

## TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO

**ABS INMOBILIARIA S.A.S.**

**contra**

**GLADIS AMPARO JARAMILLO RAMIREZ**

Medellín, mayo veinte (20) de dos mil trece (2013)

Cumplido el trámite legal y dentro de la oportunidad para hacerlo, procede el Tribunal Arbitral a pronunciar el Laudo en derecho que pone fin al proceso arbitral entre la sociedad ABS Inmobiliaria S.A.S. y la señora Gladis Amparo Jaramillo Ramírez.

### **I. ANTECEDENTES**

#### **A. El contrato origen de la controversia**

1. La diferencia sometida a conocimiento y decisión de este Tribunal se deriva del "CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA" de fecha 2 de octubre de 2008.

#### **B. El pacto arbitral**

2. A folios 10 a 16 del cuaderno obra el referido contrato de promesa de compraventa, y en la cláusula décima séptima (folio 15) se encuentra contenida la cláusula compromisoria cuyo tenor literal es el siguiente:

**"DÉCIMA SÉPTIMA: ARBITRAMENTO:** *Las diferencias que ocurrieren entre las partes, con ocasión del presente contrato, serán sometidas a decisión de (1) un árbitro nombrado por la Cámara de Comercio de Medellín. El árbitro decidirá en derecho; por consiguiente deberá ser ciudadano colombiano en ejercicio de sus derechos civiles y abogado titulado. Para efectos de esta cláusula compromisoria, se entiende por "parte" la persona o grupo de personas que sostengan una misma*

*pretensión. En lo no previsto en la presente cláusula, se aplicarán las normas vigentes sobre la materia."*

### **C. El trámite inicial**

4. **La convocatoria del Tribunal Arbitral:** El 9 de agosto de 2012, la sociedad ABS Inmobiliaria S.A.S., presentó a través de apoderada judicial la solicitud de convocatoria de Tribunal Arbitral para resolver la diferencia surgida con la señora Gladis Amparo Jaramillo Ramírez, con ocasión del contrato de promesa de compraventa suscrito entre las partes el pasado 2 de octubre de 2008 y cuyo objeto era la compra de dos inmuebles que forman parte del Centro Empresarial Ofix 33 y que se conocen como la oficina 1018 (antes denominada 1002) y el parqueadero 86, ambos identificados con matrículas inmobiliarias 001-0994550 y 001.0994589, respectivamente.
5. **Designación del Árbitro:** Fue designado de común acuerdo por las partes en reunión celebrada el 18 de septiembre de 2012, en las instalaciones del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Medellín.
6. **Instalación y admisión de la demanda:** Previas las citaciones correspondientes, el Tribunal de Arbitramento se instaló el 30 de octubre de 2012 en sesión realizada en el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Medellín (acta obrante a folios 128 y 129). En la audiencia el Árbitro, quien funge por derecho propio como Presidente del Tribunal, nombró al Secretario, fijó la sede del Tribunal e inadmitió la demanda, requiriéndose a la parte convocante corregir los defectos advertidos.
7. **Corrección y adición de la demanda:** El día 6 de noviembre de 2012 la apoderada de la parte convocante presenta escrito en el que corrige y adiciona la demanda (folios 134 a 139).
8. **Admisión de la demanda:** En audiencia celebrada el pasado 29 de noviembre de 2012, fue admitida la demanda y se ordenó correr

traslado de ella a la parte convocada por el término de diez (10) días, habiendo sido notificado el apoderado de la parte convocada en desarrollo de la misma diligencia (folio 156).

9. **Contestación de la demanda:** El día 12 de diciembre, encontrándose dentro del término del traslado, el apoderado de la parte convocada contestó la demanda, propuso excepciones de mérito y solicitó pruebas.
10. **Traslado de las excepciones:** Este se surtió en audiencia realizada el día 17 de diciembre de 2012; el pasado 24 de diciembre de 2012 la apoderada de la parte convocante se pronunció frente a dichas excepciones y solicitó pruebas (folios 210 a 214).
11. **Audiencia de conciliación y fijación de honorarios:** La diligencia fue realizada el pasado 16 de enero de 2013 (folios 216 a 218) no habiéndose alcanzado acuerdo alguno por las partes en conflicto, razón por la cual el Tribunal procedió a fijar los gastos y honorarios del presente proceso, los que fueron cancelados en su totalidad y dentro del término legal por la parte convocante.

#### **D. Trámite arbitral**

12. **Primera audiencia de trámite:** Esta fue realizada el día 18 de febrero de 2013, habiéndose declarado el Tribunal competente para conocer del conflicto a él planteado y decretando las pruebas solicitadas por las partes (folios 219 a 227)
13. **Decreto y práctica de pruebas:** fueron decretadas practicadas las solicitadas por las partes, así:
  - (i) **Prueba documental:** Con el valor que la ley les confiere, se agregaron al expediente los documentos aportados por las partes.
  - (ii) **Interrogatorios de parte:** Fueron practicados en audiencia

celebrada el pasado 19 de marzo de 2013 (folios 241 a 252).

- (iii) **Testimonios:** De las señoras Miriam Mesa O. y Claudia María Suárez M., versiones rendidas en audiencia celebrada el día 19 de marzo de 2013 (folios 253 a 272). Las respectivas transcripciones se pusieron en conocimiento de las partes sin que ninguna de ellas se hubiese pronunciado.
  - (iv) **Exhibición de documentos:** Que fueron aportados por la parte convocante en audiencia celebrada el día 5 de marzo de 2013 (folios 236 y 237).
  - (v) **Oficio:** Dirigido a Fiduciaria Corficolombiana S.A., el que fue respondido el pasado 15 de abril de 2013 (folios 273 y 279).
14. **Cierre de la etapa probatoria:** Por auto del 19 de marzo de 2013 y por haberse practicado la totalidad de las pruebas decretadas, se ordenó el cierre de la etapa probatoria y se fijó fecha para llevar a cabo la audiencia de alegatos de conclusión (folio 240).
15. **Alegatos de conclusión:** En audiencia celebrada el pasado 19 de abril de 2013, el Tribunal Arbitral escuchó a los apoderados de las partes, quienes expusieron sus alegatos de conclusión habiéndolo hecho en escritos que fueron incorporados al expediente (folios 281 ys.s.) y pueden ser sintetizados así:

*Alegato de la Convocante*

Se divide en tres puntos, así: reafirmación de las pretensiones, una remembranza de los hechos y una semblanza de los aspectos probatorios que le permite insistir en la necesidad de resolver el contrato, como consecuencia del incumplimiento de la parte convocada.

### *Alegato de la Convocada*

Por su parte la convocada enlista los medios de convicción que han sido aducidos por los contendientes, para luego afirmar la imposibilidad en que se encontraba la Promitente Vendedora para otorgar la escritura pública que permitiera el perfeccionamiento del contrato prometido y por ende la justificación de la no presencia en la Notaría para la aceptación de la correspondiente escritura pública.

16. **El término de duración del proceso:** Conforme lo dispone la ley, el término de duración de este proceso es de seis (6) meses contados a partir de la fecha en la que se celebró la primera audiencia de trámite, la que se realizó el pasado 18 de febrero de 2013 (folios 219 a 227) y sin que se haya producido suspensión alguna del proceso, razón por la cual el término se extiende hasta el día 18 de agosto de 2013; por lo tanto el Tribunal se encuentra dentro de la oportunidad legal para proferir el presente Laudo.

