Alsacia CDO S.A. procedió a entregarle a la señora Henao Zea, en el mismo acto, y a título de comodato precario, según los artículos 2219 y 2220 del Código Civil, el uso del parqueadero 174 sótano 2 y del cuarto útil 73, del Condominio Asensi P.H.. Cabe advertir que el cuarto útil 73, tal y como se manifiesta en el hecho 11 de libelo de demanda, fue sustituido posteriormente por el cuarto útil 01 el cual es zona común del Condominio.

En el hecho 43 de la demanda de solicitud de arbitramento, se manifiesta que Alsacia CDO S.A. dio por terminado el contrato de comodato precario que sobre los inmuebles parqueaderos S1-174 y cuarto útil U-01 se había constituido.

En el hecho 44 del libelo de la demanda de solicitud de arbitramento, se manifiesta que el 29 de diciembre del año 2011 Alsacia CDO S.A., le reiteró a la señora Henao Zea su decisión de terminación del contrato de comodato precario.

En los términos de las pretensiones de la demanda se solicita que se ordene a la convocada la restitución en el estado inicial de entrega del cuarto útil 01 y del parqueadero S1-174.

En la respuesta a la demanda de solicitud de arbitramento se acepta en la respuesta al hecho 11 que es cierta la cesión de la tenencia por parte de la convocante a favor de la convocada del parqueadero 174 y del cuarto útil 73, habiendo procedido la convocada con fecha 9 de abril de 2011 a restituir ambos inmuebles.

Señala la convocada por medio de su apoderado que frente al denominado cuarto útil 1 desconoce quién sea el titular, debiendo acreditar la convocante su legitimación en la causa con el respectivo título adquisitivo.

En la respuesta al hecho 43, la convocada por medio de apoderado, reconoce que el día 21 de diciembre de 2011 Alsacia dio por terminado el

contrato de comodato precario sobre los inmuebles S1 174 y cuarto útil U-01, anotando que olvida la convocante señalar que el parqueadero fue devuelto desde el 9 de julio de 2011, haciendo alusión al S1-174 y agregando que la convocada sigue ocupando los parqueaderos comunes.

En la respuesta al hecho 44, se reconoce como cierto el envío del correo al cual alude dicho hecho; se señala que el parqueadero ya había sido restituido y se indica que el cuarto útil, como lo reconoce la misma convocante, no es propiedad de esta última.

En síntesis, la convocada a través de su apoderado, reconoce que en efecto se celebró contrato de comodato precario sobre el parqueadero S1-174 y el cuarto útil U-01, y que la convocante solicitó la terminación de dicho contrato y la entrega de los inmuebles.

Anota la parte convocada que en efecto restituyó el parqueadero S1-174, razón por la cual no había lugar a solicitar lo que se solicita respecto de dicho parqueadero en la demanda de arbitramento.

Tácitamente en la respuesta al hecho 44 reconoce la parte convocada que continua ocupando el cuarto útil 01, pero que la convocante carece de legitimación en la causa para solicitar la devolución de dicho cuarto útil en la medida en que no es de su propiedad.

Sea este el momento para señalar que de acuerdo con los artículos 2.200 y 2.206 del Código Civil, no se requiere que el comodante sea propietario del bien que entrega en comodato, cosa que se ve ratificada por el artículo 2208 ibídem, razón por la cual no procede la excepción de falta de legitimación en la causa.

Constituye prueba fundamental y no contradicha, ni tachada de falsedad, lo manifestado por la señora Henao Zea en su interrogatorio de parte respecto de la entrega del parqueadero S1-174 y del hecho de que dicha persona sigue ocupando un parqueadero común. Los correos electrónicos anexos al expediente, permiten deducir que en efecto el parqueadero que viene de mencionarse, o sea el S1-174 fue entregado por la parte convocada a la convocante.

Por esa razón no habrá de prosperar la pretensión en el sentido de que se ordene a la convocada la restitución del parqueadero S1-174.

En síntesis, actualmente la convocada hace uso del parqueadero de visitantes y sigue ocupando el cuarto útil U-01, inmueble que no es de

propiedad de la convocante y que hace parte de los bienes de uso común de la copropiedad.

Ahora, al parecer porque el cuarto útil 01 está incluido dentro de una zona de uso común de la copropiedad, este carece de identidad jurídica propia, pero sea como fuere, ni en el libelo de demanda, ni en el escrito de reforma de la demanda, se determinó y alinderó en debida forma dicho cuarto útil, razón por la cual la decisión respecto de la terminación del contrato de comodato y la orden de restitución del cuarto útil ha de ser inhibitoria.

6. DE LAS RESTITUCIONES MUTUAS.

Las restituciones se deben ordenar porque las partes han anticipado los efectos del contrato prometido cuya nulidad ha de declararse (Corte Suprema de Justicia, Sentencia del 23 de octubre de 1997, Magistrado Ponente Rafael Romero Sierra. Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia del 24 de febrero de 2003, magistrado ponente José Fernando Ramírez Gómez)

6.1. CONSIDERACIONES RESPECTO DE LAS MEJORAS.

En el escrito de contestación de la demanda, se sostiene que María Eugenia Henao Zea no es una mera tenedora del apartamento 821 del Condominio Asensi P.H., sino que es una poseedora de buena fe del mismo por haber levantado a ciencia y paciencia del dueño, mejoras en dicho apartamento. Dicha afirmación se produce como respuesta a la pretensión formulada en el hecho 10.1 de la demanda en relación con la pretensión tercera de la misma, en el sentido de que al tenor de los artículos 966, 968 y 969 del Código Civil la convocante debía ser considerada poseedora de mala fe.

Es un hecho que la convocada recibió el apartamento 821 dentro de las características que comúnmente han sido denominadas tipo loft, expresión ésta utilizada por arquitectos, constructores, y demás personas conexas con dichas actividades, que es bastante confusa, pues su traducción del inglés solo permite concluir que se trata de un ático o de una galería.

Ciertamente de acuerdo con lo que se establece en la promesa de compraventa respecto de las características en que se entrega el apartamento 821, lo que se colige es que se entrega un apartamento en estado rudimentario, es decir sin mobiliario de baños, sin mobiliario de cocina, con pisos en concreto, con muros divisorios en bloque, etc., razón por la cual resulta más que evidente y ello se reconoce en la misma demanda por solicitud de proceso arbitral, que dentro de este tipo de

negociaciones, quien recibe el apartamento debe proceder a revocarlo, si ello es del caso, a instalar los pisos, a instalar el mobiliario sanitario, a instalar la cocina etc. Esta es la conducta que se espera de quien pretende adquirir el bien, o sea del promitente comprador.

Ahora, una cosa es **suponer** que en el apartamento 821 se levantaron mejoras y otra cosa muy distinta, establecer si realmente eso ocurrió, pues el juzgador no puede en abstracto predicar la existencia de mejoras, con fundamento en una mera inferencia de tipo lógico.

En la respuesta a la demanda o solicitud de arbitraje, no se hace alusión alguna a la existencia de mejoras concretas y sólo se hace referencia a mejoras en abstracto en el pronunciamiento frente a la pretensión cuarta, solicitando, sin expresar cuáles son las mejoras, que se designe perito para que se avalúen las mismas.

En la demanda o solicitud de arbitraje se hace referencia, en abstracto, a la existencia de mejoras tanto útiles como voluptuarias, omitiendo señalar en qué consisten dichas mejoras.

En consecuencia el proceso es absolutamente huérfano en lo que hace a la prueba de la existencia de las mejoras, pues no existe material gráfico respecto de las mismas, no existen testigos que den fe de las mismas, y finalmente, como por razones ya explicadas, la parte convocada se opuso a la práctica de la inspección ocular en compañía de perito, y no permitió el ingreso al inmueble, no le está permitido al juez manifestar que en el apartamento 821 se haya construido mejora alguna.

El Tribunal considera pertinente aclarar un aspecto relacionado con la regularidad de la prueba de inspección en compañía de perito, prueba que no se pudo practicar por cuanto la convocada se opuso a que el despacho y el perito ingresaran al apartamento 821.

Esta aclaración es importante en la medida en que como lo afirma el abogado de la parte convocada, en sus alegatos de conclusión, el Tribunal debe proceder a decretar de oficio y antes de dictar el laudo, una inspección judicial, en compañía de perito, a fin de establecer qué mejoras se levantaron en el apartamento 821, en el evento en que dichas mejoras se hubieran levantado o construido, y cuál sería el valor de dichas mejoras.

Los numerales 1.3.31., 1.3.32. 1.3.33, 1.3.34, 1.3.35, 1.3.36, de los antecedentes del presente laudo, dan fe de lo acaecido en el curso del proceso en relación con la prueba tendiente a establecer la existencia de mejoras y el valor de las mismas.

El Tribunal reitera, lo siguiente:

- En primer lugar, su competencia para, de oficio (artículo 169 del C.P.C.), en vez de que se practicara un dictamen pericial, que no se pudo practicar porque para su momento estaba suspendido el proceso, decretar la práctica de una inspección en compañía de perito.
- En segundo lugar, la debida notificación de dicha prueba oficiosa, razón por la cual no se incurrió en causal de nulidad alguna.
- En tercer lugar, el hecho de que pese a no haberse precisado en el decreto de la prueba que se trataba de una inspección judicial con perito (argumento este que se esgrimió en el recurso de reposición contra el auto que deniega la nulidad por indebida notificación de la prueba y que por ende en principio era improcedente, pues no se ventiló dentro del incidente de nulidad), la carencia del término "judicial" no altera para nada la validez de la prueba y ello no solo porque los artículos 244, 245, 246, y 247 del Código de Procedimiento civil se refieren a la inspección, sino porque el artículo 175 del C.P.C. expresamente manifiesta que "el juez practicará las pruebas no previstas en este código de acuerdo con las disposiciones que regulen medios semejantes o según su prudente juicio".

Despejados estos aspectos en lo que hace a la validez del decreto de la prueba, y a sabiendas de que esta no pudo practicarse en su integridad por una oposición férrea de la parte convocada a que se ingresara al apartamento 821 del Condominio Asensi, conviene preguntarse si el Tribunal, frente a estos antecedentes, debe proceder a decretar de oficio nuevamente una inspección judicial con perito al apartamento 821 del condominio Asensi, a riesgo de violar la ley o de incurrir en la causal de anulación a la que hace referencia el numeral 4º del artículo 163 del Decreto 1818 de 1998.

Al respecto la jurisprudencia con fundamento en los artículos 174 y 177 del Código de Procedimiento Civil, ha manifestado lo siguiente:

"al Juez no le corresponde descargar a las partes de sus deberes probatorios."(...) la carga de la prueba corresponde a las partes, (...) "el juez no puede adoptar decisiones que no estén fundadas en las pruebas debidamente allegadas al proceso, ni le corresponde descargar a las partes de sus deberes probatorios, puesto que se incurriría en una violación flagrante de los artículos 174 y 177 del Código de Procedimiento Civil, así como también se estarían

vulnerando los derechos fundamentales al debido proceso y a la defensa del interviniente que resulte afectado.

Si bien es cierto que el juez debe cumplir un papel activo dentro del trámite procesal, pues a este le corresponde dirigir el proceso, no es menos cierto que debe actuar de conformidad con los límites y procedimientos señalados en la ley. De allí que no sea de admisible que cada vez que alguna de las partes omita allegar al proceso las pruebas tendientes a probar los supuestos de hecho en que se fundamentan sus pretensiones o su defensa, sea el juez quien deba entrar a llenar tales vacíos o deficiencias probatorias, so pretexto de que actúa amparado bajo la facultad oficiosa que le asiste para decretar pruebas, puesto que tal prerrogativa solo puede ser ejercida cuando quiera que existan dudas o puntos oscuros respecto de un determinado tema (C.C.A, art. 169), lo cual, en nada exime del deber probatorio que radica en cabeza de las partes". (CE. Sent. 16188, dic. 4/2006, M.P. Mauricio Fajardo Gómez)".

Ahora, en relación con la obligación que tiene el juez de decretar pruebas de oficio y partiendo del supuesto de que la prueba que ahora nos atañe no se practicó porque la parte en principio interesada en ella no lo permitió, existe una constante jurisprudencial en el sentido de que la prueba de oficio se impone cuando de cuantificar un perjuicio en un proceso se trata, o cuando es indispensable para condenar en concreto por frutos, intereses, mejoras, o se reitera, perjuicios (Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia Julio 26 de 2004, expediente 7273, Magistrado Ponente César Julio Gaviria Copete, y Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil, Sentencia 689, julio 15 de 2008, Magistrada Ponente Ruth Marina Díaz Rueda)

La posición jurisprudencial que viene de citarse, parte del supuesto de que la existencia del hecho nocivo, la existencia de frutos y la existencia de mejoras, han sido establecidas en el proceso, de manera pues que la prueba de oficio solo se impone para cuantificar aquello de cuya existencia se tiene certeza

Como antes se indicó, en el presente proceso no se ha establecido la existencia de mejoras, puesto que por una conducta atribuible a la parte convocada, tal existencia, de acaecer, no pudo constatarse. Consecuentemente no le corresponde al Tribunal decretar una prueba de oficio para subsanar una materia que debió haber sido probada en el proceso por la parte convocada.

Así las cosas, no se violan ni el artículo 230 de la Constitución Nacional, ni el artículo 19 de la Ley 446 de 1998 y si que menos el artículo 308 del Código de Procedimiento Civil.

En síntesis la prueba de oficio procedería, en este evento, si las mejoras estuvieren establecidas y probadas en el proceso, a efectos de evitar

dictar una sentencia en abstracto. Obviamente habrá otras circunstancias en las cuales es procedente decretar la prueba de oficio, vr. y gr. para evitar un fallo inhibitorio, o para evitar una nulidad, eventos estos que no acaecen en el caso sub-lite.

Ahora, la Corte Constitucional en sentencia T 264 de abril 3 de 2009, Magistrado Ponente Luis Ernesto Vargas Silva, manifiesta lo siguiente:

"En síntesis, el decreto oficioso de pruebas, en materia civil, no es una atribución o facultad potestativa del Juez: es un verdadero deber legal. En efecto, el funcionario deberá decretar pruebas oficiosamente siempre que, a partir de los hechos narrados por las partes y de los medios de prueba que estas pretendan hacer valer, surja en el funcionario la necesidad de esclarecer espacios oscuros de la controversia; cuando la ley le marque un claro derrotero a seguir; o cuando existan fundadas razones para considerar que su inactividad puede apartar su decisión del sendero de la justicia material. Como lo ha expresado la Corte Suprema de Justicia, la facultad oficiosa del juez, deviene en un deber derivado de su papel como director del proceso y de su compromiso por hallar la verdad como presupuesto de la justicia, especialmente, si se toma en cuenta que la ley no impuso límites materiales al decreto de pruebas por parte del juez, como sí ocurre en el caso de las partes".

La pregunta que se formula el Tribunal, en este caso concreto, es cuál es el alcance de lo manifestado por la Corte Constitucional parafraseando a la Corte Suprema de Justicia, respecto de la situación que se encara en el presente proceso.

Tal y como se ha dicho, en razón de la suspensión de proceso, derivada de la recusación propuesta por la parte convocada, no se pudo llevar a efecto en la fecha y hora señaladas inicialmente en el auto de pruebas, la práctica de los dictámenes periciales inicialmente decretados, razón por la cual el Tribunal teniendo en cuenta la delicadeza del litigio, consideró pertinente decretar, de oficio, una inspección ocular al apartamento 821 del Condominio Asensi, en compañía de perito.

Las razones que llevaron al Tribunal a optar por la prueba oficiosa son evidentes en la medida en que la inspección como tal resultaba mucho más esclarecedora que el dictamen pericial, inicialmente solicitado por la convocada, y cuyo alcance original fue establecido por el Tribunal. Y es evidente que en la inspección resultaba mucho más esclarecedora, en la medida en que el Tribunal podía contar con un conocimiento directo de las obras eventualmente realizadas y solicitarle al perito aclaraciones o extensiones del dictamen inicialmente rendido.

Sin duda alguna el Tribunal trató por medio del decreto oficioso de la inspección asegurar a la convocada el ejercicio pleno de su derecho de

defensa y además, como ya se dijo, tener un conocimiento directo de las mejoras eventualmente realizadas.

De ninguna manera entonces, es censurable la conducta del Tribunal que procedió a notificar por estados la decisión tomada, estableciendo fecha y hora para la práctica de la diligencia de inspección ocular en compañía de perito,

Llegado el día establecido para la práctica de dicha prueba, el Tribunal constató, de manera directa, que so pretexto de una falta de notificación por correo electrónico del auto que fija fecha y hora para la diligencia, la parte convocada se opone a la misma y decide, pese a las advertencias del Tribunal, evitar el acceso al apartamento 821.

No puede decirse entonces que el Tribunal haya sido negligente en lo que hace a su interés de conocer la verdad material del asunto, a efectos de hacer primar la justicia sustantiva. Por el contrario el Tribunal, a través del decreto de la prueba oficiosa, no tenía un interés distinto que el de hacer primar la justicia material sobre cualquier otra forma procedimental.

Así las cosas si la prueba no se pudo practicar no fue por indolencia o negligencia del Tribunal, ni porque este desdeñara el interés en conocer de manera directa el fondo del asunto, sino porque la parte en principio interesada en la prueba, obstruyó conscientemente la práctica de la misma.