#### **e. Los presupuestos procesales y las nulidades sustanciales**

17. Observa el Tribunal que ha cumplido con todos los requisitos necesarios para la validez del proceso arbitral, ya que las actuaciones procesales se surtieron con la observancia de todas las disposiciones legales, por lo cual no advierte causal alguna de nulidad y por lo mismo puede emitir el Laudo de mérito en derecho. En efecto, de los documentos aportados al proceso y examinados por el Tribunal se estableció:

- (i) **Demanda en forma:** La demanda debidamente corregida y adicionada llenó los requisitos exigidos por el artículo 75 del Código de Enjuiciamiento Civil, razón por la cual el Tribunal admitió la demanda.

- (ii) **Competencia:** Conforme se advirtió en auto proferido el pasado 18 de febrero de 2013, en desarrollo de la primera audiencia de trámite (folios 222 y 223), el Tribunal asumió competencia para conocer y decidir en derecho las controversias surgidas entre las partes referidas sin que hubiese habido reparo alguno de las partes sobre este particular.
- (iii) **Capacidad:** Las partes son sujetos capaces para comparecer al proceso y para transigir, toda vez que de la documentación objeto de estudio no se desprende restricción alguna; las diferencias surgidas entre ellas y sometidas a consideración del Tribunal son de carácter disponible.

**f. Las partes procesales**

- i. **Demandante:** ABS Inmobiliaria S.A.S., sociedad domiciliada en el municipio de Medellín, conforme al certificado de matrícula mercantil expedido por la Cámara de Comercio de Medellín, se trata de una sociedad mercantil constituida mediante documento privado de julio 19 de 2006 bajo la denominación de ABS Inmobiliaria S.A., habiendo sido transformada en sociedad por acciones simplificada por decisión adoptada por la Asamblea General de Accionistas inscrita en el registro público mercantil el pasado 7 de julio de 2010; su representante legal principal es el señor Luis Germán Uribe Ortiz y su representante legal suplente es la señora Margarita María Bravo Restrepo, siendo esta última quien en representación de dicha sociedad instauró la correspondiente demanda.
- ii. **Demandada:** Gladis Amparo Jaramillo Ramírez, ciudadana colombiana, mayor de edad y domiciliada en el municipio de Medellín (folio 250).
- iii. **Apoderados judiciales:** Las partes comparecieron al proceso representadas así: demandante por la doctora Dori Andrea López

Álvarez; demandada por el doctor David Enrique Gómez Giraldo, titulares de las tarjetas profesionales números 214.121 y 119.400, respectivamente.

**g. Las pretensiones de abs inmobiliaria s.a.s.**

18. La parte convocante en la corrección y adición de la demanda fijó sus pretensiones así:

" (...)

**1. DE CARÁCTER SUSTANCIAL**

**1.1. PRETENSIÓN PRINCIPAL**

*Se dicte laudo Arbitral en derecho declarando la RESOLUCIÓN O TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA celebrado entre la sociedad ABS Inmobiliaria SA, hoy S.A.S., y la Señora GLADIS AMPARO JARAMILLO RAMIREZ, el 2 de Octubre de 2.008 por incumplimiento.*

*1.1.1 Que como consecuencia de las anteriores declaraciones se ordene el pago de la cláusula penal prevista en la cláusula Décimo Segunda del contrato de promesa de compraventa, equivalente al 10% del valor total del inmueble, o sea \$7.443.321 (Siete millones cuatrocientos cuarenta y tres mil trescientos veinte un pesos ML.)*

*1.1.2 Se ordene el pago total de los saldos causados a la fecha y los que llegaren a causar a favor de la sociedad ABS INMOBILIARIA S.A.S. por concepto de Impuesto Predial y sus respectivos Intereses liquidados a la tasa máxima autorizada por el Banco de la República.*

*1.1.3 Se fije fecha y hora para llevar a cabo la restitución de los inmuebles a la sociedad ABS INMOBILIARIA S.A.S., previa cancelación del contrato de comodato precario suscrito entre las partes, como accesorio al contrato de promesa de compraventa.*

*1.1.4 Se fije fecha y hora para realizar la devolución del sado que arroje a favor de la señora GLADIS AMPARO JARAMILLO RAMÍREZ, previa liquidación de los costos que tuviera que reconocer a favor*

de la sociedad convocante y que fueren descontados de dicho saldo.

1.1.5 Se condene a la señora GLADIS AMPARO JARAMILLO RAMIREZ al pago de las costas de este proceso.

1.1.6 En caso de que el Tribunal considere procedente la pretensión procesal expuesta más adelante, consistente en la integración del litisconsorcio, se identifique claramente frente a quién o quienes se producen los efectos del laudo proferido, en relación con las pretensiones formuladas.

1.1.7 Que el laudo proferido preste mérito ejecutivo por las obligaciones de dar y hacer que en él se constituyen

## **1.2. PRETENSIÓN SUBSIDIARIA**

Se dicte lauro Arbitral en derecho ordenando el CUMPLIMIENTO FORZOSO DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA.

2.1.1. Que como consecuencia de las anteriores declaraciones se ordene el pago de la cláusula penal prevista en la cláusula Décimo Segunda del contrato de promesa de compraventa equivalente al 10% del valor total del inmueble, o sea \$7.443.321 (Siete millones cuatrocientos cuarenta y tres mil trescientos veinte un pesos ML.).

2.1.3. (sic) Se ordene el pago total de los saldos causados a la fecha a favor de la sociedad ABS INMOBILIARIA S.A.S. por concepto de de Impuesto Predial y sus respectivos Intereses liquidados a la tasa máxima autorizada por el Banco de la República.

2.1.4. Se condene a la señora GLADIS AMPARO JARAMILLO RAMIREZ el pago de las costas de este proceso

## **2. PRETENSIÓN DE CARÁCTER PROCESAL. INTEGRACIÓN DEL LITISCONSORCIO CUASINECESARIO**

Considerando que la siguiente pretensión puede ser de recibo o no por el H. Tribunal, ésta se formula independientemente con el fin de que cualquier negativa al respecto, no constituya un obstáculo para que el Tribunal se pronuncie sobre las pretensiones sustanciales expuestas.

*Además, conforme se narró en los hechos descritos anteriormente, los derechos del señor DAVID GÓMEZ GIRALDO pueden verse afectados con el laudo arbitral, por lo cual respetuosamente solicito sea convocado como litisconsorte cuasi necesario, para que se sirva ratificar la cláusula compromisoria, y haga parte del proceso.*

*De integrarse el litisconsorcio, se declare probado el contrato de cesión de los derechos de crédito entre el señor DAVID GÓMEZ GIRALDO en calidad de CEDENTE y la señora GLADIS AMPARO JARAMILLO RAMÍREZ en calidad de cesionaria.*

*(...)"*

#### **h. Hechos de la demanda**

19. La parte convocante fundamenta sus pretensiones en los hechos que relaciona en la denominada "adición y corrección" de la demanda y a los cuales se referirá el Tribunal al estudiar los temas materia de decisión; son los siguientes:

*" (...)*

*PRIMERO: El 16 de Mayo de 2.006, las sociedades DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A Y CONSTRUCTORA VITA S.A. celebraron con FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., un contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración, por el cual dichas sociedades actuando en calidad de Fideicomitentes entregaron a la fiduciaria la administración de los recursos provenientes de las preventas del proyecto denominado OFIX 33. Posteriormente esas sociedades cedieron su posición contractual de Fideicomitentes a la sociedad ABS INMOBILIARIA S.A., hoy S.A.S. El fideicomiso cumplió con su etapa previa o de preventas y el proyecto se desarrolló mediante el esquema de compraventa de cosa ajena, por el cual la sociedad fideicomitente celebraba con los adquirentes de inmuebles en el proyecto, las respectivas promesas de compraventa y la Fiduciaria, como vocera del patrimonio autónomo, ratificaba esas ventas con las correspondientes escrituras.*

*SEGUNDO: Por las preventas, los futuros propietarios consignaban en una cuenta individual de la Fiduciaria Corficolombiana los recursos destinados para la adquisición de los inmuebles, mediante la suscripción de una carta de instrucciones y posteriormente la sociedad ABS INMOBILIARIA cuando se lograra el punto de equilibrio*

en las ventas, procedería con la firma de las promesas de compraventa, para consolidar los negocios.