Ciertamente con posterioridad a la realización de la diligencia de inspección ocular, la parte convocada alegó la nulidad de la prueba, con base en dos argumentos fundamentales, uno de los cuales ya ha sido objeto de mención, a saber la falta de notificación por correo electrónico del auto ordenando la prueba y el hecho de que dicho auto hubiere sido notificado por estados, debiendo, a consideración del apoderado de la convocada, haber sido notificado en estrados.

En su debida oportunidad el Tribunal se pronunció sobre el incidente de nulidad descartando las razones por las cuales se invocaba ésta y manifestando en primer lugar que la providencia que decreta la prueba oficiosa podía ser notificada por estados en la medida en que el Tribunal puede sesionar y decidir, con o sin presencia de las partes, respecto de cualquier asunto del proceso, y en segundo lugar, porque pese a que de acuerdo con lo afirmado por la secretaria del mismo, el correo electrónico informando respecto del decreto oficioso de la prueba, fue debidamente enviado, la discusión como tal carece de sentido, puesto que poco o nada importa que en efecto dicho correo electrónico hubiera sido enviado en

la medida en que la remisión de dicho correo no está prevista como obligatoria dentro del ámbito del Decreto 1818 de 1998.

De la misma manera el Tribunal resolvió el recurso de reposición, que con argumentos distintos a los esgrimidos en el incidente de nulidad, se interpuso contra la providencia en cuyos términos se niega la declaratoria de ésta.

Es entonces el sentir del Tribunal que hay que conjugar el principio a cuyo tenor al juez no le corresponde descargar a las partes de sus deberes probatorios, con el principio, de acuerdo con el cual la prueba de oficio es un deber del juez; siendo claro en la controversia que nos ocupa, que el juez realizó en debida forma todas las gestiones tendientes al esclarecimiento de la verdad material y que si dichas gestiones resultaron infructíferas, ello se debió a la posición asumida por la parte convocada, parte que, a través de su apoderado en los alegatos de conclusión, solicita que se decrete nuevamente de oficio, la inspección judicial al inmueble.

Conjugando ambos principios entonces, el Tribunal encuentra que no le acude la razón a la parte convocada al solicitar el decreto por segunda vez de la prueba, cuando la misma no pudo llevarse a efecto de manera satisfactoria para la convocada, en razón de la posición asumida por esta, posición que solo a ella es atribuible.

Consecuentemente el Tribunal simplemente manifiesta que en razón de la conducta asumida por la parte convocada no se pudo constatar la existencia de mejoras, cosa distinta a la estimación del valor de las mismas, una vez estas han sido probadas y que por ende no se presenta violación a norma legal ni constitucional alguna

Pero dejando de lado este aspecto, lo primero que el Tribunal considera pertinente determinar es si la convocada es una poseedora del apartamento 821 o una mera tenedora del mismo.

En la cláusula sexta de la pretendida promesa de compraventa se manifiesta que la entrega se hace antes de la escritura pública a título de mera tenencia. Y al sentir del Tribunal la señora María Eugenia Henao Zea, no es una poseedora del inmueble sino una tenedora del mismo, lo cual no implica en principio per-sé, que sea una tenedora de mala fe, caso en el cual y de tratarse la convocada de una tenedora de buena fe, habría lugar a la aplicación de lo previsto en el inciso 966 del Código Civil, en relación con el artículo 971 ibídem.

El carácter de tenedora del apartamento 821 se confirma por lo que ha manifestado la Jurisprudencia y concretamente la Corte suprema de

Justicia, Sala de Casación Civil el día 30 de julio de 2010, Magistrado Ponente William Namén Vargas, considerando el Tribunal precedente citar apartes de dicha decisión”

“Contrario sensu, la promesa de compraventa, per se, envuelve reconocer dominio ajeno, pues en su virtud, las partes contraen recíprocamente la prestación calificada de hacer consistente en la celebración del posterior contrato definitivo de compraventa, por cuya inteligencia se obligan a transferir y adquirir la propiedad del dueño (titulus), lo que se produce con la tradición (modus), resultando elemental por ineludibles principios lógicos, el reconocimiento de esa calidad, que por su naturaleza y concepto legal, es incompatible con la posesión.

El contrato preparatorio, preliminar, promesa de contrato, precontrato (*pactum de contrahendo* o *pactum de ineiundo contractu*), en efecto, genera esencialmente (*essentialia negotia*), una prestación de hacer, su función es preparatoria e instrumental, proyecta y entraña la obligación de estipular en un futuro determinado otro contrato diferente en sus elementos, naturaleza, función y efectos.

No obstante, la *figura legis*, admite pactos expresos (*accidentalium negotia*) y en desarrollo de la autonomía privada dispositiva, libertad contractual o de contratación reconocida por el ordenamiento jurídico a las partes, nada se opone a la ejecución anticipada de algunas prestaciones propias del contrato definitivo, *verbi gratia*, tratándose de promesa de compraventa, en el tráfico jurídico negocial, es frecuente el pago anticipado de todo o una parte del precio y, también, es usual la entrega anticipada del bien, incluso a título de posesión....”.

“...Esa es la inteligencia que la figura muestra en principio, sin perjuicio de que se admita la posibilidad de salvedades que, en el ámbito propio de las convenciones, pueden acontecer, como sería el caso en que con explicitud rotunda se exprese en ella la entrega material acompañada del ánimo de dueño, circunstancia quepuede generar o derivar una posesión inmediata, si es inequívoca la declaración de las partes en ese sentido...” (sentencia de 26 de junio de En este contexto, partiendo la actora con las declaraciones precedentes, de la entrega de la posesión del predio a los promitentes compradores, puntal del fallador para predicar el origen contractual de la ejercida por los demandados, sorprende la argumentación de su naturaleza extracontractual clandestina y oculta, sin refutar tampoco la valoración probatoria del Tribunal a lo reconocido explícitamente en los cuestionarios transcritos...”.

En consecuencia, la convocada al tenor de lo previsto en el artículo 775 del Código Civil es una mera tenedora del inmueble.

La pregunta que debe formularse el Tribunal es, si de haberse probado la existencia de mejoras, al tenor de nuestra legislación, la convocante estaría obligada a pagarle a la convocada el valor de las mejoras realizadas sobre el inmueble como consecuencia de la orden de restitución del mismo, pago que sería íntegro en el evento de que se tratase de una tenedora de buena fe respecto de las mejoras realizadas antes de la notificación de la demanda, o que se reduciría al pago de las

mejoras necesarias, y al pago de los materiales que respecto de las mejoras útiles y voluptuarias se pudiesen separar del inmueble sin detrimento de la cosa reivindicada en el evento en que el propietario se rehusare a pagar el precio que tendrían dichos materiales después de separados.

Al tenor de lo previsto por el artículo 769 del Código Civil la buena fe se presume excepto en los casos en que la ley establece la presunción contraria. En todos los otros, la mala fe debe probarse. Dicho principio se ve de, alguna manera, confirmado por lo previsto en el artículo 871 del Código de Comercio.

Ahora, el artículo 768 del Código Civil reza como sigue:

"La buena fe es la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos, exentos de fraudes y de todo otro vicio.

Así, en los títulos traslaticios de dominio la buena fe supone la persuasión de haberse recibido la cosa de quien tenía la facultad de enajenarla y de no haber habido fraude ni otro vicio en el acto o contrato.

Un justo error en materia de hecho, no se opone a la buena fe. Pero el error en materia de derecho, constituye una presunción de mala fe, que no admite prueba en contrario" (negrillas son del tribunal)

La constitucionalidad de la integridad de dicho artículo ha sido ratificada por la corte Constitucional en Sentencia C-544 de diciembre 1º de 1994, Magistrado Ponente Jorge Arango Mejía.

No cabe duda, entonces, en que habiéndose incurrido en la promesa de compraventa en un error en materia de derecho, la convocada, en calidad de tenedora, de acuerdo con lo previsto en el artículo 971 del Código Civil aplicable al caso que nos ocupa, que realiza mejoras dentro de la ejecución de un contrato nulo, sería una tenedora de mala fe y sólo tendría derecho al pago de las mejoras necesarias y al pago de los materiales destinados a la construcción de mejoras útiles o voluptuarias siempre que se pudiesen separar éstos del inmueble sin detrimento de la cosa reivindicada y que el propietario rehusase pagarle el precio que tendrían dichos materiales después de separados.

En la presente especie la convocada pudo haber sido considerada una tenedora de mala fe con las consecuencias previstas por los artículos 966, 967, 968, 969, 970 y 971 del Código de Comercio.

La pregunta que debe responder el Tribunal es si habida cuenta de la carencia de toda prueba en materia de mejoras procedería la aplicación de los artículos ya citados, considerando a la convocada como tenedora de mala fe.

Cabe observar que en el contradictorio la parte convocada no solicitó por parte alguna la prueba tendiente a establecer el precio de los materiales

de las mejoras útiles o de las mejoras voluptuarias; pero no solo no se solicitó dicha prueba, que hubiera sido esencial para determinar las prestaciones por parte de la convocante respecto de la convocada, considerada esta última como tenedora de mala fe, sino que, como tantas veces se ha repetido, la parte convocada se opuso, sin fundamento alguno, a la prueba tendiente a establecer la existencia de mejoras y la cuantía de las mismas, aspecto que ya ha sido objeto de análisis; razones por las cuales los posibles derechos que podrían resultar a favor de la parte convocada como tenedora de mala fe, no pueden expresarse de manera alguna, pues si bien se reitera, el juez debe decretar pruebas de oficio para cuantificar las mejoras, no es menos cierto que al juez no le corresponde establecer oficiosamente la existencia de dichas mejoras y menos aún cuando la ausencia de prueba se debe al comportamiento procesal asumido por la convocada

De no haberse opuesto la parte convocada a la práctica de la prueba, este Tribunal considera que en el curso de la pericia bien pudo haberle solicitado al auxiliar de la justicia que procediera a avaluar, además de las mejoras necesarias, en caso de que estas hubieran existido, el valor de los materiales destinados a mejoras útiles y voluptuarias; pero se reitera, tal cosa no acaeció porque la parte interesada en la prueba se opuso a su práctica.

6.2. LA RESTITUCION DE LAS SUMAS PAGADAS POR LA CONVOCADA A LA CONVOCANTE.

Como colofón de lo anteriormente anunciado la parte convocante debe restituir a la parte convocada las sumas que de esta última recibió, sumas que deben ser objeto de indexación mes a mes, de acuerdo con el índice de precios al consumidor y sobre las cuales debe liquidarse, mes vencido, en atención a la naturaleza comercial del negocio, por ser una de las partes comerciante, tal y como está establecido en el contradictorio y concretamente en el certificado de existencia y representación social de la convocante, y en atención a lo que señala el artículo 22 del Código de Comercio, intereses bancarios corrientes, de acuerdo con lo establecido por la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, en sentencia de 7 de marzo de 1994, expediente 4163, Magistrado Ponente Alberto Ospina Botero.

En el asunto sub-lite encuentra el Tribunal que hay diferentes piezas probatorias en relación con la suma de dinero que la parte convocada entregó a la parte convocante, como sigue:

En otrosí suscrito por las partes el 2 de abril de 2011, se deja constancia de que la parte convocada pagó a título de valor de la cuota inicial ochenta y tres millones novecientos setenta y ocho mil setecientos pesos (\$83.978.700), pago que se había realizado el 25 de febrero de 2011.

En el libelo de demanda, se señala que los pagos se realizaron como sigue:

El 30 de julio de 2010, la suma de \$5.000.000.

El 15 de diciembre de 2010, la suma de \$3.708.143.

El 29 de diciembre de 2010, la suma de \$26.057.816.73

El 25 de febrero de 2011 la suma de \$49.300.000.

Lo cual suma 84.065.960.73; suma a la cual se alude en la pretensión novena del memorial para subsanar causales de inadmisión de la demanda,

En el escrito de respuesta a la demanda, y concretamente en la respuesta al hecho tercero (literal b) se manifiesta que de acuerdo con el otrosí suscrito (refiriéndose al suscrito el 2 de abril de 2011), la convocada pagó a la convocante \$83.878.700; otrosí en el que consta que el pago se habría realizado el 25 de febrero de 2011.

En el interrogatorio de parte rendido por la representante legal de Alsacia CDO. S.A. se manifiesta que la parte convocada canceló a la convocante la suma de \$84.065.965, sin aludir concretamente a la fecha del pago.

En el interrogatorio de parte, rendido por la parte convocada María Eugenia Henao Zea, se manifiesta que la misma ha aportado \$84.800.000, sin aludir concretamente a la fecha del pago.

Frente a estas diferencias, el Tribunal considera que pese a lo que consta en el otrosí de fecha 2 de abril de 2011, lo que se impone es determinar la verdad real en materia del dinero entregado por la convocada a la convocante, prueba de lo cual consta en el contradictorio.

Consta en los anexos a la respuesta a la demanda un documento que da fe del pago a 26 de julio de 2010, por la suma de \$1.000.000.

Consta en los anexos a la respuesta a la demanda un documento que da fe del pago a 27 de julio de 2010, por la suma de \$1.000.000.

Consta en los anexos a la respuesta a la demanda un documento que da fe del pago a 28 de julio de 2010, por la suma de \$1.000.000.

Consta en los anexos a la respuesta a la demanda un documento que da fe del pago a 30 de julio de 2010, por la suma de \$1.000.000.

Consta en los anexos a la respuesta a la demanda un documento que da fe del pago a 30 de julio de 2010, por la suma de \$1.000.000.

En la demanda se acepta y confiesa el pago a fecha 15 de diciembre de 2010, por la suma de \$3.708.143.

En la demanda se acepta y confiesa el pago a fecha 29 de diciembre de 2010 por \$26.057.816.73.

En la demanda se acepta y confiesa el pago a fecha 25 de febrero de 2011, por la suma de 49.300.000.

Así las cosas, ha de concluirse que la convocada entregó a la convocante la suma de \$84.065.960.73, en las fechas antes señaladas. Por consiguiente, la convocante deberá restituir a la convocada las siguientes sumas de dinero que en el presente laudo se liquidan a fecha 31 de agosto de 2013, fecha hasta la cual se tiene información respecto del índice de precios al consumidor, sin perjuicio de que dichas sumas se actualicen y sobre ellas se liquiden intereses bancarios corrientes de captación hasta la fecha de ejecutoria del laudo.

- La suma de \$1.000.000 que será indexada en el índice de precios al consumidor desde el 26 de julio de 2010 hasta la fecha en que quede firme el presente laudo, calculando sobre cada periodo mensual o fracción del mismo intereses bancarios corrientes no capitalizables hasta la fecha de ejecutoria del laudo.

Dicha suma debidamente indexada y con el cálculo de los intereses correspondientes arroja para fecha 31 de agosto de 2013, un total de \$1.089.749 por capital y de \$146.617 por intereses, sin perjuicio de que la indexación y el cálculo de intereses se sigan realizando a partir de dicha fecha y hasta el momento de ejecutoria del laudo. Ejecutoriada el laudo se causarán intereses bancarios moratorios sobre el capital a la tasa máxima permitida por la ley

- La suma de \$1.000.000 que será indexada en el índice de precios al consumidor desde el 27 de julio de 2010 hasta la fecha en que quede firme el presente laudo, calculando sobre cada periodo mensual o fracción del mismo intereses bancarios corrientes de captación no capitalizables hasta la fecha de ejecutoria del laudo.

Dicha suma debidamente indexada y con el cálculo de los intereses correspondientes arroja para fecha 31 de agosto de 2013, un total de \$1.089.763 por capital y \$146.512 por intereses, sin perjuicio de que la indexación y el cálculo de intereses se sigan realizando a partir de dicha fecha y hasta el momento de ejecutoria del laudo. Ejecutoriada el laudo se causarán intereses bancarios moratorios sobre el capital, a la tasa máxima permitida por la Ley.

- La suma de \$1.000.000 que será indexada en el índice de precios al consumidor desde el 28 de julio de 2010 hasta la fecha en que quede firme el presente laudo, calculando sobre cada periodo mensual o

fracción del mismo intereses bancarios corrientes de captación no capitalizables hasta la fecha de ejecutoria del laudo.

Dicha suma debidamente indexada y con el cálculo de los intereses correspondientes arroja para fecha 31 de agosto de 2013 un total de \$1.089.778 por capital y \$146.426 por intereses sin perjuicio de que la indexación y el cálculo de intereses se sigan realizando a partir de dicha fecha y hasta el momento de ejecutoria del laudo. Ejecutoriado el laudo se causarán intereses bancarios moratorios sobre el capital a la tasa máxima permitida por la Ley

- La suma de \$1.000.000 que será indexada en el índice de precios al consumidor desde el 30 de julio de 2010 hasta la fecha en que quede firme el presente laudo, calculando sobre cada periodo mensual o fracción del mismo intereses bancarios corrientes de captación no capitalizables hasta la fecha de ejecutoria del laudo.

Dicha suma debidamente indexada y con el cálculo de los intereses correspondientes arroja para fecha 31 de agosto de 2013, un total de \$1089.792 por capital y \$146.330 por intereses, sin perjuicio de que la indexación y el cálculo de intereses se sigan realizando a partir de dicha fecha y hasta el momento de ejecutoria del laudo. Ejecutoriado el laudo se causarán intereses bancarios moratorios sobre el capital, a la tasa máxima permitida por la Ley.

- La suma de \$1.000.000 que será indexada en el índice de precios al consumidor desde el 30 de julio de 2010 hasta la fecha en que quede firme el presente laudo, calculando sobre cada periodo mensual o fracción del mismo intereses bancarios corrientes de captación no capitalizables hasta la fecha de ejecutoria del laudo.