*TERCERO: La señora ANA MARÍA FRANCO C., había suscrito una carta de instrucciones para fiduciaria Corficolombiana el 28 de Agosto de 2.006, tal como consta en las copias adjuntas de la orden inicial de negocio y la carta de instrucciones, con el fin de separar 2 inmuebles en el Centro Empresarial Ofix 33 y que provisionalmente se identificaron como Oficina 1002 y Parqueadero 6 Nivel 4, hoy denominados Oficina 1018 y Parqueadero N° 84 e identificados con los folios de matrícula inmobiliaria Números 001-0994550 para la Oficina y 001-0994589 para el Parqueadero. Por medio de un escrito, incorrectamente denominado de cesión de derechos de beneficiario de área, que no correspondía a la modalidad de este fideicomiso, la SRA. FRANCO C., le cedió el 12 de Marzo de 2008 al señor DAVID GÓMEZ GIRALDO, los dineros que se encontraban en el encargo fiduciario abierto a su nombre, tal como consta en la carta de instrucciones dirigida por ella a la Fiduciaria.*

*CUARTO: Una vez cumplidas por parte de la sociedad ABS, las condiciones establecidas en la citada carta de instrucciones para entregar a la constructora los recursos depositados por los potenciales compradores en la fiduciaria, se procedió a convocar al señor DAVID GÓMEZ GIRALDO, en calidad de cesionario de los recursos depositados por la Sra. Ana María Franco C, para que suscribiera la promesa de compraventa correspondiente a los inmuebles opcionados; no obstante, en ese momento, el futuro comprador solicitó que dicha promesa fuera suscrita por quien manifestó ser la madre de su hijo, la señora GLADIS AMPARO JARAMILLO, toda vez que quería que fuera ella la propietaria del inmueble y que quería cederle los derechos adquiridos con el pago del precio y la suscripción de la carta de instrucciones de la cual fue cesionario.*

*QUINTO: Con el consentimiento y tolerancia del señor DAVID GÓMEZ GIRALDO como prueba de su voluntad de ceder los derechos de crédito a la señora GLADIS AMPARO, se suscribió el 2 de Octubre de 2.008, la promesa de compraventa de cosa ajena, la cual firmó en compañía del cesionario y adicionalmente el acta de entrega material de los inmuebles, fue suscrita por ambos: GLADIS AMPARO JARAMILLO y DAVID GÓMEZ GIRALDO, el 11 de Noviembre de 2008, en la cual consta que fueron recibidos a satisfacción por ambos convocados, a título de comodato, el cual sería cancelado con el*

*otorgamiento de la escritura pública respectiva. Sin perjuicio de lo anterior, pese a varias solicitudes efectuadas por nuestra tramitadora, la Sra. Claudia Suarez M, al señor DAVID GÓMEZ, éste ha sido renuente en formalizar la cesión de los derechos por los recursos depositados en la Fiduciaria.*

*SEXTO: El 15 de Octubre de 2008, la sociedad PROMITENTE VENDEDORA, dando cumplimiento a la cláusula octava de la promesa de compraventa, relativa al otorgamiento de la escritura pública, se hizo presente a la hora pactada en la Notaría 15 de Medellín, por conducto de su representante legal MARGARITA MARIA BRAVO RESTREPO, con el fin de dar cumplimiento a la promesa y otorgar debidamente la escritura pública, tal como consta en el acta Notarial de comparecencia que se adjunta. La señora Gladis Jaramillo no se presentó, como era lo debido y la escritura pública no se pudo otorgar, ocasionando que se vencieran los paz y salvos de predial y valorización que se presentaron en su momento y el incumplimiento del contrato por la parte convocada. Adicionalmente, cabe aclarar que para la fecha de la escritura, las partes convocadas tampoco habían cumplido con todas las condiciones establecidas en la promesa de compraventa, relativas al pago de la totalidad del precio y la legalización de la cesión de los recursos y en vista de que no solicitaron prórroga en el plazo para el otorgamiento, la parte convocante acudió en cumplimiento contractual a otorgar la escritura.*

*SEPTIMO: Manifiesta la parte convocante, que pese a que en su momento la escritura de compraventa no se pudo otorgar, en diferentes ocasiones las señoras CLAUDIA MARIA SUÁREZ MONÁ y MIRYAM MESA OCHOA, (de quienes se solicitó su testimonio como prueba), encargadas del trámite de escrituración y del recaudo de cartera, respectivamente; citaron al señor DAVID GÓMEZ, para que legalizara los aportes que no se habían trasladado en su momento a la señora GLADIS JARAMILLO, cancelara los impuestos prediales que tenían vencidos a la fecha y otorgaran la escritura pública correspondiente, hecho que fue infructuoso y que motiva este proceso.*

*OCTAVO: El pasado 3 de Octubre de 2012, recibieron las sociedades ABS INMOBILIARIA S.A.S. y FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A por parte de la cooperativa solidaria multiactiva de abogados conciliadores y de arbitraje, citación a una audiencia de conciliación extrajuicio, convocada por el señor DAVID GÓMEZ G. solicitando el*

otorgamiento de la escritura pública de compraventa a su nombre y aduciendo un incumplimiento de las sociedades citadas. En este acto, el señor DAVID GOMEZ pretendió desconocer los derechos que se habían consolidado a favor de la señora GLADIS JARAMILLO, aprovechando la informalidad de la cesión que en algún momento aceptó de buena fe la sociedad ABS, con el fin de actuar conforme a la voluntad de quien en principio quiso comprar y que se encuentra demostrada con la tolerancia de los actos ejecutados por la Promitente compradora con el fin de adquirir los inmuebles en mención y que jamás fueron desconocidos para él.