Dicha suma debidamente indexada y con el cálculo de los intereses correspondientes arroja para fecha 31 de agosto de 2013, un total de \$1.089.792 por capital y \$146.330 por intereses, sin perjuicio de que la indexación y el cálculo de intereses se sigan realizando a partir de dicha fecha y hasta el momento de ejecutoria del laudo. Ejecutoriado el laudo se causarán intereses bancarios moratorios sobre el capital, a la tasa máxima permitida por la Ley.

- La suma de \$3.708.143. que será indexada en el índice de precios al consumidor desde el 15 de diciembre de 2010 hasta la fecha en que quede firme el presente laudo, calculando sobre cada periodo mensual o fracción del mismo intereses bancarios corrientes de captación no capitalizables hasta la fecha de ejecutoria del laudo.

Dicha suma debidamente indexada y con el cálculo de los intereses correspondientes arroja para fecha 31 de agosto de 2013, un total de \$4.015.517 por capital y \$490.446 por intereses; sin perjuicio de que la indexación y el cálculo de intereses se sigan realizando a partir de dicha fecha y hasta el momento de ejecutoria del laudo. Ejecutoriado el laudo se causarán intereses bancarios moratorios sobre el capital, a la tasa máxima permitida por la Ley.

- La suma de \$26.057.816,73 que será indexada en el índice de precios al consumidor desde el 29 de diciembre de 2010 hasta la fecha en que quede firme el presente laudo, calculando sobre cada periodo mensual o fracción del mismo intereses bancarios corrientes de captación no capitalizables hasta la fecha de ejecutoria del laudo.

Dicha suma debidamente indexada y con el cálculo de los intereses correspondientes arroja para fecha 31 de agosto de 2013, un total de \$28.196.036 por capital y \$3.421.120 por intereses; sin perjuicio de que la indexación y el cálculo de intereses se sigan realizando a partir de dicha fecha y hasta el momento de ejecutoria del laudo. Ejecutoriado el laudo se causarán intereses bancarios moratorios sobre el capital, a la tasa máxima permitida por la Ley.

- La suma de \$49.300.000 que será indexada en el índice de precios al consumidor desde el 25 de febrero de 2011 hasta la fecha en que quede firme el presente laudo, calculando sobre cada periodo mensual o fracción del mismo intereses bancarios corrientes de captación no capitalizables hasta la fecha de ejecutoria del laudo.

Dicha suma debidamente indexada y con el cálculo de los intereses correspondientes arroja para fecha 31 de agosto de 2013 un total de \$ 52.548.019 por capital y \$6.091.770 por intereses, sin perjuicio de que la indexación y el cálculo de intereses se sigan realizando a partir de dicha fecha y hasta el momento de ejecutoria del laudo. Ejecutoriado el laudo se causarán intereses bancarios moratorios sobre el capital, a la tasa máxima permitida por la Ley.

Se anexan al presente laudo los cuadros en Excel correspondientes a las liquidaciones efectuadas respecto de cada partida a 31 de agosto de 2013

6.3. RESTITUCION DEL BIEN INMUEBLE.

Habida cuenta de la declaratoria de nulidad de la promesa de compraventa y de la ausencia de prueba respecto de la existencia o no de mejoras, se ordenará a la parte convocada proceder a restituir a la parte convocante en el término de 10 días siguientes a la ejecutoria del presente laudo, el apartamento 821 del Condominio Asensi P.H.,

apartamento situado en la ciudad de Medellín, carrera 24 D No. 10 E- 51 y distinguido con matrícula inmobiliaria 001-1064412 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Medellín, zona sur.

6.4. CONDENA AL PAGO DE CUOTAS DE ADMINISTRACION O GASTOS COMUNES DE COPROPIEDAD.

De acuerdo con lo estipulado en la cláusula Octava del contrato denominado Promesa de compraventa, la convocada se compromete y obliga a pagar las cuotas de administración a partir del momento de la entrega del inmueble, es decir de la entrega del apartamento 821 del Condominio Asensi Propiedad Horizontal, la cual se realizó el día 5 de abril de 2011.

Independientemente de lo previsto en la cláusula ya dicha, la convocada como tenedora del apartamento se lucró de los beneficios de la administración del inmueble; por ende y a fin de evitar un enriquecimiento ilícito de la misma, le corresponde a esta el pago de dicho rubro.

Al tenor de lo que consta en el plenario, la señora María Eugenia Henao Zea adeuda, según certificado expedido por la administración del edificio, (fs. 457 y 458 cdno. 2) hasta el 30 de junio del corriente año la suma de novecientos sesenta y ocho mil setecientos setenta y siete pesos (\$968.777) que se descomponen así: por cuotas de administración con sus intereses moratorios \$548.352 y por honorarios y gastos de cobranzas anteriores \$420.425 No tiene el Tribunal datos que permitan calcular el valor de las expensas comunes por los meses restantes a partir de julio, inclusive

En consecuencia se condenará a la convocada al pago a favor de la convocante, de dicha suma, y de las que por concepto de administración o expensas comunes de copropiedad del apartamento 821 del Condominio Asensi P.H., se hayan causado desde el 1 de julio de 2013 y se sigan causando hasta el momento de la entrega de dicho inmueble por parte de la convocada a la convocante, a fin de que la restitución del inmueble, a la que viene de hacerse referencia, se realice a paz y salvo por todo concepto de administración. Sobre las sumas adeudadas se liquidarán intereses comerciales moratorios a la tasa máxima permitida por la Ley, a partir de la fecha que en este laudo se determina como fecha en que debe realizarse la entrega del apartamento 821 de Condominio Asensi P.H.

Es evidente que en el evento en que la señora María Eugenia Henao Zea haya cancelado íntegra y satisfactoriamente, para el momento de la entrega del inmueble, la suma adeudada por cuotas de administración o expensas comunes de copropiedad del apartamento 821 del Condominio Asensi P.H., la convocada quedará exonerada de pagar a la convocante la suma adeudada.

6.5. CONDENA AL PAGO DE IMPUESTOS PEDIALES.

De lo dicho en la cláusula octava del contrato, la convocada se obliga al pago de impuestos prediales a partir de la fecha de entrega del inmueble, la cual se realizó el día 5 de abril de 2011.

Al tenor de lo que consta en el plenario, la señora María Eugenia Henao Zea adeuda por impuesto predial: (fs. 462 a 516, cuaderno2)

2º TRIMESTRE 2011	400.181
3 TRIMESTRE 2011	400.181
4ºTRIMESTRE 2011	400.181
1º TRIMESTRE 2012	412.186
2ºTRIMESTRE 2012	412.186
3º TRIMESTRE 2012	412.186
4º TIMESTRE 2012	412.186
1º TRIMESTRE 2013	336.589
2º TRIMESTRE 2013	336.589
3º TRIMESTE 2013 PROPORCIONAL	112.200
Total.	3.634.665

Son: Tres millones seiscientos treinta y cuatro mil seiscientos sesenta y cinco pesos.

En consecuencia se condenará a la convocada al pago a favor de la convocante, de dicha suma y de las sumas que por concepto de impuesto predial llegaren a causarse hasta el momento de la entrega de dicho inmueble por parte de la convocada a la convocante, a fin de que la restitución del inmueble, a la que viene de hacerse referencia, se realice a paz y salvo por todo concepto de impuesto predial. Sobre las sumas adeudadas se liquidarán intereses comerciales moratorios a la tasa máxima permitida por la Ley.

6.6. CANON DE ARRENDAMIENTO.

Habida cuenta de que de acuerdo con el dictamen pericial no puede predicarse canon de arrendamiento alguno por el apartamento 821 en el estado en que lo recibió la convocada, y considerando, además, en primer lugar que la convocada recibió dicho apartamento a título de mera tenencia y que corren a su cargo el pago de las expensas comunes de copropiedad y del impuesto predial, el Tribunal se abstiene de proferir condena en lo que hace al ítem en comento y desestima las pretensiones en el sentido de que se condene a la convocada al pago de dicho canon.

VII. CONCLUSIONES.

Procede el Tribunal a pronunciarse respecto de la prosperidad de las pretensiones esgrimidas en la demanda, contenidas en la solicitud de arbitramento y en el escrito presentado para subsanar las causales de inadmisión de la demanda:

No prosperan las pretensiones principales Primera, Segunda, Tercera, Cuarta, Quinta, Sexta y Séptima de la demanda, entendiendo que la pretensión Séptima se plantea como consecuencial de todas las anteriores, entendimiento que se da por cuanto dicha pretensión se formula tanto en el acápite de las pretensiones principales como en el acápite de las pretensiones subsidiarias.

Ahora en relación con las pretensiones subsidiarias prosperan las pretensiones octava, novena, y décimo tercera planteadas por la demandante o convocante; no prosperando, por las razones que hacen parte de la motivación del presente laudo, la pretensión décima, la pretensión undécima y la pretensión duodécima.

En lo que hace a la pretensión décimo cuarta el Tribunal se inhibe de conocer de la misma por las razones ya explicadas.

VIII. GASTOS Y AGENCIAS EN DERECHO.

Los valores fijados a las partes de la litis por concepto de honorarios del árbitro y del secretario y gastos de funcionamiento de administración fueron cubiertos por la parte convocante en su integridad por un total de \$22.570.544.

Al prosperar sólo parcialmente las pretensiones de la parte convocante, el Tribunal impondrá condena a la convocada María Eugenia Henao Zea, consistente en el pago a la convocante Alsacia CDO S.A. del cincuenta por ciento (50%) de las sumas canceladas por esta última por tales conceptos; es decir la suma de once millones doscientos ochenta y cinco mil doscientos setenta y dos pesos (\$11.285.272.).

En el evento en que la convocante haya iniciado proceso ejecutivo para lograr el pago del 50% de la suma de \$22.570.544, o sea de \$11.285.272, la convocada estará exenta del pago de dicha suma, con fundamento en el presente laudo, ya que la recuperación de la misma se estaría pretendiendo a través de un proceso independiente.

Dictado el laudo y habiendo quedado este en firme, el Tribunal procederá a devolver a las partes, por mitades, la suma que no se haya requerido para gastos del proceso, rindiendo cuenta respecto del dinero que le fue entregado.

Es pertinente señalar que en razón de que los pagos del perito corren por cuenta de Alsacia CDO, en la liquidación final se tendrá en cuenta este

ítem para efectos del reembolso, de acuerdo con la suma que el Tribunal liquidó a cargo del perito, suma de un millón de pesos (\$1.000.000).

IX. DECISION.

En mérito de lo expuesto, el Tribunal de Arbitramento convocado, para dirimir el conflicto existente entre ALSACIA CONSTRUCTORA DE OBRAS S.A. ALSACIA CDO. S.A. contra MARIA EUGENIA HENAO ZEA, administrando justicia en nombre de la República de Colombia, por autoridad de la Ley,

FALLA:

1. Declárese nula la promesa de compraventa celebrada entre Alsacia Constructora de obras S.A. Alsacia CDO S.A. y María Eugenia Henao Zea el día 22 de noviembre de 2010, sobre los inmuebles consistentes en el apartamento 821, el parqueadero 243 y el cuarto útil 123 del Condominio Asensi P.H., situado en la carrera 24 D No. 10 E - 51 de la ciudad de Medellín.
2. Declárese que no prosperan las pretensiones principales primera, segunda, tercera, cuarta, quinta, sexta y séptima de la solicitud de arbitramento o libelo de demanda.
3. Declárese que no prosperan las pretensiones subsidiarias Décima, Undécima y duodécima de la demanda.
4. Declárese que prosperan las pretensiones subsidiarias octava, novena, y décimo tercera de la demanda.
5. Se inhibe el Tribunal para conocer de la pretensión décimo cuarta de la demanda.
6. Declárese que no prosperan las excepciones de fondo de contrato no cumplido, abuso del derecho, enriquecimiento sin causa, mala fe y temeridad,
7. En lo que hace a las restituciones mutuas se decide como sigue:
 - 7.1. Restituciones de la parte Convocada María Eugenia Henao Zea a la parte Convocante Alsacia Constructora de Obras S.A. Alsacia CDO S.A.
 - 7.1.1. Se ordena la entrega en el término de 10 días a partir de la ejecutoria del presente laudo por parte de la convocada a la convocante del siguiente bien inmueble: Apartamento 821 del Condominio Asensi, situado en la ciudad de Medellín, en

la carrera 24 D No. 10 E -51, inmueble que se determina y alindera como sigue:

APARTAMENTO 821: Con un área construida total aproximada de cincuenta y dos con noventa y uno metros cuadrados (52,91mts.²) incluye balcón, de los cuales cuarenta y nueve con ochenta y dos metros cuadrados (49,82 mts.²) son área privada y tres con cero nueve metros cuadrados (3,09 mts.²) son área común de la copropiedad, de uso exclusivo de esta unidad inmobiliaria. Adicionalmente el proyecto cuenta con áreas comunes construidas en puntos fijos, circulaciones, cuartos: de basuras, eléctrico, maquinas, zona recreativa interna, piscina, cancha, portería, tanque, bombas y no construidas en zonas verdes, servicios colectivos, retiros, parqueaderos, vías internas y andenes; todo ello con un área total aproximada siete mil cuatrocientos noventa y ocho con cero cinco metros cuadrados (7.498.05mts.2); de los cuales esta unidad inmobiliaria participa en la proporción establecida en el cuadro de coeficientes. Los linderos de la unidad privada son: POR EL NÓRESTE: Con muros de uso común que dan a zona de circulación y acceso a este apartamento. POR EL SURESTE: Con muro, buitrones y columnas de uso común que lo separa del apartamento 820 de la etapa-1 y el balcón con zona verde privada de uso común de la urbanización. POR EL SUROESTE: Con muros y buitrones comunes de fachada posterior del edificio sobre la transversal superior (diagonal 25) que dan a zona verde privada de uso común de la urbanización. POR EL NOROESTE: Con muro, buitrones y columnas de uso común que lo separa del apartamento 822. POR EL NADIR: Con placa de uso común que lo separa del apartamento 721. POR EL CENIT: Con placa de uso común que lo separa del apartamento 921. ESTÁ ESPECIALMENTE PROHIBIDO CANCHAR Y/O DEMOLER MUROS DE ESTA UNIDAD INMOBILIARIA, ASÍ COMO INTRODUCIR MODIFICACIONES EN LAS FACHADAS, LOSAS O CUBIERTAS DEL EDIFICIO. Adicionalmente el balcón o áreas libres privadas de esta unidad o apartamento, quedan gravadas con servidumbre pasiva de visual en favor de los apartamentos en niveles superiores. Lo anterior, en cumplimiento del artículo 961 del Código Civil.

La entrega de dicho inmueble se realizará con todas las mejoras útiles y voluptuarias sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso final del artículo 966 del Código Civil

En el evento en que la entrega no se realice dentro del término establecido, la parte actora o convocante podrá solicitar a través de las autoridades de policía, la entrega forzada del inmueble.

- 7.1.2. Pago de cuotas de administración o expensas comunes de copropiedad. La parte convocada María Eugenia Henao Zea pagará a la parte convocante por concepto de cuotas de administración o expensas comunes de la copropiedad,

adeudadas por el apartamento 821 del Condominio Asensi P.H., novecientos sesenta y ocho mil setecientos setenta y siete pesos (\$978.777) y las sumas que por el mismo concepto se hayan causado a partir del 1 de julio hasta la fecha de este laudo y las que se sigan causando hasta el momento de la entrega del apartamento 821 por parte de la convocada María Eugenia Henao Zea, a la parte convocante Alsacia Constructora de Obras S.A. Alsacia CDO S.A..

Sobre las sumas adeudadas se liquidarán intereses moratorios liquidados a la tasa máxima comercial legal.

7.1.3. Pago de impuestos prediales. La parte convocada María Eugenia Henao Zea pagará a la parte convocante por concepto de impuesto predial, por el apartamento 821 del Condominio Asensi P.H la suma de tres millones seiscientos treinta y cuatro mil seiscientos sesenta y cinco pesos (\$3.634.665) y las sumas que por concepto de impuestos prediales llegaren a causarse hasta el momento de la entrega del apartamento 821 por parte de la convocada María Eugenia Henao Zea, a la parte convocante Alsacia Constructora de Obras S.A. Alsacia CDO S.A..

7.2. Restituciones de la parte Convocante Alsacia Constructora de Obras S.A. Alsacia CDO S.A. a la parte Convocada María Eugenia Henao Zea.

7.2.1. La Convocante, Alsacia Constructora de Obras S.A. Alsacia CDO S.A. pagará a la convocada María Eugenia Henao Zea, la suma de \$1.000.000 que será indexada en el índice de precios al consumidor desde el 26 de julio de 2010 hasta la fecha en que quede firme el presente laudo, calculando sobre cada periodo mensual o fracción del mismo intereses bancarios corrientes de captación no capitalizables hasta la fecha de ejecutoria del laudo.

Dicha suma debidamente indexada y con el cálculo de los intereses correspondientes arroja para fecha 31 de agosto de 2013 un total de \$1.089.740 por capital y \$146.617 por intereses, sin perjuicio de que la indexación y el cálculo de intereses se sigan realizando a partir de dicha fecha y hasta el momento de ejecutoria del laudo. Ejecutoriado el laudo se causarán intereses bancarios moratorios sobre el capital, a la tasa máxima permitida por la Ley.