Adicionalmente, es claro que por la cronología de los documentos que se suscribieron, lo que el Sr. Gómez G., le cedió a la Sra. Jaramillo fue un derecho de crédito para cuya cesión no constituye elemento de la esencia del contrato la formalidad del escrito y es válida entre las partes, independientemente de la notificación al deudor, la cual solo se exige para que éste identifique a quién le debe cumplir, es decir, que la formalidad del escrito en este tipo de contratos de cesión constituye un elemento probatorio - "Ad probationem"- y no solemne o "ad solemnitatem" para la existencia del contrato. Así las cosas la sociedad ABS INMOBILIARIA S.A.S. consideró como única parte contractual a la señora GLADIS JARAMILLO y la promesa de compraventa firmada por la sociedad a favor de ella constituye por lo tanto, un acto de notificación de la cesión del crédito por conducta concluyente que solo vino a ser impugnada por el cedente a estas alturas del contrato, celebrado desde el 2 de Octubre de 2.008, es decir 4 años después. Durante la audiencia de conciliación, celebrada en 2 sesiones ante la citada cooperativa de Abogados conciliadores, conforme a las actas que se adjuntan, como nuevas pruebas adquiridas, no se logró el acuerdo conciliatorio por dos razones fundamentales:

La no comparecencia de la Sra. Gladis Jaramillo, cuya asistencia había sido solicitada por ABS para que el eventual acuerdo se hiciera extensivo a ella y

La temeridad del convocante reflejada en el desconocimiento de los actos solicitados por él, pese a su capacidad intelectual y educativa al ser abogado en ejercicio de la profesión.

(...)"

**i. Excepciones de mérito propuestas por la parte convocada**

20. En la contestación de la demanda, formuló las siguientes excepciones de mérito (sin numeración): "*INEXISTENCIA DE LAS CAUSALES DE INCUMPLIMIENTO PROPUESTAS*", "*INEXISTENCIA DEL NEXO CAUSAL*", "*COMPENSACIÓN DE CULPAS*", "*TEMERIDAD Y MALA FE*" Y LA "*GENÉRICA*"

**II. CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL**

**A. Los presupuestos procesales**

1. Como se ha advertido en el recuento de los antecedentes de la actuación, el Tribunal encuentra satisfechos los requisitos indispensables para la validez del proceso, por lo cual existe fundamento jurídico necesario para proferir Laudo.
2. Con la documentación que se aportó al expediente se estableció que tanto la sociedad convocante como la parte convocada tienen capacidad para transigir, y las diferencias surgidas entre ellas, sometidas a decisión de este Tribunal, son susceptibles de ser resueltas mediante transacción, conciliación o decisión arbitral, acorde con la ley.
3. Las diferencias que son objeto de decisión arbitral, descritas en las respectivas pretensiones de la demanda, están vinculadas a la celebración y ejecución de un "*CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA*", contenido en documento suscrito por las partes y formalizado en los términos que dará cuenta el examen del Tribunal.

**B. Delimitación de la controversia**

4. Se advierte sin discusión alguna, que el petitum planteado en la demanda, ubica la controversia que ahora se decide en el plano de la responsabilidad contractual, con recíprocas imputaciones de incumplimiento provenientes de las partes contratantes, que concretan

el objeto del debate a lo siguiente:

- (i) Determinar si la señora GLADIS AMPARO JARAMILLO RAMÍREZ, en calidad de Promitente Compradora, incumplió las obligaciones asumidas con ocasión de haber suscrito el "CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA" arrimado con la demanda, y
- (ii) Definir si en caso de que dicho incumplimiento haya ocurrido, se estructura o no un supuesto de responsabilidad contractual que pueda generar las consecuencias deprecadas por la convocante.

**C. Hechos relevantes probados**

- 5. Resolver las pretensiones de la demanda y las excepciones propuestas como mecanismos de defensa, amerita señalar que se encuentran probados los siguientes hechos:

**a. Contrato de promesa de compraventa (fl. 10)**, en el que la sociedad ABS INMOBILIARIA S.A.S. y la señora GLADIS AMPARO JARAMILLO RAMÍREZ acuerdan lo siguiente:

- (i) Que FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. celebraría con la Promitente Compradora un contrato de compraventa y transferiría el dominio sobre los bienes inmuebles descritos en la cláusula PRIMERA, nombrados como "Oficina 1002" y "Parqueadero 6 - Nivel 4", del Centro Empresarial OFIX 33, localizado en la calle 33 No. 80 - 47, del Barrio Laureles, del Municipio de Medellín;
- (ii) Que "La Promitente Vendedora" procuraría la cancelación del gravamen hipotecario que a favor del Banco Red Multibanca Colpatria pesaba sobre los inmuebles cuya venta fue prometida, para lo cual *"... en el mismo acto jurídico de transferencia de dominio se presentará para su protocolización, certificación de la aceptación del acreedor, del levantamiento proporcional del gravamen [hipotecario] que*

*afecte a la unidad privada objeto del acto" (crf. cláusula CUARTA);*

- (iii) Que la escritura pública requerida para el perfeccionamiento del contrato prometido, sería otorgada ante la Notaría Quince de Medellín, el 15 de octubre de 2008 (cláusula OCTAVA);
  - (iv) Que si la entrega de los inmuebles ocurre antes del otorgamiento de la señalada escritura pública, se haría a título de "COMODATO PRECARIO" (cláusula NOVENA, párrafo TERCERO);
  - (v) Que el impuesto predial "*será de cuenta*" de La Promitente compradora desde el momento de la entrega material del inmueble;
  - (vi) Una cláusula penal por un equivalente al diez por ciento (10%) del precio del contrato (Cláusula DÉCIMA SEGUNDA);
- b. Contrato de comodato precario, suscrito el 6 de octubre de 2009** (fl. 20), por la señora GLADIS AMPARO JARAMILLO RAMÍREZ, que sirvió para regular la tenencia de la oficina 1018 y el parqueadero 84, del Centro Empresarial OFIX 33, que al indicar que está alinderada "*Por encima, con losa común que la separa del piso **décimo**; y por debajo, con la losa común que la separa del piso **octavo**.*" (Negrillas agregadas), hace pensar que está ubicada en el piso **nueve**;
- c. El acta de entrega de inmuebles Centro Empresarial Ofix 33 propiedad horizontal** (fl. 17), da cuenta de haber ocurrido el hecho "*el día 11 del mes de noviembre del año 2008*" y evidencia la ostensible confusión en el manejo del tema, como que se empieza indicando que recibe el señor **David Gómez Giraldo**, como Promitente Comprador, y termina firmando como "*EL*

*INTERVENTOR"*, mientras que la señora JARAMILLO RAMÍREZ , quien no ha sido referenciada antes, lo hace como "*Promitente Compradora*";

**d.** En el **Acta de comparecencia número 036** (fl. 21), extendida por el señor Notario Quince de Medellín, el "*día QUINCE (15) DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL OCHO (2008)*", se da fe de lo siguiente:

(i) La concurrencia, en la fecha, de la doctora MARGARITA MARÍA BRAVO RESTREPO, "*(...), en su calidad de PROMITENTE VENDEDORA CON EL OBJETO DE ALLANARSE A CUMPLIR CON UNOS CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA que en tal calidad tiene(n) suscrito con el (los) (las) señor (es) (a) (as) (...) 8),- GLADIS AMPARO JARAMILLO RAMÍREZ, OFICINA NUMERO 1018, PARQUEADERO NUMERO 84 NIVEL 4 CON MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 001-334550 Y 001-0994589 (sic)*";

(ii) Igualmente, que presentó la siguiente documentación:

*"1°. CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA.*

*2°. FOTOCOPIA DE LA CEDULA DE CIUDADANIA LAMINADA NUMERO 43.050.273 CORRESPONDIENTE A LA REPRESENTANTE LEGAL DE LA PROMITENTE VENDEDORA, MARGARITA MARIA BRAVO RESTREPO.*

*3°. PAZ Y SALVO POR IMPUESTO PREDIAL Y VALORIZACIÓN, VALIDO HASTA EL TREINTA Y UNO DE DICIEMBRE DE 2008."*;

(iii) Acredita que la promitente compradora, señora GLADIS AMPARO JARAMILLO RAMÍREZ, no compareció a la Notaría;

(iv) Guarda silencio, el señor Notario, sobre la presentación de la certificación de la aceptación del acreedor, Banco Red

Multibanca Colpatría, para el levantamiento proporcional del gravamen hipotecario que afecta a las unidades privadas objeto del acto. Lo que necesariamente constituye evidencia de no haberlo exhibido, como era su obligación;

- (v) No hace ninguna referencia a FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., lo que evidencia que no concurrió para la ocasión y el efecto propuesto.
- e. La generación de un estado de cuenta a cargo de la señora JARAMILLO RAMÍREZ, por concepto de impuestos prediales de los señalados inmuebles, está evidenciada con la **Carta de cobro fechada el 30 de abril de 2012** (fl. 28);
- f. Los **documentos de cobro (facturas)** expedidos por el Municipio de Medellín (fls. 30 a 85), dicen de la causación del impuesto predial unificado correspondiente a los inmuebles de marras, entre otros, a cargo de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.;
- g. **Las copias autenticadas de las escrituras públicas números 11.721 y 12.606**, pasadas ante la Notaría 15 de Medellín, el 25 de septiembre y 14 de octubre de 2008, respectivamente (fl. 175 y s.s.), señalan inequívocamente la ocurrencia de sendos actos de **corrección o aclaración** del Reglamento de Propiedad Horizontal, contenido en la memoria pública número 10.269 de la misma Notaría y datada el 28 de agosto de 2008, específicamente en materia de linderos de los inmuebles de derecho privado y particularmente de las oficinas 1002 y 1018;
- h. **El certificado de tradición y libertad del bien inmueble inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria número 001-994550**, en las notaciones 4 y 5, da cuenta de las inscripciones de las correcciones introducidas al Reglamento de Propiedad Horizontal y de la cancelación del gravamen hipotecario, en época posterior al 15 de octubre de 2008;

- i. **En el interrogatorio de parte absuelto, el 19 de marzo del presente año, la representante legal de la convocante,** confiesa que pretendía que su representada otorgara la escritura pública para el perfeccionamiento del contrato prometido, a sabiendas de que estaba en trámite la corrección del Reglamento de Propiedad Horizontal y que ello generaría la necesidad de corregirla para lograr la anotación en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria<sup>1</sup>;
- j. **Con los testimonios de las señoras MIRIAM MESA O. y MARÍA SUAREZ MONÁ,** quienes han sido funcionarias de la convocante, se da cuenta del comportamiento de las partes con ocasión de la celebración y desarrollo del negocio que ha sido materia de debate en el presente asunto, y particularmente la señora MARÍA SUAREZ MONÁ señala que en calidad de tramitadora elaboró los documentos que luego fueron suscritos por las partes para el perfeccionamiento de la promesa de contrato, lo que cobra singular relevancia a la luz de lo dispuesto en el artículo 1624 del Código Civil.

**D. Marco jurídico para la resolución de las pretensiones de la demanda y las excepciones**

6. La determinación del marco jurídico en que obran las pretensiones de la demanda y las excepciones propuestas por la convocada, al descorrer el traslado, se da en un escenario pacífico, como que las partes expresa e inequívocamente han referenciado sus intervenciones en el "*CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA*", arrimado con la demanda.
7. Las pretensiones de la demanda se fundan en el hecho del incumplimiento en que ha podido incurrir la Promitente Compradora, y a partir de allí se solicita declarar la resolución del contrato e imponer

---

<sup>1</sup> Cfr. Respuestas a las preguntas números 15, 16 y 17;

las condenas al pago de la cláusula penal, de los saldos pendientes por concepto de impuesto predial, entre otras.

8. En subsidio, es pretendido el cumplimiento del contrato, en fecha que habría de fijar el Tribunal, amén de las condenas por los conceptos de cláusula penal y costas,
9. Como ya se dejó dicho, la parte convocada se opone a las pretensiones de la demanda, y formula como excepciones: "*Inexistencia de las causales de incumplimiento propuestas*", "*Inexistencia de nexo causal*", "*Compensación de culpas*", "*Temeridad y mala fe*" y la "*Genérica*".
10. Inequívocamente el ambiente de las pretensiones y excepciones es el que corresponde a la responsabilidad contractual, ya señalada.
11. Como un hecho fundamental para la resolución de las cuestiones sometidas al conocimiento del Tribunal, es menester aceptar que fue aportado con la demanda el documento denominado "**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**", suscrito por las partes el 2 de octubre de 2008, (FL. 19).
12. A partir de la militancia del señalado instrumento y dado que inequívocamente el debate se da en el escenario de la responsabilidad contractual, se impone precisar el reconocimiento jurídico que merece el mismo, para lo cual se tendrá como referente lo establecido en las normas que de manera general regulan los contratos<sup>2</sup>, y el artículo 89 de la ley 153 de 1987 que derogó el artículo 1611 del Código Civil, como disposición especial o propia de la promesa de contrato.
13. Del referido documento y de lo manifestado repetidamente por las partes, se desprende que produjeron un acuerdo de voluntades con el ánimo inequívoco de prometer la celebración de un contrato de

---

<sup>2</sup> Art. 1502 del C.C.;

compraventa sobre unos bienes inmuebles, determinados por unos móviles lícitos ostensibles, fijaron un plazo para el cumplimiento de las obligaciones, todo lo cual consta en un medio de expresión escrito, con lo que en principio están dados los requisitos de existencia del contrato, y por ello es dable efectuar un juicio de validez, para con fundamento en lo dispuesto en el artículo 1502 del Código Civil<sup>3</sup> reconocérsela, como que concurren todos los requisitos enlistados en dicha norma.

14. No obstante, es menester atender la doctrina especial, particular, que informa la promesa de contrato, mediante la cual se afirma que como regla general tal negocio jurídico **no produce efectos, a menos que sean satisfechas las exigencias que de manera singular impone la disposición de ley**<sup>4</sup>. Es decir, que excepcionalmente el acto es eficaz.

15. En efecto:

(i) La promesa consta por escrito.

(ii) El contrato prometido es el de compraventa y concurren los requisitos de validez señalados en el artículo 1502 del Código Civil.

(iii) Fue fijado el día 15 de octubre de 2008 para la celebración del contrato prometido.

<sup>3</sup> "Para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad, es necesario:  
1º.) Que sea legalmente capaz.  
2º.) Que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio.  
3º.) Que recaiga sobre un objeto lícito.  
4º.) Que tenga una causa lícita."

<sup>4</sup> "ARTICULO 1611. Derogado. artículo 89 de la Ley 153 de 1887. La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurren las circunstancias siguientes:  
1ª.) Que la promesa conste por escrito.  
2ª.) Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 (sic) [1502] del Código Civil.  
3ª.) Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.  
4ª.) Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.  
Los términos de un contrato prometido, solo se aplicarán a la materia sobre que se ha contratado."