7.2.2. La Convocante, Alsacia Constructora de Obras S.A. Alsacia CDO S.A. pagará a la convocada María Eugenia Henao Zea, la suma de \$1.000.000 que será indexada en el índice de precios al consumidor desde el 27 de julio de 2010 hasta la fecha en que quede firme el presente laudo, calculando sobre cada periodo mensual o fracción del mismo intereses bancarios corrientes de captación no capitalizables hasta la fecha de ejecutoria del laudo.

Dicha suma debidamente indexada y con el cálculo de los intereses correspondientes arroja para fecha 31 de agosto de 2013, un total de \$1.089.763 por capital y \$146.521 por intereses, sin perjuicio de que la indexación y el cálculo de intereses se sigan realizando a partir de dicha fecha y hasta el momento de ejecutoria del laudo. Ejecutoriada el laudo se causarán intereses bancarios moratorios sobre el capital, a la tasa máxima permitida por la Ley.

7.2.3. La Convocante, Alsacia Constructora de Obras S.A. Alsacia CDO S.A. pagará a la convocada María Eugenia Henao Zea, la suma de \$1.000.000 que será indexada en el índice de precios al consumidor desde el 28 de julio de 2010 hasta la fecha en que quede firme el presente laudo, calculando sobre cada periodo mensual o fracción del mismo intereses bancarios corrientes de captación no capitalizables hasta la fecha de ejecutoria del laudo.

Dicha suma debidamente indexada y con el cálculo de los intereses correspondientes arroja para fecha 31 de agosto de 2013 un total de \$1.089.778 por capital y \$146.426 por intereses, sin perjuicio de que la indexación y el cálculo de intereses se sigan realizando a partir de dicha fecha y hasta el momento de ejecutoria del laudo. Ejecutoriada el laudo se causarán intereses bancarios moratorios sobre el capital, a la tasa máxima permitida por la ley.

7.2.4. La Convocante, Alsacia Constructora de Obras S.A. Alsacia CDO S.A. pagará a la convocada María Eugenia Henao Zea, la suma de \$1.000.000 que será indexada en el índice de precios al consumidor desde el 30 de julio de 2010 hasta la fecha en que quede firme el presente laudo, calculando sobre cada periodo mensual o fracción del mismo intereses bancarios corrientes de captación no capitalizables hasta la fecha de ejecutoria del laudo.

Dicha suma debidamente indexada y con el cálculo de los intereses correspondientes arroja para fecha 31 de agosto de 2013, un total de \$1.089.792 por capital y \$146.330 por

intereses, sin perjuicio de que la indexación y el cálculo de intereses se sigan realizando a partir de dicha fecha y hasta el momento de ejecutoria del laudo. Ejecutoriado el laudo se causarán intereses bancarios moratorios sobre el capital, a la tasa máxima permitida por la ley.

- 7.2.5. La Convocante, Alsacia Constructora de Obras S.A. Alsacia CDO S.A. pagará a la convocada María Eugenia Henao Zea, la suma de \$1.000.000 que será indexada en el índice de precios al consumidor desde el 30 de julio de 2010 hasta la fecha en que quede firme el presente laudo, calculando sobre cada periodo mensual o fracción del mismo intereses bancarios corrientes de captación no capitalizables hasta la fecha de ejecutoria del laudo.

Dicha suma debidamente indexada y con el cálculo de los intereses correspondientes arroja para fecha 31 de agosto de 2013, un total de \$1.089.792 por capital y \$146.330 por intereses, sin perjuicio de que la indexación y el cálculo de intereses se sigan realizando a partir de dicha fecha y hasta el momento de ejecutoria del laudo. Ejecutoriado el laudo se causarán intereses bancarios moratorios sobre el capital, a la tasa máxima permitida por la ley.

- 7.2.6. La Convocante Alsacia Constructora de Obras S.A. Alsacia CDO S.A. pagará a la convocada María Eugenia Henao Zea, la suma de \$3.708.143 que será indexada en el índice de precios al consumidor desde el 15 de diciembre de 2010 hasta la fecha en que quede firme el presente laudo, calculando sobre cada periodo mensual o fracción del mismo intereses bancarios corrientes de captación no capitalizables hasta la fecha de ejecutoria del laudo.

Dicha suma debidamente indexada y con el cálculo de los intereses correspondientes arroja para fecha 31 de agosto de 2013, un total de \$4.015.517 por capital y \$490.446 por intereses, sin perjuicio de que la indexación y el cálculo de intereses se sigan realizando a partir de dicha fecha y hasta el momento de ejecutoria del laudo. Ejecutoriado el laudo se causarán intereses bancarios moratorios sobre el capital, a la tasa máxima permitida por la ley.

- 7.2.7. La Convocante Alsacia Constructora de Obras S.A. Alsacia CDO S.A., pagará a la convocada María Eugenia Henao Zea, la suma de \$26.057.816,73 que será indexada en el índice de precios al consumidor desde el 29 de diciembre de 2010 hasta la fecha en que quede firme el presente laudo, calculando

sobre cada periodo mensual o fracción del mismo intereses bancarios corrientes de captación no capitalizables hasta la fecha de ejecutoria del laudo.

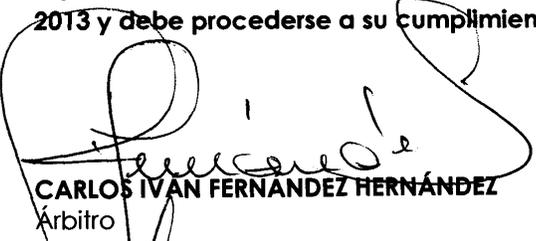
Dicha suma debidamente indexada y con el cálculo de los intereses correspondientes arroja para fecha 31 de agosto de 2013, un total de \$28.196.036 por capital y \$3.421.120 por intereses sin perjuicio de que la indexación y el cálculo de intereses se sigan realizando a partir de dicha fecha y hasta el momento de ejecutoria del laudo. Ejecutoriado el laudo se causarán intereses bancarios moratorios sobre el capital, a la tasa máxima permitida por la ley.

7.2.8. La convocante Alsacia Constructora de Obras S.A. Alsacia CDO. S.A., pagará a la convocada, la suma de \$49.300.000 que será indexada en el índice de precios al consumidor desde el 25 de febrero de 2011 hasta la fecha en que quede firme el presente laudo, calculando sobre cada periodo mensual o fracción del mismo intereses bancarios corrientes de captación no capitalizables hasta la fecha de ejecutoria del laudo.

Dicha suma debidamente indexada y con el cálculo de los intereses correspondientes arroja para fecha 31 de agosto de 2013, un total de \$52.548.019 por capital y \$6.091.770 por intereses, sin perjuicio de que la indexación y el cálculo de intereses se sigan realizando a partir de dicha fecha y hasta el momento de ejecutoria del laudo. Ejecutoriado el laudo se causarán intereses bancarios moratorios sobre el capital, a la tasa máxima permitida por la ley.

8. **GASTOS Y AGENCIAS EN DERECHO.** Los gastos y agencias en derecho han sido establecidos en el numeral VIII del presente laudo.

El presente laudo se notifica en estrados el día nueve (9) de septiembre de 2013 y debe procederse a su cumplimiento.



CARLOS IVAN FERNANDEZ HERNÁNDEZ

Árbitro



MARÍA CRISTINA DUQUE CORREA

Secretaria

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

ANEXOS

TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO

**ALSACIA CONSTRUCTORA DE OBRAS S.A
ALSACIO C.D.O.S.A**

Vs.

MARIA EUGENIA HENAO ZEA

	2.010	2.011	2.012	2.013	2.010	2.011	2.012	2.013
Enero	0,0069	0,0091	0,0073	0,003	0,003366667	0,0029	0,004275	0,004266667
Febrero	0,0083	0,006	0,0061	0,0044	0,003333333	0,002883333	0,004391667	0,004016667
Marzo	0,0025	0,0027	0,0012	0,0021	0,003275	0,002991667	0,004466667	0,003808333
Abril	0,0046	0,0012	0,0014	0,0025	0,003266667	0,003116667	0,004558333	0,003508333
Mayo	0,001	0,0028	0,003	0,0028	0,003025	0,003233333	0,004541667	0,003316667
Junio	0,0011	0,0032	0,0008	0,0023	0,00295	0,003416667	0,004541667	0,003283333
Julio	-0,0004	0,0014	-0,0002	0,0004	0,002933333	0,003508333	0,004533333	0,003316667
Agosto	0,0011	-0,0003	0,0004		0,002916667	0,003741667	0,004508333	0,003391667
Septiembre	-0,0014	0,0031	0,0029		0,002891667	0,003841667	0,004433333	
Octubre	-0,0009	0,0019	0,0016		0,002875	0,003933333	0,004516667	
Noviembre	0,0019	0,0014	-0,0014		0,002866667	0,004233333	0,004425	
Diciembre	0,0065	0,0042	0,0009		0,002916667	0,004266667	0,00435	

1,000,000 JL 26 2010	VARIACION IPC	ACTULIZACION	ACTUALIZ+ CAPITAL	% INTERESES	VR INTERESES	K ACT + INTERSES
31/07/2010	-0,0004 -	53,33	999.947	0,00293333	391	1.000.338
31/08/2010	0,0011	1.099,94	1.001.047	0,00291667	2.920	1.004.357
30/09/2010	-0,0014 -	1.401,47	999.645	0,00289167	2.891	1.005.847
31/10/2010	-0,0009 -	899,68	998.745	0,002875	2.871	1.007.818
30/11/2010	0,0019	1.897,62	1.000.643	0,00286667	2.869	1.012.584
31/12/2010	0,0065	6.504,18	1.007.147	0,00291667	2.938	1.022.026
31/01/2011	0,0091	9.165,04	1.016.312	0,0029	2.947	1.034.138
28/02/2011	0,006	6.097,87	1.022.410	0,00288333	2.948	1.043.184
31/03/2011	0,0027	2.760,51	1.025.171	0,00299167	3.067	1.049.012
30/04/2011	0,0012	1.230,20	1.026.401	0,00311667	3.199	1.053.441
31/05/2011	0,0028	2.873,92	1.029.275	0,00323333	3.328	1.059.643
30/06/2011	0,0032	3.293,68	1.032.568	0,00341667	3.528	1.066.464
31/07/2011	0,0014	1.445,60	1.034.014	0,00350833	3.628	1.071.538
31/08/2011	-0,0003 -	310,20	1.033.704	0,00374167	3.868	1.075.095
30/09/2011	0,0031	3.204,48	1.036.908	0,00384167	3.983	1.082.283
31/10/2011	0,0019	1.970,13	1.038.878	0,00393333	4.086	1.088.340
30/11/2011	0,0014	1.454,43	1.040.333	0,00423333	4.404	1.094.198
31/12/2011	0,0042	4.369,40	1.044.702	0,00426667	4.457	1.103.025
31/01/2012	0,0073	7.626,33	1.052.329	0,004275	4.499	1.115.150
29/02/2012	0,0061	6.419,20	1.058.748	0,00439167	4.650	1.126.219
31/03/2012	0,0012	1.270,50	1.060.018	0,00446667	4.735	1.132.224
30/04/2012	0,0014	1.484,03	1.061.502	0,00455833	4.839	1.138.547
31/05/2012	0,003	3.184,51	1.064.687	0,00454167	4.835	1.146.567
30/06/2012	0,0008	851,75	1.065.539	0,00454167	4.839	1.152.258
31/07/2012	-0,0002 -	213,11	1.065.326	0,00453333	4.829	1.156.874
31/08/2012	0,0004	426,13	1.065.752	0,00450833	4.805	1.162.105

30/09/2012	0,0029	3.090,68	1.068.842	0,00443333	4.739	1.169.934
31/10/2012	0,0016	1.710,15	1.070.552	0,00451667	4.835	1.176.480
30/11/2012	-0,0014	1.498,77	1.069.054	0,004425	4.731	1.179.712
31/12/2012	0,0009	962,15	1.070.016	0,00435	4.655	1.185.328
31/01/2013	0,003	3.210,05	1.073.226	0,00426667	4.579	1.193.117
28/02/2013	0,0044	4.722,19	1.077.948	0,00401667	4.330	1.202.169
31/03/2013	0,0021	2.263,69	1.080.212	0,00380833	4.114	1.208.547
30/04/2013	0,0025	2.700,53	1.082.912	0,00350833	3.799	1.215.047
31/05/2013	0,0028	3.032,15	1.085.944	0,00331667	3.602	1.221.680
30/06/2013	0,0023	2.497,67	1.088.442	0,00328333	3.574	1.227.752
31/07/2013	0,0004	435,38	1.088.878	0,00331667	3.611	1.231.799
31/08/2013	0,0008	871,10	1.089.749	0,00339167	3.696	1.236.366
				89.749	146.617	236.366

1,000,000 JL 27/10	VARIACION IPC	ACTULIZACION	ACTUALIZ+ CAPITAL	% INTERESES	VR INTERESES	K ACT + INTERESES
31/07/2010	-0,0004	- 40,00	999.960	0,00293333	293	1.000.253
31/08/2010	0,0011	1.099,96	1.001.060	0,00291667	2.920	1.004.273
30/09/2010	-0,0014	- 1.401,48	999.658	0,00289167	2.891	1.005.762
31/10/2010	-0,0009	- 899,69	998.759	0,002875	2.871	1.007.734
30/11/2010	0,0019	1.897,64	1.000.656	0,00286667	2.869	1.012.500
31/12/2010	0,0065	6.504,27	1.007.161	0,00291667	2.938	1.021.942
31/01/2011	0,0091	9.165,16	1.016.326	0,0029	2.947	1.034.054
28/02/2011	0,006	6.097,96	1.022.424	0,00288333	2.948	1.043.100
31/03/2011	0,0027	2.760,54	1.025.184	0,00299167	3.067	1.048.928
30/04/2011	0,0012	1.230,22	1.026.415	0,00311667	3.199	1.053.357
31/05/2011	0,0028	2.873,96	1.029.289	0,00323333	3.328	1.059.559
30/06/2011	0,0032	3.293,72	1.032.582	0,00341667	3.528	1.066.381
31/07/2011	0,0014	1.445,62	1.034.028	0,00350833	3.628	1.071.454
31/08/2011	-0,0003	- 310,21	1.033.718	0,00374167	3.868	1.075.012
30/09/2011	0,0031	3.204,52	1.036.922	0,00384167	3.984	1.082.200
31/10/2011	0,0019	1.970,15	1.038.892	0,00393333	4.086	1.088.256
30/11/2011	0,0014	1.454,45	1.040.347	0,00423333	4.404	1.094.115
31/12/2011	0,0042	4.369,46	1.044.716	0,00426667	4.457	1.102.942
31/01/2012	0,0073	7.626,43	1.052.343	0,004275	4.499	1.115.067
29/02/2012	0,0061	6.419,29	1.058.762	0,00439167	4.650	1.126.136
31/03/2012	0,0012	1.270,51	1.060.032	0,00446667	4.735	1.132.141
30/04/2012	0,0014	1.484,05	1.061.517	0,00455833	4.839	1.138.464
31/05/2012	0,003	3.184,55	1.064.701	0,00454167	4.836	1.146.484
30/06/2012	0,0008	851,76	1.065.553	0,00454167	4.839	1.152.175
31/07/2012	-0,0002	- 213,11	1.065.340	0,00453333	4.830	1.156.792
31/08/2012	0,0004	426,14	1.065.766	0,00450833	4.805	1.162.023

30/09/2012	0,0029	3.090,72	1.068.857	0,00443333	4.739	1.169.852
31/10/2012	0,0016	1.710,17	1.070.567	0,00451667	4.835	1.176.398
30/11/2012	-0,0014	1.498,79	1.069.068	0,004425	4.731	1.179.629
31/12/2012	0,0009	962,16	1.070.030	0,00435	4.655	1.185.246
31/01/2013	0,003	3.210,09	1.073.240	0,00426667	4.579	1.193.036
28/02/2013	0,0044	4.722,26	1.077.962	0,00401667	4.330	1.202.088
31/03/2013	0,0021	2.263,72	1.080.226	0,00380833	4.114	1.208.465
30/04/2013	0,0025	2.700,57	1.082.927	0,00350833	3.799	1.214.965
31/05/2013	0,0028	3.032,19	1.085.959	0,00331667	3.602	1.221.599
30/06/2013	0,0023	2.497,71	1.088.457	0,00328333	3.574	1.227.670
31/07/2013	0,0004	435,38	1.088.892	0,00331667	3.611	1.231.717
31/08/2013	0,0008	871,11	1.089.763	0,00339167	3.696	1.236.285
				89.763	146.521	236.285