- (iv) Los bienes materia del contrato están debidamente determinados y para el perfeccionamiento solo falta el otorgamiento de la correspondiente escritura pública.
16. Se concluye que la promesa de contrato de compraventa celebrado entre las partes el 2 de octubre de 2008, no sólo existe y es válido, sino que adicionalmente es eficaz.
17. Es del caso destacar el carácter esencialmente solemne de la promesa de contrato, en toda su extensión, con lo que la expresión escrita no es una exigencia simplemente *ad probationem* sino *ad solemnitatem* o *ad substantiam actus*. De tal suerte que toda reforma debe obrar en el mismo medio, so pena de inexistencia.
18. Dada la vocación preparatoria que la doctrina le ha atribuido a la promesa de contrato, se afirma que ella sólo genera obligaciones de hacer: celebrar el contrato prometido, de conformidad con previsto en la ley y lo regulado por las partes<sup>5</sup>.
19. En tal orden de ideas es del caso advertir que las partes determinaron el objeto del contrato de la siguiente manera:

*"PRIMERA: OBJETO DEL NEGOCIO: LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga a que FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.(en adelante LA FIDUCIARIA) como vocera del fideicomiso inmobiliario denominado OFIX 33 transfiera a título de compraventa y por el modo de la tradición en favor de EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) ,quien (es) a su vez se obliga(n) a adquirir al mismo título y de idéntico modo, y con sujeción a los términos y condiciones que a continuación se expresan, el derecho de dominio y la posesión material que el patrimonio autónomo tiene y ejerce sobre los siguientes inmuebles que hacen parte del Centro Empresarial OFIX 33, cuya descripción, cabida aproximada, linderos, nomenclatura y folio de matrícula inmobiliaria matriz se enuncian a continuación:*

<sup>5</sup> C. C. "ARTÍCULO 1602. Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales."

OFICINA 1002. Inmueble destinado al establecimiento de empresas o profesionales, que hace parte del Centro Empresarial OFIX 33, localizado en la calle 33 No. 80 - 47, del Barrio Laureles, del Municipio de Medellín; Ubicado en el Nivel 10 del Edificio, con una altura de 2.30 mt, un área construida aproximada de 31.80 mt<sup>2</sup>, incluyendo columnas, buitrones, muros de fachada y medianeros; Y cuyos linderos generales son los siguientes: Por el **Norte**, con cierre de fachada que da al vacío sobre la Avenida 33. Por el **Oriente**, con muro medianero que la separa de la Oficina 1003. Por el **Sur**, con acceso y muro medianero que la separan del pasillo de circulación. Por el **Occidente**, con muro medianero y columna que la separan de la Oficina 1001. Por **Arriba**, con losa de dominio común que la separa del nivel 11 del edificio. Y por **Abajo**, con losa de dominio común que la separa del nivel 9 de la edificación.

**Parqueadero 6 - NIVEL 4.** Inmueble destinado al parqueo de un vehículo automotor, que hace parte del Centro Empresarial OFIX 33, localizado en la calle 33 No. 80 - 47, del Barrio Laureles, del Municipio de Medellín; Con una altura de 2.50 mt, un área construida aproximada de 12.25 mt<sup>2</sup>, incluyendo columnas, buitrones, muros de fachada y medianeros; Y cuyos linderos generales son los siguientes: Por el **Norte**, con línea divisoria que lo separa del parqueadero # 7 - NIVEL 4. Por el **Oriente**, con acceso que lo separa de la rampa de circulación vehicular. Por el **Sur**, con línea divisoria que lo separa del parqueadero # 5 - NIVEL 4. Por el **Occidente**, con línea divisoria que lo separa del parqueadero # 27 - NIVEL 4. Por **Arriba**, con losa de dominio común que lo separa del nivel 5 de la edificación. Y por **Abajo**, con losa de dominio común que lo separa del nivel 3 de la edificación.

Estos inmuebles hacen parte del CENTRO EMPRESARIAL OFIX 33, en proceso de construcción sobre un lote de terreno ubicado en la esquina sur - oriental de la intersección de la Avenida 33 con la Carrera 80a del barrio Laureles del Municipio de Medellín, comprendido entre los puntos A al F y A punto de partida del plano que se protocolizó con la escritura pública de englobe No. 6823 del 31 de mayo de 2007, otorgada en la Notaría quince (15) de Medellín, con una cabida aproximada de MIL SEISCIENTOS DOCE CON OCHENTA METROS CUADRADOS (1.612,80 M<sup>2</sup>), cuyos linderos generales son los siguientes: (...)

A estos inmuebles les corresponderá el Folio de Matricula Inmobiliaria que en su momento le asigne la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, zona sur, una vez califique el Reglamento de Propiedad Horizontal.

*FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA MATRIZ No. 001 --: 956364, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur.*

*PARÁGRAFO PRIMERO: El Proyecto objeto del Fideicomiso, se construye conforme a los planos aprobados por la CURADURIA URBANA CUARTA DE MEDELLIN (...)” (sic)*

20. Al rompe emerge que *FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.* aparece referenciada como un tercero, a quien se pretende vincular para que sea ella, la fiduciaria, quien asuma la obligación de celebrar el contrato de compraventa prometido. Situación que encuentra acomodo en lo previsto en el artículo 1507 del Código Civil<sup>6</sup>, pues, la *PROMITENTE VENDEDORA* no la representa.
21. Es decir, era una primera obligación de la *PROMITENTE VENDEDORA* lograr que *FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.* ofreciera su ratificación para que resultara obligada a celebrar el contrato de compraventa prometido.
22. Tal hecho se entiende en la medida en que se note que el propósito de las partes es generar la transferencia del derecho de dominio sobre los inmuebles vinculados, y según lo muestra la anotación 2 del certificado de tradición y libertad de la matrícula número 001-994550 (fl. 202), ella [la fiduciaria] ostenta la calidad de dueña.
23. De las expresiones literales del contrato se desprende que no se trata de la típica venta de cosa ajena, como que realmente quien se obligó a vender no fue la autodenominada "*PROMITENTE VENDEDORA*". Ella se obligó a que un tercero vendiera, como se dejó dicho.
24. El acto escritural debe ser idóneo para permitir la ulterior adquisición del derecho de dominio, como que así se dejó expresamente dicho en la cláusula primera transcrita y es regla de oro de los negocios

<sup>6</sup> ARTICULO 1507. Ib. "Siempre que uno de los contratantes se compromete a que por una tercera persona, de quien no es legítimo representante, ha de darse, hacerse o no hacerse alguna cosa, esta tercera persona no contraerá obligación alguna, sino en virtud de su ratificación; y si ella no ratifica, el otro contratante tendrá acción de perjuicios contra el que hizo la promesa."

jurídicos que no sólo deben ser ejecutados de buena fe, sino que de suyo, deben ser eficaces<sup>7</sup>.

25. Un segundo aspecto que llama la atención, es que con todo y que en el "CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA" los bienes inmuebles, cuya enajenación resulta contemplada, aparecen debidamente señalados por la nomenclatura y linderos, "OFICINA 1002" y "PARQUEADERO 6 - NIVEL 4", otra cosa se dice en el "CONTRATO DE COMODATO PRECARIO", el "ACTA DE ENTREGA DE INMUEBLES CENTRO EMPRESARIAL OFIX 33 PROPIEDAD HORIZONTAL", el "ACTA DE COMPARECENCIA NÚMERO 036", en la demanda y se acepta en la respuesta que dio la parte convocada, se hace referencia a otros bienes inmuebles, la "**OFICINA 1018**" y el "**PARQUEADERO # 84**", anotados en los folios de matrícula inmobiliaria números 001-0994550 y 001-0994589 respectivamente.
26. En la demanda se intenta una explicación, con un cambio de nomenclatura, y para el efecto se dijo:

*"... Oficina 1002 y Parqueadero 6 Nivel 4, hoy denominados Oficina 1018 y Parqueadero N° 86 e identificados con el folio de matrícula inmobiliaria Números 001-0994550 para la Oficina y 001-0994589 para el Parqueadero" (sic). (Negrillas agregadas)*

27. Como el tema importa para efectos de verificar el cumplimiento de las obligaciones a cargo de la Promitente Vendedora y con ello deducir si está o no habilitada para el ejercicio de la presente acción, el Tribunal hace el escrutinio con base en el certificado de tradición y libertad que obra a folios 201 y s.s., relativo a la matrícula inmobiliaria número 001-994550 de la Oficina de Registro de Medellín, zona sur, de la oficina 1018 del "Edificio Centro Empresarial Ofix 33. PH.", y encuentra lo siguiente:

<sup>7</sup> Art. 1603 Ib." Los contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan no solo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por ley pertenecen a ella".;

- (i) En la anotación número 2 del "29/8/2008", se dice de la inscripción de la escritura pública número **10.269**, contentiva del Reglamento de Propiedad Horizontal.
  - (ii) Luego, en la número 3, del "29/9/2008", se da cuenta de la aclaración del Reglamento de Propiedad Horizontal, mediante la escritura **11.751**, y
  - (iii) Finalmente, en la anotación 4, del "22/10/2008" se dice la escritura número **12.606** contentiva de la "*ACTUALIZACIÓN DE LINDEROS*" [reforma al reglamento de propiedad horizontal];
28. Adicionalmente es consultada la escritura número 12.606 del 14 de octubre de 2008 (fl. 179) y se encuentra que los linderos actualizados de las oficinas no corresponden a las alinderadas en el "*CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA*" [OFICINA 1002], ni a la 1018 del "*CONTRATO DE COMODATO PRECARIO*", ni a la inversa, como que finalmente quedan determinadas así:
- (i) "OFICINA 1002: (...), "Destinada al establecimiento de empresas o profesionales; ubicada en el nivel décimo del Edificio, con un área total construida aproximada de 37.50 m<sup>2</sup>, incluyendo columnas, buitrones y muros de fachada; un área privada útil de 36.15 m<sup>2</sup> y cuyos linderos generales son los siguientes: Por el Norte, muro medianero con Oficina 1001; por el Oriente, con acceso y muro de fachada que dan a circulación común; Por el Sur, muro medianero con Oficina 1003; Por el Occidente, con cierre de fachada que da a vacío sobre la carrera 80A; Por Encima, con losa común que la separa del piso once; y por debajo, con losa común que la separa del piso nueve." (fl. 181 vto.)
  - (ii) "OFICINA 1018: (...) Destinada al establecimiento de empresas o profesionales; ubicada en el nivel décimo del Edificio, con un área total construida aproximada de 31.80 m<sup>2</sup>, incluyendo columnas, buitrones y muros de fachada; un área privada útil de 30.45 m<sup>2</sup> y cuyos linderos generales son los siguientes: Por el Norte, con cierre de fachada que da a vacío sobre la avenida 33; por el Oriente, muro medianero con Oficina 1017; Por el Sur,

con acceso y muro de fachada que dan a circulación común; Por el Occidente, con acceso y muro medianero con Oficina 1019; Por Encima, con losa común que la separa del piso once; y por debajo, con losa común que la separa del piso nueve." (fl. 185).

29. Se concluye que no se trató de un simple cambio de nomenclatura, que por ninguna parte aparece justificado, sino de corregir verdaderos errores, como lo pregona el discurso del literal b), hoja 5, in fine, de la señala escritura.
30. Como los cambios o adecuaciones que se quieren predicar del "CONTRATO DE PROMESA DE CONTRATO DE COMPRAVENTA", no obran por escrito, simplemente no existen, como ya fue advertido. Con el agravante de hacer imposible el cumplimiento de la obligación en los términos originales del contrato, referidos al contenido final del Reglamento de Propiedad Horizontal.
31. Dicho de otra manera, el cumplimiento de lo establecido en el "CONTRATO DE PROMESA DE CONTRATO DE COMPRAVENTA", propiamente en materia de la identificación de los bienes a comprar, exigía tener a mano [que no se tuvo] la versión final, corregida, del Reglamento de Propiedad Horizontal, que para el 15 de octubre de 2008 aparentemente se encontraba en trámite, como que sólo aparece anotado ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, el "22/10/2008"<sup>8</sup>.
32. De otra parte, es claro que el impuesto predial "será de cuenta" de La Promitente Compradora desde el momento de la entrega material del inmueble y que según confesión propia, hecha al dar respuesta a la demanda, no ha cumplido cabalmente con dicha obligación. Nótese que finalmente tiene la consistencia de un crédito a favor de la Promitente Vendedora, como que ella pagó.
33. El marco de referencia temporal acordado por las partes para el

<sup>8</sup> Cfr. Fl. 202, anotación 4;

cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato y que llaman la atención del Tribunal, precluyó el **15 de octubre de 2008**, y dadas sus características corresponde al que ha sido denominado como "**plazo fatal**", que tiene la virtud de generar la mora del deudor con solo ocurrir su vencimiento, sin necesidad de requerimiento alguno, "*dies interpellat pro homine*", como lo establece el artículo 1608 del Código Civil<sup>9</sup>.

34. Unas primeras conclusiones señalan que:

- (i) La Promitente Vendedora no cumplió con la obligación de obtener la ratificación del contrato de promesa de compraventa por *FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.*;
- (ii) No se contaba con el Reglamento de Propiedad Horizontal que de manera cierta determinara los inmuebles e hiciera viable el cumplimiento de la obligación de hacer asumida.
- (iii) La identidad de los inmuebles prometidos en venta no corresponde a los determinados en el Reglamento de Propiedad Horizontal.
- (iv) No se acreditó la cancelación del gravamen hipotecario.
- (v) Amén de que la Promitente Compradora no ha pagado el impuesto predial causado.

35. La acción resolutoria ejercida por la parte convocante encuentra sustrato legal en lo establecido en el artículo 1546 del Código Civil, que se expresa así:

<sup>9</sup> C. C. ARTÍCULO 1608. "El deudor está en mora:  
 1o.) Cuando no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado; salvo que la ley, en casos especiales, exija que se requiera al deudor para constituirlo en mora.  
 2o.) Cuando la cosa no ha podido ser dada o ejecutada sino dentro de cierto tiempo y el deudor lo ha dejado pasar sin darla o ejecutarla.  
 3o.) En los demás casos, cuando el deudor ha sido judicialmente reconvenido por el acreedor."