1,000,000 JL 28 20	VARIACION IPC	ACTULIZACION	ACTUALIZ+ CAPITAL	% INTERESES	VR INTERESES	K ACT + INTERESES
31/07/2010	-0,0004	- 26,67	999.973	0,00293333	196	1.000.169
31/08/2010	0,0011	1.099,97	1.001.073	0,00291667	2.920	1.004.189
30/09/2010	-0,0014	- 1.401,50	999.672	0,00289167	2.891	1.005.678
31/10/2010	-0,0009	- 899,70	998.772	0,002875	2.871	1.007.650
30/11/2010	0,0019	1.897,67	1.000.670	0,00286667	2.869	1.012.416
31/12/2010	0,0065	6.504,35	1.007.174	0,00291667	2.938	1.021.858
31/01/2011	0,0091	9.165,28	1.016.339	0,0029	2.947	1.033.970
28/02/2011	0,006	6.098,04	1.022.437	0,00288333	2.948	1.043.017
31/03/2011	0,0027	2.760,58	1.025.198	0,00299167	3.067	1.048.844
30/04/2011	0,0012	1.230,24	1.026.428	0,00311667	3.199	1.053.273
31/05/2011	0,0028	2.874,00	1.029.302	0,00323333	3.328	1.059.476
30/06/2011	0,0032	3.293,77	1.032.596	0,00341667	3.528	1.066.297
31/07/2011	0,0014	1.445,63	1.034.042	0,00350833	3.628	1.071.371
31/08/2011	-0,0003	- 310,21	1.033.731	0,00374167	3.868	1.074.928
30/09/2011	0,0031	3.204,57	1.036.936	0,00384167	3.984	1.082.117
31/10/2011	0,0019	1.970,18	1.038.906	0,00393333	4.086	1.088.173
30/11/2011	0,0014	1.454,47	1.040.361	0,00423333	4.404	1.094.032
31/12/2011	0,0042	4.369,51	1.044.730	0,00426667	4.458	1.102.859
31/01/2012	0,0073	7.626,53	1.052.357	0,004275	4.499	1.114.984
29/02/2012	0,0061	6.419,38	1.058.776	0,00439167	4.650	1.126.053
31/03/2012	0,0012	1.270,53	1.060.047	0,00446667	4.735	1.132.059
30/04/2012	0,0014	1.484,07	1.061.531	0,00455833	4.839	1.138.382
31/05/2012	0,003	3.184,59	1.064.715	0,00454167	4.836	1.146.402
30/06/2012	0,0008	851,77	1.065.567	0,00454167	4.839	1.152.093
31/07/2012	-0,0002	- 213,11	1.065.354	0,00453333	4.830	1.156.709
31/08/2012	0,0004	426,14	1.065.780	0,00450833	4.805	1.161.941

30/09/2012	0,0029	3.090,76	1.068.871	0,00443333	4.739	1.169.770
31/10/2012	0,0016	1.710,19	1.070.581	0,00451667	4.835	1.176.316
30/11/2012	-0,0014	1.498,81	1.069.082	0,004425	4.731	1.179.547
31/12/2012	0,0009	962,17	1.070.044	0,00435	4.655	1.185.164
31/01/2013	0,003	3.210,13	1.073.255	0,00426667	4.579	1.192.954
28/02/2013	0,0044	4.722,32	1.077.977	0,00401667	4.330	1.202.006
31/03/2013	0,0021	2.263,75	1.080.241	0,00380833	4.114	1.208.384
30/04/2013	0,0025	2.700,60	1.082.941	0,00350833	3.799	1.214.883
31/05/2013	0,0028	3.032,24	1.085.973	0,00331667	3.602	1.221.517
30/06/2013	0,0023	2.497,74	1.088.471	0,00328333	3.574	1.227.589
31/07/2013	0,0004	435,39	1.088.907	0,00331667	3.612	1.231.636
31/08/2013	0,0008	871,13	1.089.778	0,00339167	3.696	1.236.203
				89.778	146.426	236.203

1,000,000 JL 30/10	VARIACION IPC	ACTULIZACION	ACTUALIZ+ CAPITAL	% INTERESES	VR INTERESES	K ACT + INTERESES
31/07/2010	-0,0004	- 13,33	999.987	0,00293333	98	1.000.084
31/08/2010	0,0011	1.099,99	1.001.087	0,00291667	2.920	1.004.104
30/09/2010	-0,0014	- 1.401,52	999.685	0,00289167	2.891	1.005.593
31/10/2010	-0,0009	- 899,72	998.785	0,002875	2.872	1.007.565
30/11/2010	0,0019	1.897,69	1.000.683	0,00286667	2.869	1.012.332
31/12/2010	0,0065	6.504,44	1.007.188	0,00291667	2.938	1.021.774
31/01/2011	0,0091	9.165,41	1.016.353	0,0029	2.947	1.033.887
28/02/2011	0,006	6.098,12	1.022.451	0,00288333	2.948	1.042.933
31/03/2011	0,0027	2.760,62	1.025.212	0,00299167	3.067	1.048.760
30/04/2011	0,0012	1.230,25	1.026.442	0,00311667	3.199	1.053.190
31/05/2011	0,0028	2.874,04	1.029.316	0,00323333	3.328	1.059.392
30/06/2011	0,0032	3.293,81	1.032.610	0,00341667	3.528	1.066.214
31/07/2011	0,0014	1.445,65	1.034.055	0,00350833	3.628	1.071.287
31/08/2011	-0,0003	- 310,22	1.033.745	0,00374167	3.868	1.074.845
30/09/2011	0,0031	3.204,61	1.036.950	0,00384167	3.984	1.082.033
31/10/2011	0,0019	1.970,20	1.038.920	0,00393333	4.086	1.088.090
30/11/2011	0,0014	1.454,49	1.040.375	0,00423333	4.404	1.093.949
31/12/2011	0,0042	4.369,57	1.044.744	0,00426667	4.458	1.102.776
31/01/2012	0,0073	7.626,63	1.052.371	0,004275	4.499	1.114.901
29/02/2012	0,0061	6.419,46	1.058.790	0,00439167	4.650	1.125.971
31/03/2012	0,0012	1.270,55	1.060.061	0,00446667	4.735	1.131.976
30/04/2012	0,0014	1.484,09	1.061.545	0,00455833	4.839	1.138.299
31/05/2012	0,003	3.184,63	1.064.729	0,00454167	4.836	1.146.319
30/06/2012	0,0008	851,78	1.065.581	0,00454167	4.840	1.152.011
31/07/2012	-0,0002	- 213,12	1.065.368	0,00453333	4.830	1.156.627

31/08/2012	0,0004	426,15	1.065.794	0,00450833	4.805	1.161.858
30/09/2012	0,0029	3.090,80	1.068.885	0,00443333	4.739	1.169.688
31/10/2012	0,0016	1.710,22	1.070.595	0,00451667	4.836	1.176.233
30/11/2012	-0,0014	1.498,83	1.069.096	0,004425	4.731	1.179.465
31/12/2012	0,0009	962,19	1.070.059	0,00435	4.655	1.185.082
31/01/2013	0,003	3.210,18	1.073.269	0,00426667	4.579	1.192.872
28/02/2013	0,0044	4.722,38	1.077.991	0,00401667	4.330	1.201.924
31/03/2013	0,0021	2.263,78	1.080.255	0,00380833	4.114	1.208.302
30/04/2013	0,0025	2.700,64	1.082.956	0,00350833	3.799	1.214.802
31/05/2013	0,0028	3.032,28	1.085.988	0,00331667	3.602	1.221.436
30/06/2013	0,0023	2.497,77	1.088.486	0,00328333	3.574	1.227.508
31/07/2013	0,0004	435,39	1.088.921	0,00331667	3.612	1.231.555
31/08/2013	0,0008	871,14	1.089.792	0,00339167	3.696	1.236.122
				89.792	146.330	236.122

1,000,000 JL 30/10	VARIACION IPC	ACTULIZACION	ACTUALIZ+ CAPITAL	% INTERESES	VR INTERESES	K ACT + INTERSES
31/07/2010	-0,0004	13,33	999.987	0,00293333	98	1.000.084
31/08/2010	0,0011	1.099,99	1.001.087	0,00291667	2.920	1.004.104
30/09/2010	-0,0014	1.401,52	999.685	0,00289167	2.891	1.005.593
31/10/2010	-0,0009	899,72	998.785	0,002875	2.872	1.007.565
30/11/2010	0,0019	1.897,69	1.000.683	0,00286667	2.869	1.012.332
31/12/2010	0,0065	6.504,44	1.007.188	0,00291667	2.938	1.021.774
31/01/2011	0,0091	9.165,41	1.016.353	0,0029	2.947	1.033.887
28/02/2011	0,006	6.098,12	1.022.451	0,00288333	2.948	1.042.933
31/03/2011	0,0027	2.760,62	1.025.212	0,00299167	3.067	1.048.760
30/04/2011	0,0012	1.230,25	1.026.442	0,00311667	3.199	1.053.190
31/05/2011	0,0028	2.874,04	1.029.316	0,00323333	3.328	1.059.392
30/06/2011	0,0032	3.293,81	1.032.610	0,00341667	3.528	1.066.214
31/07/2011	0,0014	1.445,65	1.034.055	0,00350833	3.628	1.071.287
31/08/2011	-0,0003	310,22	1.033.745	0,00374167	3.868	1.074.845
30/09/2011	0,0031	3.204,61	1.036.950	0,00384167	3.984	1.082.033
31/10/2011	0,0019	1.970,20	1.038.920	0,00393333	4.086	1.088.090
30/11/2011	0,0014	1.454,49	1.040.375	0,00423333	4.404	1.093.949
31/12/2011	0,0042	4.369,57	1.044.744	0,00426667	4.458	1.102.776
31/01/2012	0,0073	7.626,63	1.052.371	0,004275	4.499	1.114.901
29/02/2012	0,0061	6.419,46	1.058.790	0,00439167	4.650	1.125.971
31/03/2012	0,0012	1.270,55	1.060.061	0,00446667	4.735	1.131.976
30/04/2012	0,0014	1.484,09	1.061.545	0,00455833	4.839	1.138.299
31/05/2012	0,003	3.184,63	1.064.729	0,00454167	4.836	1.146.319
30/06/2012	0,0008	851,78	1.065.581	0,00454167	4.840	1.152.011
31/07/2012	-0,0002	213,12	1.065.368	0,00453333	4.830	1.156.627
31/08/2012	0,0004	426,15	1.065.794	0,00450833	4.805	1.161.858

30/09/2012	0,0029	3.090,80	1.068.885	0,00443333	4.739	1.169.688
31/10/2012	0,0016	1.710,22	1.070.595	0,00451667	4.836	1.176.233
30/11/2012	-0,0014	1.498,83	1.069.096	0,004425	4.731	1.179.465
31/12/2012	0,0009	962,19	1.070.059	0,00435	4.655	1.185.082
31/01/2013	0,003	3.210,18	1.073.269	0,00426667	4.579	1.192.872
28/02/2013	0,0044	4.722,38	1.077.991	0,00401667	4.330	1.201.924
31/03/2013	0,0021	2.263,78	1.080.255	0,00380833	4.114	1.208.302
30/04/2013	0,0025	2.700,64	1.082.956	0,00350833	3.799	1.214.802
31/05/2013	0,0028	3.032,28	1.085.988	0,00331667	3.602	1.221.436
30/06/2013	0,0023	2.497,77	1.088.486	0,00328333	3.574	1.227.508
31/07/2013	0,0004	435,39	1.088.921	0,00331667	3.612	1.231.555
31/08/2013	0,0008	871,14	1.089.792	0,00339167	3.696	1.236.122
				89.792	146.330	236.122

3,708,143 DC 15/10	VARIACION IPC	ACTUALIZACION	ACTUALIZ+ CAPITAL	% INTERESES	VR INTERESES	K ACT + INTERESES
31/12/2010	0,0065	3.250,00	3.708.143	0,00291667	5.408	3.716.801
31/01/2011	0,0091	33.744,10	3.741.887	0,0029	10.851	3.761.396
28/02/2011	0,006	22.451,32	3.764.338	0,00288333	10.854	3.794.701
31/03/2011	0,0027	10.163,71	3.774.502	0,00299167	11.292	3.816.157
30/04/2011	0,0012	4.529,40	3.779.032	0,00311667	11.778	3.832.465
31/05/2011	0,0028	10.581,29	3.789.613	0,00323333	12.253	3.855.299
30/06/2011	0,0032	12.126,76	3.801.740	0,00341667	12.989	3.880.415
31/07/2011	0,0014	5.322,44	3.807.062	0,00350833	13.356	3.899.094
31/08/2011	-0,0003	1.142,12	3.805.920	0,00374167	14.240	3.912.192
30/09/2011	0,0031	11.798,35	3.817.718	0,00384167	14.666	3.938.657
31/10/2011	0,0019	7.253,66	3.824.972	0,00393333	15.045	3.960.956
30/11/2011	0,0014	5.354,96	3.830.327	0,00423333	16.215	3.982.526
31/12/2011	0,0042	16.087,37	3.846.414	0,00426667	16.411	4.015.024
31/01/2012	0,0073	28.078,82	3.874.493	0,004275	16.563	4.059.667
29/02/2012	0,0061	23.634,41	3.898.127	0,00439167	17.119	4.100.420
31/03/2012	0,0012	4.677,75	3.902.805	0,00446667	17.433	4.122.531
30/04/2012	0,0014	5.463,93	3.908.269	0,00455833	17.815	4.145.810
31/05/2012	0,003	11.724,81	3.919.994	0,00454167	17.803	4.175.338
30/06/2012	0,0008	3.136,00	3.923.130	0,00454167	17.818	4.196.291
31/07/2012	-0,0002	784,63	3.922.345	0,00453333	17.781	4.213.288
31/08/2012	0,0004	1.568,94	3.923.914	0,00450833	17.690	4.232.547
30/09/2012	0,0029	11.379,35	3.935.294	0,00443333	17.446	4.261.373
31/10/2012	0,0016	6.296,47	3.941.590	0,00451667	17.803	4.285.472
30/11/2012	-0,0014	5.518,23	3.936.072	0,004425	17.417	4.297.371
31/12/2012	0,0009	3.542,46	3.939.614	0,00435	17.137	4.318.051
31/01/2013	0,003	11.818,84	3.951.433	0,00426667	16.859	4.346.729

28/02/2013	0,0044	17.386,31	3.968.819	0,00401667	15.941	4.380.057
31/03/2013	0,0021	8.334,52	3.977.154	0,00380833	15.146	4.403.538
30/04/2013	0,0025	9.942,89	3.987.097	0,00350833	13.988	4.427.469
31/05/2013	0,0028	11.163,87	3.998.261	0,00331667	13.261	4.451.894
30/06/2013	0,0023	9.196,00	4.007.457	0,00328333	13.158	4.474.247
31/07/2013	0,0004	1.602,98	4.009.060	0,00331667	13.297	4.489.147
31/08/2013	0,0008	3.207,25	4.012.267	0,00339167	13.608	4.505.963
				307.374	490.446	797.820

26057816 DC 29/10	VARIACION IPC	ACTUALIZACION	ACTUALIZ+ CAPITAL	% INTERESES	VR INTERESES	K ACT + INTERESES
31/12/2010	0,0065	1.083,33	26.057.816	0,002916667	12.667	26.071.566
31/01/2011	0,0091	237.126,13	26.294.942	0,0029	76.255	26.384.948
28/02/2011	0,006	157.769,65	26.452.712	0,002883333	76.272	26.618.989
31/03/2011	0,0027	71.422,32	26.524.134	0,002991667	79.351	26.769.763
30/04/2011	0,0012	31.828,96	26.555.963	0,003116667	82.766	26.884.358
31/05/2011	0,0028	74.356,70	26.630.320	0,003233333	86.105	27.044.820
30/06/2011	0,0032	85.217,02	26.715.537	0,003416667	91.278	27.221.315
31/07/2011	0,0014	37.401,75	26.752.939	0,003508333	93.858	27.352.575
31/08/2011	-0,0003	8.025,88	26.744.913	0,003741667	100.071	27.444.619
30/09/2011	0,0031	82.909,23	26.827.822	0,003841667	103.064	27.630.592
31/10/2011	0,0019	50.972,86	26.878.795	0,003933333	105.723	27.787.288
30/11/2011	0,0014	37.630,31	26.916.425	0,004233333	113.946	27.938.865
31/12/2011	0,0042	113.048,99	27.029.474	0,004266667	115.326	28.167.239
31/01/2012	0,0073	197.315,16	27.226.789	0,004275	116.395	28.480.949
29/02/2012	0,0061	166.083,41	27.392.873	0,004391667	120.300	28.767.333
31/03/2012	0,0012	32.871,45	27.425.744	0,004466667	122.502	28.922.706
30/04/2012	0,0014	38.396,04	27.464.140	0,004558333	125.191	29.086.293
31/05/2012	0,003	82.392,42	27.546.533	0,004541667	125.107	29.293.792
30/06/2012	0,0008	22.037,23	27.568.570	0,004541667	125.207	29.441.037
31/07/2012	-0,0002	5.513,71	27.563.056	0,004533333	124.953	29.560.476
31/08/2012	0,0004	11.025,22	27.574.081	0,004508333	124.313	29.695.814
30/09/2012	0,0029	79.964,84	27.654.046	0,004433333	122.600	29.898.378
31/10/2012	0,0016	44.246,47	27.698.293	0,004516667	125.104	30.067.729
30/11/2012	-0,0014	38.777,61	27.659.515	0,004425	122.393	30.151.345
31/12/2012	0,0009	24.893,56	27.684.409	0,00435	120.427	30.296.665
31/01/2013	0,003	83.053,23	27.767.462	0,004266667	118.475	30.498.193

28/02/2013	0,0044	122.176,83	27.889.639	0,004016667	112.023	30.732.393
31/03/2013	0,0021	58.568,24	27.948.207	0,003808333	106.436	30.897.398
30/04/2013	0,0025	69.870,52	28.018.077	0,003508333	98.297	31.065.565
31/05/2013	0,0028	78.450,62	28.096.528	0,003316667	93.187	31.237.202
30/06/2013	0,0023	64.622,01	28.161.150	0,003283333	92.462	31.394.287
31/07/2013	0,0004	11.264,46	28.172.414	0,003316667	93.439	31.498.990
31/08/2013	0,0008	22.537,93	28.194.952	0,003391667	95.628	31.617.156
				2.138.220	3.421.120	5.559.340