*"En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado.*

*Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios."*

36. De manera pacífica la doctrina y la jurisprudencia han precisado que para la prosperidad de las acciones de cumplimiento o de resolución del negocio, es menester que concurren los siguientes presupuestos:
- a. Existencia de un contrato válido;
  - b. Que se trate de un contrato bilateral;
  - c. Incumplimiento de una obligación contractual, y
  - d. Que el demandante haya cumplido o se haya allanado a cumplir con las obligaciones a su cargo;
37. Es decir, que la acción resolutoria es de carácter contractual y en tal sentido es menester que se trate de un negocio jurídico, fruto de la concurrencia de los requisitos de validez, generales y especiales de cada caso<sup>10</sup>, de donde se desprende su fuerza vinculante, que determina la posibilidad de exigir la correspondiente tutela jurídica. De lo contrario el juicio de valor que procede es para aniquilar el negocio por vía de la nulidad, por ejemplo.
38. La relación contractual ha de atar a dos partes, respecto de quienes brotan prestaciones de beneficio recíproco, equivalentes o no, con lo que se evidencia el carácter personal de la acción resolutoria;

<sup>10</sup> Para el caso los previstos en los artículos 1502 y 1611 del C. C., derogado por el 89 de la ley 153 de 1887;

39. Como bien se entiende, sobre la satisfacción de las prestaciones contractuales gravita la incertidumbre del cumplimiento y en la medida en que no ocurra se produce una lesión al derecho ajeno, que debe ser tutelado.
40. El incumplimiento consiste en la no satisfacción de la prestación debida, o la satisfacción parcial o extemporánea.
41. De lo anterior brota con vigor la necesidad de procurarle al acreedor insatisfecho los mecanismos jurídicos que le permitan salvaguardar sus derechos, para lo que no le será suficiente con acreditar la titularidad de los mismos, sino que es menester que acredite que su comportamiento contractual es meritorio y consiguientemente, por haber cumplido o haberse allanado a cumplir con las obligaciones a su cargo, cuenta con las opciones de *"pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios."*<sup>11</sup>
42. El asunto que es materia del proceso obra en el ambiente en referencia y particularmente se le ha endilgado a la parte convocada el incumplimiento de la obligación de concurrir oportunamente a la Notaría para aceptar la escritura pública mediante la cual habría de ser perfeccionado el contrato prometido, amén de no haber cumplido con el pago del impuesto predial.
43. En sentir de la Corte Suprema de Justicia, el cumplir o allanarse a cumplir, **"... en tratándose de los deudores de la prestación de suscribir una escritura pública, se predica de quien comparece a la Notaría acatando los requerimientos legales o convencionales necesarios para poder otorgar el instrumento prometido, esto es, que no le basta con querer suscribir el documento público, sino que debe estar en condiciones de poder hacerlo"**<sup>12</sup> (negritas agregadas);

<sup>11</sup> Sentencia del 22 de enero de 2010 de la Sala de Casación Civil M.P. Pedro Octavio Munar cadena;

<sup>12</sup> Sentencia del 17 de marzo de 2003, Sala de Casación Civil, M.P. Jorge Antonio Castillo Rugeles;

44. El ejercicio de la acción resolutoria, necesariamente por el **contratante cumplido**, pone al contrato en situación de ser aniquilado, para que las cosas sean puestas en el estado que ostentaban para el momento inmediatamente anterior a la celebración del negocio, amén de las condenas en materia de frutos e indemnizaciones.
45. Consiguientemente el deudor queda liberado de cumplir con sus obligaciones. El punto es explicado de la siguiente manera por el autor español Mario E. Clemente Meoro:

“La resolución es fundamentalmente extinción de la relación obligatoria, y la restitución no es consecuencia del incumplimiento sino de la propia resolución como extinción. Si la resolución no produjera la extinción del vínculo obligatorio, ni liberara al deudor de cumplir su obligación, carecería de sentido la restitución de lo por él recibido.”<sup>13</sup>

46. Al hacer descender las anteriores consideraciones sobre los hechos relevantes pertinentes y demostrados, es procedente echar de menos el cumplimiento de las obligaciones consistentes en procurar la ratificación por el tercero, LA FIDUCIARIA, a cuyo cargo se pactó la celebración del contrato prometido, la cancelación del gravamen hipotecario que afectaba los inmuebles materia de la promesa, contar con el Reglamento de Propiedad Horizontal que de manera idónea determinara los bienes referenciados, todas a cargo de la “Promitente Vendedora”. Y la falta de pago del impuesto predial por la “Promitente Compradora” y la no comparecencia a la Notaría en la oportunidad acordada.
47. Lo dicho, significa que la sociedad ABS Inmobiliaria S.A.S., Promitente Vendedora, no estaba habilitada para el ejercicio de la acción resolutoria.

<sup>13</sup> Mario E. Clemente Meoro, *La facultad de resolver los contratos por incumplimiento*, Valencia, Editorial Tirant lo Blanch, 1998, página 85. ;

**E. Conclusión sobre el pronunciamiento que habrá de ocurrir sobre las pretensiones de la Demanda**

48. Por las razones advertidas, las pretensiones de la demanda serán desestimadas.
49. Consiguientemente y por considerar que las excepciones planteadas no corresponden a un medio exceptivo propiamente dicho, no habrá pronunciamiento sobre las mismas.

**F. Costas**

50. Es oportuno hacer el correspondiente pronunciamiento sobre las costas, las que serán impuestas a cargo de ABS Inmobiliaria S.A.S. con vista en lo establecido en el Código de Procedimiento Civil, artículo 392, derogado por el literal c) del artículo 626 de la Ley 1564 de 2012, como que las pretensiones no fueron acogidas.
51. En materia de *agencias en derecho* –que también forman parte de la condena en costas– el Tribunal aplicará un criterio de *razonabilidad*, como que no considera que hubiera habido temeridad ni excesos en la actuación procesal de ninguno de los Apoderados.
52. Con base en el artículo 6 del Acuerdo 1887 de 2003, modificado por el Acuerdo número 2222 del mismo año, emanados del Consejo Superior de la Judicatura, considera razonable establecerlas en la suma de dos millones de pesos (\$2.000.000,00) m. cte.
53. Dado que ABS Inmobiliaria S.A.S. consignó la totalidad de las sumas fijadas a su cargo y las que correspondían a la convocada para atender los honorarios y gastos de este Proceso, se precisa que la señora Gladis Amparo Jaramillo Ramírez queda liberada de la obligación de reembolsarle la cuota de los honorarios y gastos del Arbitraje.

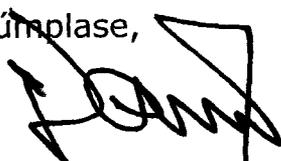
### III. DECISIONES DEL TRIBUNAL ARBITRAL

En mérito de todo lo expuesto, el Tribunal Arbitral constituido para dirimir en derecho las controversias entre ABS Inmobiliaria S.A.S. y la señora Gladis Amparo Jaramillo Ramírez, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

#### RESUELVE:

1. Desestimar las pretensiones de la demanda.
2. Abstenerse de hacer pronunciamiento sobre las excepciones formuladas por la señora Gladis Amparo Jaramillo Ramírez en razón del fracaso de las pretensiones dirigidas contra ella.
3. Condenar a la sociedad convocante al pago de la suma de dos millones de pesos (\$2.000.000,00) m. cte., por concepto de agencias en derecho.
4. Liberar a la señora Gladis Amparo Jaramillo Ramírez de la obligación de reponerle a la convocante la cuota de los honorarios y gastos del Arbitraje, sufragados por esta.
5. Decretar la causación y pago al Árbitro y al Secretario del 50% restante de sus respectivos honorarios.
6. Ordenar la liquidación final de las cuentas del Proceso.
7. Ordenar la protocolización del expediente del Proceso en una de las notarías de Medellín.
8. Ordenar la expedición de copias auténticas de este Laudo para las partes.

Cúmplase,

  
**Luis Darío Vallejo Ochoa**  
El árbitro

  
**Juan Guillermo Rivera García.**  
El secretario