49,300,000 FB 25/11	VARIACION IPC	ACTULIZACION	ACTUALIZ+ CAPITAL	% INTERESES	VR INTERESES	K ACT + INTERESES
28/02/2011	0,006	1.000,00	49.300.000	0,002883333	23.691	49.324.691
31/03/2011	0,0027	133.110,00	49.433.110	0,002991667	147.887	49.605.689
30/04/2011	0,0012	59.319,73	49.492.430	0,003116667	154.251	49.819.260
31/05/2011	0,0028	138.578,80	49.631.009	0,003233333	160.474	50.118.312
30/06/2011	0,0032	158.819,23	49.789.828	0,003416667	170.115	50.447.247
31/07/2011	0,0014	69.705,76	49.859.534	0,003508333	174.924	50.691.876
31/08/2011	-0,0003	14.957,86	49.844.576	0,003741667	186.502	50.863.420
30/09/2011	0,0031	154.518,18	49.999.094	0,003841667	192.080	51.210.018
31/10/2011	0,0019	94.998,28	50.094.092	0,003933333	197.037	51.502.053
30/11/2011	0,0014	70.131,73	50.164.224	0,004233333	212.362	51.784.547
31/12/2011	0,0042	210.689,74	50.374.914	0,004266667	214.933	52.210.170
31/01/2012	0,0073	367.736,87	50.742.650	0,004275	216.925	52.794.831
29/02/2012	0,0061	309.530,17	51.052.181	0,004391667	224.204	53.328.566
31/03/2012	0,0012	61.262,62	51.113.443	0,004466667	228.307	53.618.135
30/04/2012	0,0014	71.558,82	51.185.002	0,004558333	233.318	53.923.012
31/05/2012	0,003	153.555,01	51.338.557	0,004541667	233.163	54.309.730
30/06/2012	0,0008	41.070,85	51.379.628	0,004541667	233.349	54.584.150
31/07/2012	-0,0002	10.275,93	51.369.352	0,004533333	232.874	54.806.748
31/08/2012	0,0004	20.547,74	51.389.900	0,004508333	231.683	55.058.979
30/09/2012	0,0029	149.030,71	51.538.930	0,004433333	228.489	55.436.499
31/10/2012	0,0016	82.462,29	51.621.393	0,004516667	233.157	55.752.118
30/11/2012	-0,0014	72.269,95	51.549.123	0,004425	228.105	55.907.953
31/12/2012	0,0009	46.394,21	51.595.517	0,00435	224.440	56.178.787
31/01/2013	0,003	154.786,55	51.750.304	0,004266667	220.801	56.554.375
28/02/2013	0,0044	227.701,34	51.978.005	0,004016667	208.778	56.990.855
31/03/2013	0,0021	109.153,81	52.087.159	0,003808333	198.365	57.298.374

30/04/2013	0,0025	130.217,90	52.217.377	0,003508333	183.196	57.611.788
31/05/2013	0,0028	146.208,65	52.363.585	0,003316667	173.673	57.931.669
30/06/2013	0,0023	120.436,25	52.484.021	0,003283333	172.323	58.224.428
31/07/2013	0,0004	20.993,61	52.505.015	0,003316667	174.142	58.419.563
31/08/2013	0,0008	42.004,01	52.547.019	0,003391667	178.222	58.639.789
				3.248.019	6.091.770	9.339.789

CONSOLIDADO						
	1.000.000	89.749	146.617	236.366	1.236.366	
	1.000.000	89.763	146.521	236.285	1.236.285	
	1.000.000	89.778	146.426	236.203	1.236.203	
	1.000.000	89.792	146.330	236.122	1.236.122	
	1.000.000	89.792	146.330	236.122	1.236.122	
	3.708.143	307.374	490.446	797.820	4.505.963	
	26.057.816	2.138.220	3.421.120	5.559.340	31.617.156	
	49.300.000	3.248.019	6.091.770	9.339.789	58.639.789	
TOTALES	84.065.959	6.142.487	10.735.559	16.878.046	100.944.005	

CONSOLIDADO						
	1.000.000	89.749	146.617	236.366	1.236.366	
	1.000.000	89.763	146.521	236.285	1.236.285	
	1.000.000	89.778	146.426	236.203	1.236.203	
	1.000.000	89.792	146.330	236.122	1.236.122	
	1.000.000	89.792	146.330	236.122	1.236.122	
	3.708.143	307.374	490.446	797.820	4.505.963	
	26.057.816	2.138.220	3.421.120	5.559.340	31.617.156	
	49.300.000	3.248.019	6.091.770	9.339.789	58.639.789	
TOTALES	84.065.959	6.142.487	10.735.559	16.878.046	100.944.005	

663

TRIBUNAL DE ARBITRAMIENTO DE ALSACIA CONSTRUCTORA DE OBRAS S.A
"ALSACIA CDO S.A"
CONTRA
MARIA EUGENIA HENAO ZEA

ACLARACION CORRECCIÓN Y COMPLEMENTACION DEL LAUDO ARBITRAL

1. ANTECEDENTES

- 1.1. Con fecha 9 de septiembre de 2013 el Tribunal de Arbitramento compuesto por árbitro único, en proceso arbitral convocado por Alsacia Constructora de Obras S.A. Alsacia CDO S.A., contra MARIA EUGENIA HENAO ZEA, dictó el laudo por medio del cual se dirime la controversia.
- 1.2. Obrando oportunamente, dentro de los términos previstos por el artículo 160 del Decreto 1818 de 1998, con fecha 16 de septiembre de 2013, la parte convocante solicitó al Tribunal aclarar, corregir y complementar el laudo en los aspectos que más adelante se señalarán.
- 1.3. Consecuentemente procede el Tribunal a manifestarse respecto de cada una de las peticiones formuladas por el apoderado de la parte convocante Alsacia Constructora de Obras S.A. ALSACIA CDO. S.A., como sigue:

2. PRONUNCIAMIENTO DEL TRIBUNAL RESPECTO DE LAS SOLICITUDES DE ACLARACION, CORRECCION Y COMPLEMENTACION DEL LAUDO.

- 2.1. Manifiesta el apoderado de la parte convocante ALSACIA CDO. S.A. lo siguiente:

"Es necesario aclarar y corregir el inciso cuarto del numeral VIII. De la parte considerativa y el numeral 8. del fallo, pues la totalidad de los gastos de funcionamiento, honorarios de arbitro y secretario, como bien se dijo en el inciso primero del numeral VIII. fueron pagados íntegramente por la convocante. Por tanto, no hay lugar a reembolsarle a las partes "POR MITADES" la suma que no se haya requerido para gastos Es necesario corregir, en el sentido de que se le devolverán íntegramente a la convocante".

Al respecto el Tribunal se manifiesta así:

En el numeral VIII de la parte motiva del laudo se dijo:

2
664

"Los valores fijados a las partes de la litis por concepto de honorarios del árbitro y del secretario y gastos de funcionamiento de administración fueron cubiertos por la parte convocante en su integridad por un total de \$22.570.544.

Al prosperar sólo parcialmente las pretensiones de la parte convocante, el Tribunal impondrá condena a la convocada María Eugenia Henao Zea, consistente en el pago a la convocante Alsacia CDO S.A. del cincuenta por ciento (50%) de las sumas canceladas por esta última por tales conceptos; es decir la suma de once millones doscientos ochenta y cinco mil doscientos setenta y dos pesos (\$11.285.272.).

En el evento en que la convocante haya iniciado proceso ejecutivo para lograr el pago del 50% de la suma de \$22.570.544, o sea de \$11.285.272, la convocada estará exenta del pago de dicha suma, con fundamento en el presente laudo, ya que la recuperación de la misma se estaría pretendiendo a través de un proceso independiente. Dictado el laudo y habiendo quedado este en firme, el Tribunal procederá a devolver a las partes por mitades la suma que no se haya requerido para gastos del proceso, rindiendo cuenta respecto del dinero que le fue entregado.

Es pertinente señalar que en razón de que los pagos del perito corren por cuenta de Alsacia CDO, en la liquidación final se tendrá en cuenta este ítem para efectos del reembolso, de acuerdo con la suma que el Tribunal liquidó a cargo del perito, suma de un millón de pesos (\$1.000.000)".

En el aparte resolutivo del laudo se confirma la parte motiva del mismo en el numeral 8°.

"8. GASTOS Y AGENCIAS EN DERECHO. Los gastos y agencias en derecho han sido establecidos en el numeral VIII del presente laudo".

Radica la inconformidad de Alsacia Constructora de Obras S.A. en que el Tribunal ordenó, tal y como se lee en la parte motiva ya citada, que dictado el laudo y quedando este en firme, el Tribunal, procederá a devolver a las partes, por mitades, la suma que no se haya requerido para gastos del proceso, rindiendo cuenta respecto del dinero que le fue entregado.

En efecto, considera quien solicita la corrección del laudo que se revoque dicho aparte y que se ordene, en su integridad, la devolución de la suma que no se haya requerido para gastos del proceso a Alsacia Constructora de Obras S.A., puesto que esta pagó íntegramente los mismos.

En principio, tal petición parecería lógica; sin embargo se le olvida al apoderado de la parte convocante que a petición suya el Tribunal expidió, de acuerdo con lo que prevé el artículo 144 del Decreto 1818 de 1998, la certificación que constituye título ejecutivo frente a la cual la única excepción viable es la de pago y que por ende la parte convocante goza de un documento que le permite el reintegro íntegro de las sumas que esta pagó por la convocada.

3
665

Así las cosas, mal podría el Tribunal ordenar que se le entregara a la convocante la integridad de las sumas que no se hayan requerido para gastos del proceso, pues estaría prohiendo el Tribunal, a través de dicha decisión, un probable enriquecimiento sin causa.

Por las razones expresadas no procede acceder a la solicitud de corrección a la que viene de hacerse referencia.



2.2. Manifiesta el apoderado de la parte convocante ALSACIA CDO. S.A. lo siguiente:

"Se hace necesario corregir el numeral 6.6. de la parte considerativa del laudo y el numeral 3. del fallo, en el sentido de que si prospera la pretensión duodécima, toda vez que no es de recibo que se parta de la base de que el apartamento que compró la convocada, por haberlo adquirido tipo loft, no tiene ningún valor y como tal no vale nada su arriendo. Craso error del laudo, pues basta con revisar el precio pactado para la compraventa, para establecer que, justamente ése, es el precio de lo que la convocada adquirió. Así las cosas, bastará con efectuar las proporciones, entre el precio pactado para la venta y el precio de lo que lo convocada dice haber invertido en "mejoras" al apartamento, para saber establecer, del precio que le fijó el perito al arriendo, qué porcentaje le corresponde a la convocante y cuál a la convocada. De no ser así, cabría la pregunta de, ¿a dónde plantó la convocada las mejoras, si no fue en una estructura entregada por la convocante, con sus instalaciones hidráulicas, eléctricas, un apartamento que forma parte de una edificación con escaleras, ascensor, portería y todos los elementos comunes que conforman una copropiedad?. Se debe tener en cuenta que se trata de una estructura, no de un apartamento en un octavo piso, pero en el aire".

Al respecto el Tribunal se manifestó así:

"6.6. CANON DE ARRENDAMIENTO.

Habida cuenta de que de acuerdo con el dictamen pericial no puede predicarse canon de arrendamiento alguno por el apartamento 821 en el estado en que lo recibió la convocada, y considerando, además, en primer lugar que la convocada recibió dicho apartamento a título de mera tenencia y que corren a su cargo el pago de las expensas comunes de copropiedad y del impuesto predial, el Tribunal se abstiene de proferir condena en lo que hace al ítem en comento y desestima las pretensiones en el sentido de que se condene a la convocada al pago de dicho canon".

El numeral 3 de la parte resolutive del laudo rezó como sigue:

"3. Declárese que no prosperan las pretensiones subsidiarias Décima, Undécima y duodécima de la demanda."

De acuerdo con lo manifestado por el señor perito, a su sentir y habida cuenta de que el apartamento 821 del Condominio Asensi P.H. no era

habitable al momento en que se entregó; no habría lugar a la prédica de un canon de arrendamiento sobre el mismo.

La parte convocante, la que estuvo presente a través de apoderado, en la audiencia en la cual se rindió la pericia, se abstuvo de objetar la misma, arguyendo las razones y los motivos que se arguyen en este momento, de manera, entonces, que la pericia quedó en firme y que el juzgador carece de elementos para determinar el monto que mensualmente se habría causado por el uso y goce del apartamento ya aludido en las condiciones en que este se entregó.

Por ende no hay razón para corregir el numeral 6.6. de la parte considerativa del laudo, ni el numeral 3 de la parte resolutive del mismo.

2.3. Manifiesta el apoderado de la parte convocante ALSACIA CDO. S.A. lo siguiente:

61

"Se hace necesario aclarar, complementar y corregir el numeral 5. del fallo, en cuanto a que deberá decidir sobre la restitución del cuarto útil 01. Todo el tiempo se informó que se trata de una zona común, la cual, como tal, nunca estará alinderada ni tendrá una matrícula inmobiliaria Negarse a decidir sobre el tópico por los motivos esgrimidos por el arbitro, equivale a afirmar que nunca una copropiedad podría iniciar un proceso de restitución sobre una zona común ocupada sin autorización por una persona, ya que nunca podrá alinderar ni identificar con matrícula inmobiliaria el sitio Es de anotar que mi mandante se encuentra legitimada para el efecto, en su calidad de propietaria inicial, en los términos del artículo 7o, en concordancia con el 24°, de la Ley 675 de 2001, además de ser la propietaria actual, toda vez que se trata de una zona común que aún no ha sido entregada a la copropiedad".

Al respecto el Tribunal se manifestó así:

"En síntesis, actualmente la convocada hace uso del parqueadero de visitantes y sigue ocupando el cuarto útil U-01, inmueble que no es de propiedad de la convocante y que hace parte de los bienes de uso común de la copropiedad.

Ahora, al parecer porque el cuarto útil 01 está incluido dentro de una zona de uso común de la copropiedad, este carece de identidad jurídica propia, pero sea como fuere, ni en el libelo de demanda, ni en el escrito de reforma de la demanda, se determinó y alinderó en debida forma dicho cuarto útil, razón por la cual la decisión respecto de la terminación del contrato de comodato y la orden de restitución del cuarto útil ha de ser inhibitoria".

En la parte resolutive del laudo se dijo:

"5. Se inhibe el Tribunal para conocer de la pretensión décimo cuarta de la demanda."

Lo que pretende el memorialista es que habida cuenta de que el cuarto útil 01 del Condominio Asensi P.H. hace parte de una zona común, zona que como tal nunca estará alinderada, ni tendrá matrícula inmobiliaria, resulta contrario a derecho, llegarse a ordenar la restitución de dicho cuarto útil manifestando el Tribunal que se inhibe al respecto por la falta de determinación y alinderación del mismo.

66

El artículo 76 del Código de Procedimiento Civil señala que las demandas que versan sobre bienes inmuebles los especificarán por su ubicación, linderos, nomenclaturas y demás circunstancias que los identifiquen. De hecho el Tribunal debió haber, desde un principio, inadmitido la demanda por falta de determinación y alinderación del cuarto útil 01, cosa que no hizo; ante lo cual y tal y como lo señala la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil (Expediente 5814, sentencia de 8 de agosto de 2001, Magistrado Ponente José Fernando Ramírez Gómez), procede dictar un fallo inhibitorio.

El Tribunal considera pertinente señalar que el problema no radica en que el cuarto útil 01, haciendo parte de una zona común, carezca de matrícula inmobiliaria. El problema radica en que la convocante no determinó en la demanda, ni arrió con la misma ningún plano que permitiera identificar los linderos del cuarto útil dentro de la zona común, ni que pudiera llevar al juzgador a tener certeza respecto de la cabida, o de las características del cuarto útil como tal, es decir no se especificó de ninguna manera ni en la demanda ni en los anexos a la misma, el cuarto útil 01.

Dicho lo anterior mal podría el juzgador ordenar la restitución de un inmueble cuyas características desconoce, pues de hacerlo estaría dictando un laudo cuya ejecución sería imposible.

Ahora, como bien se dice en la parte motiva del laudo, no solo no cabe duda de que la convocada está ocupando el cuarto útil 01, sino que además el contrato de comodato no requiere que el comodante sea propietario del inmueble cuya restitución solicita; empero, ello no excusa a la actora de identificar por todos los medios posibles en la demanda y en los anexos de la misma, el bien cuya restitución se solicita, cosa que no acontece en el caso sub-lite.

Por las razones antes dichas no procede la aclaración, corrección y complementación del numeral 5 del fallo, ni procede ordenar la restitución del cuarto útil 01.

2.4. Manifiesta el apoderado de la parte convocante ALSACIA CDO. S.A. lo siguiente:

"Se hace igualmente necesario precisar y darle alcance específico a la frase **"La entrega de dicho inmueble se realizará con todas las mejoras útiles y voluptuarias sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso final del artículo 966 del Código Civil"**, (negritas y subrayas por fuera del texto), contenida en el inciso tercero del numeral 7.1.1. del fallo, ya que es contradictorio con el inciso segundo, mismo numeral, en el cual se condena a la convocada a la pérdida de las mejoras útiles y voluptuarias y entregarlas a la convocante pero a renglón seguido, en el inciso tercero cuya aclaración se solicita y atendiendo al texto de la norma citada, la autoriza a retirar los materiales siempre y cuando no cause daño al inmueble. Pero ¿Cómo se podrían retirar los materiales sin que ello no constituya una parte de una mejora útil o voluptuaria? Técnicamente, todas las mejoras útiles y voluptuarias siempre están constituidas por materiales. Si los poseedores de mala fe, como fue declarada la convocada, legalmente son obligados a perder las mejoras, no podría entonces la convocada retirar sus materiales. Así las cosas, ambos incisos son contradictorios, por lo que el inciso tercero del numeral 7.1.1. del laudo, deberá ser corregido en el sentido de que, por tratarse de tenedora de mala fe, pierde todas las mejoras, tanto las útiles, como las voluptuarias y la convocante no estará obligada a pagar los materiales, ni a permitirle el retiro de los mismos. Ahora bien, cabe en este mismo numeral 7.1.1., otra aclaración, ¿cómo podría retirar la convocada los materiales del apartamento sin causarle un daño al mismo? Después de verificar con nuestra parte técnica, se puede afirmar que ello no es posible. Deberá por tanto el señor Arbitro, aclarar el alcance de su decisión pues, como se ha anotado, el inciso tercero contradice y revoca lo fallado en el segundo."

Al respecto el Tribunal se manifiesta así:

En la parte motiva del laudo se dijo:

"La pregunta que debe formularse el Tribunal, es si de haberse probado la existencia de mejoras, al tenor de nuestra legislación, la convocante estaría obligada a pagarle a la convocada el valor de las mejoras realizadas sobre el inmueble como consecuencia de la orden de restitución del mismo, pago que sería íntegro en el evento de que se tratase de una tenedora de buena fe respecto de las mejoras realizadas antes de la notificación de la demanda, o que se reduciría al pago de las mejoras necesarias, y al pago de los materiales que respecto de las mejoras útiles y voluptuarias se pudiesen separar del inmueble sin detrimento de la cosa reivindicada en el evento en que el propietario se rehusare a pagar el precio que tendrían dichos materiales después de separados.

Al tenor de lo previsto por el artículo 769 del Código Civil la buena fe se presume excepto en los casos en que la ley establece la presunción contraria. En todos los otros, la mala fe debe probarse. Dicho principio se ve de, alguna manera, confirmado por lo previsto en el artículo 871 del Código de Comercio.

*Ahora, el artículo 768 del Código Civil reza como sigue:
"La buena fe es la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos, exentos de fraudes y de todo otro vicio.*

Así, en los títulos traslativos de dominio la buena fe supone la persuasión de haberse recibido la cosa de quien tenía la facultad de enajenarla y de no haber habido fraude ni otro vicio en el acto o contrato.

***Un justo error en materia de hecho, no se opone a la buena fe. Pero el error en materia de derecho, constituye una presunción de mala fe, que no admite prueba en contrario"*(negritas son del Tribunal)**

7 669

La constitucionalidad de la integridad de dicho artículo ha sido ratificada por la Corte Constitucional en Sentencia C-544 de diciembre 1º de 1994, Magistrado Ponente Jorge Arango Mejía.

No cabe duda, entonces, en que habiéndose incurrido en la promesa de compraventa en un error en materia de derecho, la convocada, en calidad de tenedora, de acuerdo con lo previsto en el artículo 971 del Código Civil, aplicable al caso que nos ocupa, que realiza mejoras dentro de la ejecución de un contrato nulo, sería una tenedora de mala fe y solo tendría derecho al pago de las mejoras necesarias y al pago de los materiales destinados a la construcción de mejoras útiles o voluptuarias siempre que se pudiese separar estos del inmueble sin detrimento de la cosa reivindicada y que el propietario rehusase pagarle el precio que tendrían dichos materiales después de separados.

En la presente especie la convocada pudo haber sido considerada una tenedora de mala fe con las consecuencias previstas por los artículos 966, 967, 968, 969, 970 y 971 del Código de Comercio.

La pregunta que debe responder el Tribunal es si habida cuenta de la carencia de toda prueba en materia de mejoras procedería la aplicación de los artículos ya citados, considerando a la convocada como tenedora de mala fe.

Cabe observar que en el contradictorio la parte convocada no solicitó por parte alguna la prueba tendiente a establecer el precio de los materiales de las mejoras útiles o de las mejoras voluptuarias; pero no solo no se solicitó dicha prueba, que hubiera sido esencial para determinar las prestaciones por parte de la convocante respecto de la convocada, considerada esta última como tenedora de mala fe, sino que, como tantas veces se ha repetido, la parte convocada se opuso, sin fundamento alguno, a la prueba tendiente a establecer la existencia de mejoras y la cuantía de las mismas, aspecto que ya ha sido objeto de análisis; razones por las cuales los posibles derechos que podrían resultar a favor de la parte convocada como tenedora de mala fe, no pueden expresarse de manera alguna, pues si bien se reitera, el juez debe decretar pruebas de oficio para cuantificar las mejoras, no es menos cierto que al juez no le corresponde establecer oficiosamente la existencia de dichas mejoras y menos aún cuando la ausencia de prueba se debe al comportamiento procesal asumido por la convocada.

De no haberse opuesto la parte convocada a la práctica de la prueba, este Tribunal considera que en el curso de la pericia bien pudo haberle solicitado al auxiliar de la justicia que procediera a avaluar, además de las mejoras necesarias, en caso de que estas hubieran existido, el valor de los materiales destinados a mejoras útiles y voluptuarias; pero se reitera, tal cosa no acaeció porque la parte interesada en la prueba se opuso a su práctica".

En la parte resolutive del laudo se dijo:

"7.1.1. Se ordena la entrega en el término de 10 días a partir de la ejecutoria del presente laudo por parte de la convocada a la convocante del siguiente bien inmueble: Apartamento 821 del Condominio Asensi, situado en la ciudad de Medellín, en la carrera 24 D No. 10 E -51, inmueble que se determina y alindera como sigue:

APARTAMENTO 821: Con un área construida total aproximada de cincuenta y dos con noventa y uno metros cuadrados (52,91mts.²) incluye balcón, de los cuales cuarenta y nueve con ochenta y dos metros cuadrados

(49,82 mts.²) son área privada y tres con cero nueve metros cuadrados (3,09 mts.²) son área común de la copropiedad, de uso exclusivo de esta unidad inmobiliaria. Adicionalmente el proyecto cuenta con áreas comunes construidas en puntos fijos, circulaciones, cuartos: de basuras, eléctrico, maquinas, zona recreativa interna, piscina, cancha, portería, tanque, bombas y no construidas en zonas verdes, servicios colectivos, retiros, parqueaderos, vías internas y andenes; todo ello con un área total aproximada siete mil cuatrocientos noventa y ocho con cero cinco metros cuadrados (7.498,05mts.²); de los cuales esta unidad inmobiliaria participa en la proporción establecida en el cuadro de coeficientes. Los linderos de la unidad privada son: POR EL NORESTE: Con muros de uso común que dan a zona de circulación y acceso a este apartamento. POR EL SURESTE: Con muro, buitrones y columnas de uso común que lo separa del apartamento 820 de la etapa-1 y el balcón con zona verde privada de uso común de la urbanización. POR EL SUROESTE: Con muros y buitrones comunes de fachada posterior del edificio sobre la transversal superior (diagonal 25) que dan a zona verde privada de uso común de la urbanización. POR EL NOROESTE: Con muro, buitrones y columnas de uso común que lo separa del apartamento 822. POR EL NADIR: Con placa de uso común que lo separa del apartamento 721. POR EL CENIT: Con placa de uso común que lo separa del apartamento 921. ESTÁ ESPECIALMENTE PROHIBIDO CANCHAR Y/O DEMOLER MUROS DE ESTA UNIDAD INMOBILIARIA, ASÍ COMO INTRODUCIR MODIFICACIONES EN LAS FACHADAS, LOSAS O CUBIERTAS DEL EDIFICIO. Adicionalmente el balcón o áreas libres privadas de esta unidad o apartamento, quedan gravadas con servidumbre pasiva de visual en favor de los apartamentos en niveles superiores. Lo anterior, en cumplimiento del artículo 961 del Código Civil.

La entrega de dicho inmueble se realizará con todas las mejoras útiles y voluptuarias sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso final del artículo 966 del Código Civil.

En el evento en que la entrega no se realice dentro del término establecido, la parte actora o convocante podrá solicitar a través de las autoridades de policía, la entrega forzada del inmueble."

Es obvio que existe una contradicción entre la parte motiva y la parte resolutive del laudo, pues no habiéndose demostrado la existencia de mejora alguna no tendría sentido que el Tribunal declarara que la convocada pudiera invocar el derecho de la misma a llevarse los materiales relacionados con las mejoras útiles y voluptuarias, siempre que pudiera separarlos sin detrimento de la cosa reivindicada y que el propietario rehusare a pagarle el precio que tendrían dichos materiales después de separados al tenor de lo que prevén los artículos 966 y 967 del Código Civil.

En efecto, mal podría el Tribunal concederle tal derecho a la convocada cuando no se probó ningún tipo de expensa necesaria, ni de mejora útil, o voluptuaria, de suerte que no existe manera de pronunciarse al respecto sino que menos podría el Tribunal establecer, en lo que a las mejoras útiles y voluptuarias hace, el valor de los materiales de las mismas, pues si no se probaron tales mejoras, menos podría predicarse el valor de tales materiales.

No sobra precisar que además del hecho contundente consistente en que no se probaron las mejoras, en la respuesta a la demanda no se solicita que en el evento de ser declarada la parte convocada tenedora o poseedora de mala fé, se proceda a determinar el valor de los materiales que pudieran ser retirados del inmueble y que pudieran ser separados sin detrimento de la cosa reivindicada.

Lo que realmente aconteció fue que se traslaparon consideraciones relativas a dos proyectos del laudo y que por un error mecánico se incluyó en el numeral 7.1.1. del aparte resolutivo del laudo que ahora nos ocupa, el párrafo a cuyo tenor "La entrega de dicho inmueble se realizará con todas las mejoras útiles y voluptuarias sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso final del artículo 966 del Código Civil"; pues tal aparte, de acuerdo con la coherencia y teleología del laudo, no debió haberse incluido en el mismo.

En efecto, el proyecto final del laudo, rezaba como sigue:

7.1.1. Se ordena la entrega en el término de 10 días a partir de la ejecutoria del presente laudo por parte de la convocada a la convocante del siguiente bien inmueble: Apartamento 821 del Condominio Asensi, situado en la ciudad de Medellín, en la carrera 24 D No. 10 E-51, inmueble que se determina y alindera como sigue:

APARTAMENTO 821: Con un área construida total aproximada de cincuenta y dos con noventa y uno metros cuadrados (52,91mts.2) incluye balcón, de los cuales cuarenta y nueve con ochenta y dos metros cuadrados (49,82 mts.2) son área privada y tres con cero nueve metros cuadrados (3,09 mts.2) son área común de la copropiedad, de uso exclusivo de esta unidad inmobiliaria. Adicionalmente el proyecto cuenta con áreas comunes construidas en puntos fijos, circulaciones, cuartos: de basuras, eléctrico, maquinas, zona recreativa interna, piscina, cancha, portería, tanque, bombas y no construidas en zonas verdes, servicios colectivos, retiros, parqueaderos, vías internas y andenes; todo ello con un área total aproximada siete mil cuatrocientos noventa y ocho con cero cinco metros cuadrados (7.498.05mts.2); de los cuales esta unidad inmobiliaria participa en la proporción establecida en el cuadro de coeficientes. Los linderos de la unidad privada son: POR EL NORESTE: Con muros de uso común que dan a zona de circulación y acceso a este apartamento. POR EL SURESTE: Con muro, buitrones y columnas de uso común que lo separa del apartamento 820 de la etapa-1 y el balcón con zona verde privada de uso común de la urbanización. POR EL SUROESTE: Con muros y buitrones comunes de fachada posterior del edificio sobre la transversal superior (diagonal 25) que dan a zona verde privada de uso común de la urbanización. POR EL NOROESTE: Con muro, buitrones y columnas de uso común que lo separa del apartamento 822. POR EL NADIR: Con placa de uso común que lo separa del apartamento 721. POR EL CENIT: Con placa de uso común que lo separa del apartamento 921. ESTÁ ESPECIALMENTE PROHIBIDO CANCHAR Y/O DEMOLER MUROS DE ESTA UNIDAD INMOBILIARIA, ASÍ COMO INTRODUCIR MODIFICACIONES EN LAS FACHADAS, LOSAS O CUBIERTAS DEL EDIFICIO. Adicionalmente el balcón o áreas libres privadas de esta unidad o apartamento, quedan gravadas con servidumbre pasiva de visual en favor de los apartamentos en niveles superiores. Lo anterior, en cumplimiento del artículo 961 del Código Civil.

La entrega de dicho inmueble se realizará con todas las expensas necesarias y las mejoras útiles y voluptuarias que en el pudieren existir, debiendo abstenerse la parte convocada de deteriorar el estado en que actualmente se encuentra el inmueble.

En el evento en que la entrega no se realice dentro del término establecido, la parte actora o convocante podrá solicitar a través de las autoridades de policía, la entrega forzada del inmueble”.

Cabe señalar que no es de recibo el argumento expuesto por quien solicita la aclaración, en el sentido de que *“Si los poseedores de mala fe, como fue declarada la convocada, legalmente son obligados a perder las mejoras, no podría entonces la convocada retirar sus materiales”*.

Tal afirmación es errónea tanto desde el punto de vista de comprensión de lectura de laudo como desde el punto de vista legal; en efecto, lo que en la parte motiva del laudo se manifiesta es que la convocada no probó ningún tipo de mejora y se entra a considerar además lo que hubiera acaecido si la convocada lo hubiera hecho, cosa que se reitera no acaeció, manifestando, a título de una mera disertación, que si la convocada hubiera probado las mejoras, cosa que no hizo, esta hubiera sido considerada como tenedora de mala fe.

Ahora, los tenedores de mala fe tienen derecho a que se les paguen las expensas necesarias y carecen de derecho para reclamar que se les abonen las mejoras útiles y voluptuarias, conservando la potestad de llevarse los materiales de dichas mejoras, siempre que puedan separarlos sin detrimento de la cosa reivindicada y que el propietario se rehúse a pagar el precio que tendrían dichos materiales después de separados; es decir que el hecho de que el tenedor de mala fe no tenga derecho a que se le abonen las mejoras útiles y voluptuarias a las que se refieren los artículos 966 y 967 del Código Civil, no implica que dicho tenedor de mala fe no pueda pretender llevarse los materiales de dichas mejoras siempre que pueda separarlos sin detrimento de la cosa reivindicada y que el propietario rehúse a pagar el precio que tendrían dichos materiales después de separados.

Lo anterior quiere decir que el legislador, al contrario de lo que tácitamente sostiene el memorialista, si le concede el derecho al tenedor de mala fe a quien no se le reconoce el valor de las mejoras útiles y voluptuarias, de retirar los materiales de dichas mejoras bajo la condición de que pueda separarlos sin detrimento de la cosa reivindicada y que el propietario rehúse a pagar el precio que tendrían dichos materiales después de separarlos y ello a pesar del concepto que puedan emitir los asesores técnicos de la convocante.

La pregunta que ha de formularse es si el Tribunal podía manifestarse respecto del valor de unas mejoras útiles y voluptuarias que nunca fueron probadas o respecto del valor de los materiales de dichas mejoras, habiéndose establecido que podían ser separados sin detrimento de la cosa reivindicada y que el propietario no estaba dispuesto a pagar el precio que tendrían dichos materiales después de separados. Y la respuesta a dicha pregunta es que claramente el Tribunal no tenía capacidad para pronunciarse sobre aspectos que no fueron probados y que ni siquiera fueron sugeridos dentro de la controversia.

No sobra anotar que la parte convocada, a más de haberse negado a la práctica de la prueba tendiente a establecer las mejoras que hubieran

podido levantarse en el apartamento, nunca solicitó que en el evento en que hubiera sido considerada como tenedora de mala fe, o incluso poseedora de mala fe, se determinara qué materiales podían separarse sin detrimento de la cosa reivindicada y cuál era el valor de los mismos.

Tal tópico fue completamente ajeno al debate.

En conclusión, este Tribunal, de oficio, de acuerdo con lo previsto en el artículo 160 del Decreto 1818 de 1998, procederá a corregir el numeral 7.1.1. de la parte resolutive del laudo dictado con fecha 9 de septiembre de 2013, como sigue:

7.1.1. Se ordena la entrega en el término de 10 días a partir de la ejecutoria del presente laudo por parte de la convocada a la convocante del siguiente bien inmueble: Apartamento 821 del Condominio Asensi, situado en la ciudad de Medellín, en la carrera 24 D No. 10 E -51, inmueble que se determina y alindera como sigue:

APARTAMENTO 821: Con un área construida total aproximada de cincuenta y dos con noventa y uno metros cuadrados (52,91mts.²) incluye balcón, de los cuales cuarenta y nueve con ochenta y dos metros cuadrados (49,82 mts.²) son área privada y tres con cero nueve metros cuadrados (3,09 mts.²) son área común de la copropiedad, de uso exclusivo de esta unidad inmobiliaria. Adicionalmente el proyecto cuenta con áreas comunes construidas en puntos fijos, circulaciones, cuartos: de basuras, eléctrico, maquinas, zona recreativa interna, piscina, cancha, portería, tanque, bombas y no construidas en zonas verdes, servicios colectivos, retiros, parqueaderos, vías internas y andenes; todo ello con un área total aproximada siete mil cuatrocientos noventa y ocho con cero cinco metros cuadrados (7.498.05mts.2); de los cuales esta unidad inmobiliaria participa en la proporción establecida en el cuadro de coeficientes. Los linderos de la unidad privada son: POR EL NORESTE: Con muros de uso común que dan a zona de circulación y acceso a este apartamento. POR EL SURESTE: Con muro, buitrones y columnas de uso común que lo separa del apartamento 820 de la etapa-1 y el balcón con zona verde privada de uso común de la urbanización. POR EL SUROESTE: Con muros y buitrones comunes de fachada posterior del edificio sobre la transversal superior (diagonal 25) que dan a zona verde privada de uso común de la urbanización. POR EL NOROESTE: Con muro, buitrones y columnas de uso común que lo separa del apartamento 822. POR EL NADIR: Con placa de uso común que lo separa del apartamento 721. POR EL CENIT: Con placa de uso común que lo separa del apartamento 921. ESTÁ ESPECIALMENTE PROHIBIDO CANCHAR Y/O DEMOLER MUROS DE ESTA UNIDAD INMOBILIARIA, ASÍ COMO INTRODUCIR MODIFICACIONES EN

LAS FACHADAS, LOSAS O CUBIERTAS DEL EDIFICIO. Adicionalmente el balcón o áreas libres privadas de esta unidad o apartamento, quedan gravadas con servidumbre pasiva de visual en favor de los apartamentos en niveles superiores. Lo anterior, en cumplimiento del artículo 961 del Código Civil.

La entrega de dicho inmueble se realizará con todas las expensas necesarias y las mejoras útiles y voluptuarias que en el pudieren existir, debiendo abstenerse la parte convocada de deteriorar el estado en que actualmente se encuentra el inmueble.

En el evento en que la entrega no se realice dentro del término establecido, la parte actora o convocante podrá solicitar a través de las autoridades de policía, la entrega forzada del inmueble".

Queda pues definido este aspecto.

2.5. Manifiesta el apoderado de la parte convocante ALSACIA CDO. S.A. lo siguiente:

"Es necesario igualmente aclarar el numeral 7.1.2. del fallo, en cuanto al año, a partir del cual debe la convocada pagar las cuotas de administración, toda vez que allí se indica que "a partir del 1 de julio", pero sin especificar el año. Adicionalmente, deberá ordenar el pago de intereses a la tasa moratoria comercial más alta que permita la ley, efectuando la correspondiente liquidación, como ocurrió con las sumas que se condena a la convocante a devolverle a la convocada."

Al respecto se pronuncia el Tribunal como sigue:

En la parte motiva del laudo y concretamente en el numeral 6.4. del mismo se lee:

"6.4. CONDENA AL PAGO DE CUOTAS DE ADMINISTRACION O EXPENSAS COMUNES DE COPROPIEDAD.

De acuerdo con lo estipulado en la cláusula Octava del contrato denominado Promesa de Compraventa, la convocada se compromete y obliga a pagar las cuotas de administración a partir del momento de la entrega del inmueble, es decir de la entrega del apartamento 821 del Condominio Asensi Propiedad Horizontal, la cual se realizó el día 5 de abril de 2011.

Independientemente de lo previsto en la cláusula ya dicha, la convocada como tenedora del apartamento se lucró de los beneficios de la administración del inmueble; por ende y a fin de evitar un enriquecimiento ilícito de la misma, le corresponde a esta el pago de dicho rubro.

Al tenor de lo que consta en el plenario, la señora María Eugenia Henao Zea adeuda, según certificado expedido por la administración del edificio (fls. 457 y 458 cdno. 2) hasta el 30 de junio del corriente año la suma de novecientos sesenta y ocho mil setecientos setenta y siete pesos (\$968.777) que se descomponen así: Por cuotas de administración con sus intereses moratorios \$548.352 y por honorarios y

gastos de cobranzas anteriores \$420.425. No tiene el Tribunal datos que permitan calcular el valor de las expensas comunes por los meses restantes a partir de julio, inclusive.

En consecuencia se condenará a la convocada al pago a favor de la convocante, de dicha suma y de las que por concepto de administración o expensas comunes de copropiedad del apartamento 821 del Condominio Asensi P.H., se hayan causado desde el 1° de julio de 2013 y se sigan causando hasta el momento de la entrega de dicho inmueble por parte de la convocada a la convocante, a fin de que la restitución del inmueble, a la que viene de hacerse referencia, se realice a paz y salvo por todo concepto de administración. Sobre las sumas adeudadas se liquidarán intereses comerciales moratorios a la tasa máxima permitida por la Ley, a partir de la fecha que en este laudo se determina como fecha en que debe realizarse la entrega del apartamento 821 del Condominio Asensi P.H.

Es evidente que en el evento en que la señora María Eugenia Henao Zea haya cancelado íntegra y satisfactoriamente, para el momento de la entrega del inmueble, la suma adeudada por cuotas de administración o expensas comunes de copropiedad del apartamento 821 del Condominio Asensi P.H., la convocada quedará exonerada de pagar a la convocante la suma adeudada".

En la parte resolutive del laudo, numeral 7.1.2. se dijo:

7.1.2. Pago de cuotas de administración o expensas comunes de copropiedad. La parte convocada María Eugenia Henao Zea pagará a la parte convocante por concepto de cuotas de administración o expensas comunes de la copropiedad, adeudadas por el apartamento 821 del Condominio Asensi P.H., novecientos sesenta y ocho mil setecientos setenta y siete pesos (\$978.777) y las sumas que por el mismo concepto se hayan causado a partir del 1° de julio hasta la fecha de este laudo y las que se sigan causando hasta el momento de la entrega del apartamento 821 por parte de la convocada María Eugenia Henao Zea, a la parte convocante Alsacia Constructora de Obras S.A. Alsacia CDO S.A..

Sobre las sumas adeudadas se liquidarán intereses moratorios liquidados a la tasa máxima comercial legal."

Acude la razón al señor apoderado de la parte convocante al solicitar la aclaración de la parte resolutive del laudo, numeral 7.1.2, en el sentido de que no se estableció respecto de cuál año el día 1° de julio se predica como punto de partida de la obligación, siendo pertinente anotar que el año es el año 2013, tal y como se establece de acuerdo con los documentos arimados al plenario.

Es pertinente señalar que al tenor de dichos documentos y especialmente con la respuesta enviada por la administración del condominio, de fecha 13 de junio de 2013, en respuesta al oficio 02 del Tribunal:

1. El apartamento 821 del condominio ASENSI P.H. ha generado desde el día 05 de abril de 2011 y hasta la fecha, el valor equivalente a CINCO MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS M/L (\$5.435.349) por concepto de expensas comunes, intereses moratorios y aforo multiusuario.

2. A dicha deuda, se han hecho abonos por parte de ALSACIA CDO S.A y de MARIA EUGENIA HENAO ZEA, equivalentes a CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS M/L (\$4.886.997)
3. Actualmente, se adeudan las expensas comunes de los meses de Abril Mayo y Junio del año en curso, con sus respectivos intereses moratorios. Valor que asciende a QUINIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS M/L. (\$548.352)
4. Teniendo en cuenta que el 28 de febrero del año en curso, la deuda que presentaba el Apartamento 821 del Condominio ASENSI ascendía a \$3.822.053. la empresa de Administración de Inmuebles que represento dio inicio al proceso de cobranza pertinente contra la Sra. MARIA EUGENIA HENAO ZEA, usuaria de los servicios de la copropiedad, generando unos honorarios profesionales de abogado y costos del proceso, equivalentes al 10% del valor de la deuda (carta adjunta¹).
5. Sin embargo, el día 08 de Marzo de 2013, la Sra. MARIA EUGENIA HENAO ZEA, procedió con el pago de la suma adeudada por expensas comunes, negándose al pago de los honorarios profesionales del abogado y a los costos del proceso, los cuales debió asumir la empresa que represento, (CARTA ADJUNTA). Es por ello que, a la suma adeudada, debe sumársele la suma de CUATROCIENTOS VEINTE MIL CUATROCIENTOS VEINTICINCO PESOS M/L (\$420.425), equivalente al 10% del valor de la deuda cancelada hasta marzo del año presente.

En consecuencia, actualmente el apartamento 821 del Condominio ASENSI tiene una deuda con la copropiedad que asciende a NOVECIENTOS SESENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS SETENTA Y SIETE PESOS M./L (968.777).

Así pues las cuotas de administración se pagaron por la convocada hasta la correspondiente a febrero de 2013, y estando pendientes, por pagar, las relativas a los meses subsiguientes (hasta la fecha del informe) que con sus intereses y otros costos generados en cobros extraprocesales, arrojan al 13 de junio de 2013 la suma de novecientos sesenta y ocho mil setecientos setenta y siete pesos m./l (968.777).

No acude la razón al apoderado de la parte convocante, al afirmar que debió efectuarse la correspondiente liquidación de intereses sobre las sumas adeudadas a partir del 1º de julio, de 2013; cosa que no se hace por dos razones básicas: En primer lugar porque en las facturas de administración se liquidan los correspondientes intereses de mora; y en segundo lugar, porque fundamentalmente lo que el laudo ordena es que la señora convocada, al momento de la entrega del apartamento 821 del Condominio Asensi, se encuentre a paz y salvo por concepto del pago de cuotas de administración; de suerte tal que de no encontrarse a paz y salvo por dicho concepto para el momento en que se debe llevar a efecto la restitución del inmueble, se causen intereses moratorios a la tasa máxima legal a partir de la fecha en que el laudo quede ejecutoriado

¹La carta adjunta de fecha 21 de marzo de 2013 está dirigida a la convocada y en ella se le agradece el pago y se le reitera la causación de gastos y honorarios por el cobro prejudicial.

Por lo demás el Tribunal denota que por un error meramente mecanográfico, en el numeral 7.1.2. de la parte resolutive del laudo, se incurre en una falta de concordancia entre la suma que en letras se anuncia novecientos sesenta y ocho mil setecientos setenta y siete pesos y su enunciación numérica: (\$978.777), siendo el valor correcto de acuerdo con lo que consta en el expediente, la suma expresada en letras es de \$968.777.

En conclusión se procede, tanto en razón de la petición formulada, como de oficio, a corregir el numeral 7.1.2. de la parte resolutive del laudo como sigue:

76

7.1.2. Pagos de cuotas de administración o expensas comunes de copropiedad. La parte convocada María Eugenia Henao Zea pagará a la parte convocante por concepto de cuotas de administración o expensas comunes de la copropiedad adeudadas por el apartamento 821 del condominio Asensi P.H., NOVECIENTOS SESENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS SETENTA Y SIETE PESOS M./L (968.777), y las sumas que por el mismo concepto se hayan causado a partir del 1º de julio de 2013, hasta la fecha de este laudo y las que se sigan causando hasta el momento de la entrega del apartamento 821 por parte de la convocada María Eugenia Henao Zea, a la parte convocante Alsacia Constructora de Obras S.A. ALSACIA CDO. S.A., Sobre las sumas adeudadas se liquidarán intereses moratorios liquidados a la tasa máxima comercial legal a partir de la fecha establecida para la entrega material del inmueble si él no se encuentra a paz y salvo por este concepto.

Es evidente que en el evento en que la señora María Eugenia Henao Zea haya cancelado parcial o íntegramente para el momento de la entrega del inmueble, la suma adeudada por cuotas de administración o expensas comunes de copropiedad del apartamento 821 del Condominio Asensi P.H., la convocada quedará exonerada de pagar a la convocante la suma por ella cancelada.

Queda pues dirimido este aspecto.

2.6. Manifiesta el apoderado de la parte convocante ALSACIA CDO. S.A. lo siguiente:

"Se solicita aclarar, complementar y corregir el punto 7.1.3. del fallo, en cuanto a condenar a la convocada a pagar intereses moratorios liquidados a la tasa máxima autorizada por la ley, tal y como se anunciaba en el punto 6.4. de la parte considerativa del

laudo, pero en el fallo no se ordenó así, lo que hace el fallo contradictorio con respecto de la parte considerativa."

El Tribunal se manifiesta como sigue:

En la parte motiva del laudo se dijo:

"6.5. CONDENA AL PAGO DE IMPUESTOS PEDIALES.

De lo dicho en la cláusula octava del contrato, la convocada se obliga al pago de impuestos prediales a partir de la fecha de entrega del inmueble, la cual se realizó el día 5 de abril de 2011.

Al tenor de lo que consta en el plenario, la señora María Eugenia Henao Zea adeuda por impuesto predial: (fs. 462 a 516, cuaderno2)

2º TRIMESTRE 2011	400.181
3 TRIMESTRE 2011	400.181
4ºTRIMESTRE 2011	400.181
1º TRIMESTRE 2012	412.186
2ºTRIMESTRE2012	412.186
3º TRIMESTRE 2012	412.186
4º TIMESTRE 2012	412.186
1º TRIMESTRE 2013	336.589
2º TRIMESTRE 2013	336.589
3º TRIMESTRE 2013 PROPORCIONAL	112.200
Total.	3.634.665

Son: Tres millones seiscientos treinta y cuatro mil seiscientos sesenta y cinco pesos.

En consecuencia se condenará a la convocada al pago a favor de la convocante, de dicha suma y de las sumas que por concepto de impuesto predial llegaren a causarse hasta el momento de la entrega de dicho inmueble por parte de la convocada a la convocante, a fin de que la restitución del inmueble, a la que viene de hacerse referencia, se realice a paz y salvo por todo concepto de impuesto predial. Sobre las sumas adeudadas se liquidarán intereses comerciales moratorios a la tasa máxima permitida por la Ley"

En la parte resolutive del laudo se dijo:

"7.1.3. Pago de impuestos prediales. La parte convocada María Eugenia Henao Zea pagará a la parte convocante por concepto de impuesto predial, por el apartamento 821 del Condominio Asensi P.H., la suma de tres millones seiscientos treinta y cuatro mil seiscientos sesenta y cinco pesos (\$3.634.665) y las sumas que por concepto de impuestos prediales llegaren a causarse hasta el momento de la entrega del apartamento 821 por parte de la convocada María Eugenia Henao Zea, a la parte convocante Alsacia Constructora de Obras S.A. Alsacia CDO S.A.."

El Tribunal quiere señalar que este limita su condena en materia de impuestos prediales a aquello que fue probado en el proceso, puesto que el Tribunal ignora la identidad de la parte que con anterioridad a la respuesta al oficio que se le dirigiera al Municipio de Medellín, hubiera

eventualmente podido pagar el impuesto predial del apartamento 821; por esa razón el Tribunal no entra en consideraciones respecto de la identidad de la persona que canceló dicho impuesto predial con anterioridad al 2º trimestre de 2011.

Por otra parte, en los términos del laudo lo que se ordena es que la señora María Eugenia Henao Zea pague la integridad de las sumas que se adeuden por impuesto predial al momento en que haya lugar a la restitución del apartamento 821 del Condominio Asensi P.H., sumas que indefectiblemente de adeudarse, liquidará el Municipio con los correspondientes intereses moratorios.

Se trata pues de establecer el monto de la suma que llegue a adeudarse por concepto de impuesto predial para el momento de la restitución del inmueble, suma sobre la cual, de no pagarse, o de no haber sido pagada total o parcialmente con antelación, se seguirán causando intereses moratorios a la tasa máxima autorizada por la ley.

Teniendo en cuenta las aclaraciones ya hechas, se procede a complementar el numeral 7.1.3. del aparte resolutivo del laudo, como sigue:

"7.1.3. Pago de impuestos prediales. La parte convocada María Eugenia Henao Zea pagará a la parte convocante por concepto de impuesto predial, por el apartamento 821 del Condominio Asensi P.H., la suma de tres millones seiscientos treinta y cuatro mil seiscientos sesenta y cinco pesos (\$3.634.665) y las sumas que por concepto de impuestos prediales llegaren a causarse hasta el momento de la entrega del apartamento 821 por parte de la convocada María Eugenia Henao Zea, a la parte convocante Alsacia Constructora de Obras S.A. Alsacia CDO S.A.

Sobre las sumas adeudadas se liquidarán intereses comerciales moratorios a la tasa máxima permitida por la ley, desde la fecha establecida para la entrega material del inmueble si él no se encuentra a paz y salvo por este concepto.

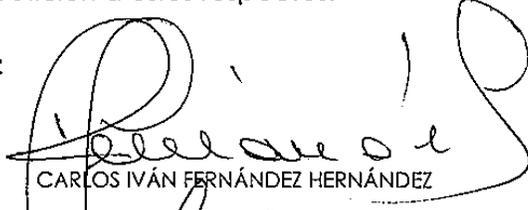
Es evidente que, en el evento en que la señora María Eugenia Henao Zea haya cancelado parcial o íntegramente para el momento de la entrega del inmueble, la suma adeudada por concepto de impuesto predial del apartamento 821 del Condominio Asensi P.H., la convocada quedará exonerada de pagar a la convocante la suma debidamente cancelada".

Queda pues dirimido este aspecto.

Dicho lo anterior el Tribunal da por agotada la etapa de corrección, modificación o aclaración del laudo, puesto que la parte convocada se abstuvo de solicitar en término cualquier petición a estos respectos.

Así se firma, hoy 23 de septiembre de 2013:

El Árbitro



CARLOS IVÁN FERNÁNDEZ HERNÁNDEZ

La Secretaria



MARIA CRISTINA DUQUÉ CORREA