

**CÁMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN PARA ANTIOQUIA**

**CENTRO DE CONCILIACIÓN, ARBITRAJE Y AMIGABLE COMPOSICIÓN**

**LAUDO ARBITRAL**

**JUAN CAMILO RODRÍGUEZ HERRERA**

VS.

**LUCIANO PUERTA MESA.**

**PROCESO ARBITRAL CONVOCADO POR JUAN CAMILO RODRÍGUEZ HERRERA  
CONTRA LUCIANO PUERTA MESA  
RADICADO NÚMERO 2019 A 0037**

---

**LAUDO ARBITRAL**

Medellín, cuatro (4) de mayo de dos mil veinte (2020)

Agotado el trámite del proceso arbitral y dentro de la oportunidad prevista por la ley para este efecto, el Tribunal de Arbitraje integrado por los Árbitros LUIS DARÍO VALLEJO OCHOA, JUAN MANUEL FERNÁNDEZ VELÁSQUEZ y RAFAEL GUILLERMO BERNAL GUTIÉRREZ procede a dictar el laudo que pone fin a este trámite y que resuelve las diferencias surgidas entre los señores JUAN CAMILO RODRÍGUEZ HERRERA y LUCIANO PUERTA MESA.

**CAPÍTULO PRIMERO**

**ANTECEDENTES DEL PROCESO ARBITRAL**

**I. LAS PARTES DEL PROCESO**

1. La parte convocante es JUAN CAMILO RODRÍGUEZ HERRERA, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.128.281.466.
2. La parte convocada es LUCIANO PUERTA MESA, identificado con la cédula de ciudadanía número 8.355.747.

**II. CONFORMACIÓN DEL TRIBUNAL Y DESARROLLO DEL TRÁMITE PRELIMINAR**

3. Mediante escritura pública número 2487, otorgada 29 de septiembre de 2016 en la

Notaría Segunda del Círculo de Bello, Antioquia, registrada el 5 de octubre de 2016, los señores JUAN CAMILO RODRÍGUEZ HERRERA y LUCIANO PUERTA MESA celebraron un contrato de compraventa, con pacto de retroventa (en adelante, el “Contrato”).

4. En virtud del Contrato, LUCIANO PUERTA MESA se obligó a transferir al señor JUAN CAMILO RODRÍGUEZ HERRERA, a título de venta, el inmueble con folio de matrícula inmobiliaria número 012-3750, ubicado en el Municipio de Barbosa, Antioquia, Vereda Isaza, Parcelación Mercurio. Los linderos del inmueble fueron transcritos en el numeral tercero de la escritura pública número 2487.
5. En el numeral octavo de la misma, las partes pactaron que LUCIANO PUERTA MESA se reservaba la facultad de recobrar el inmueble que por ese instrumento estaba vendiendo a JUAN CAMILO RODRÍGUEZ HERRERA, ejerciendo el pacto de retroventa en los términos allí establecidos.
6. La cláusula compromisoria con fundamento en la cual se integró el presente Tribunal se encuentra contenida en el numeral decimotercero de la escritura pública número 2487 otorgada el 29 de septiembre de 2016 en la Notaría Segunda del Círculo de Bello, Antioquia y su texto es el siguiente:

***“DÉCIMA TERCERA. Cláusula compromisoria. Toda controversia o diferencia relativa a este contrato, su ejecución y liquidación, se resolverá por un Tribunal de Arbitramento designado por la Junta Directiva de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, mediante sorteo efectuado entre los árbitros inscritos en las listas que lleva el Centro de Arbitraje y Conciliación mercantiles de dicha Cámara.***

***El Tribunal se sujetará a lo dispuesto en el Decreto 1818 de 1998 o estatuto orgánico de los sistemas alternativos de solución de conflictos y demás normas concordantes, de acuerdo con las siguientes reglas: a) El Tribunal estará integrado por árbitros, b) La organización interna del Tribunal se sujetará a las reglas previstas en el Centro de Arbitraje y Conciliación Mercantiles, c) El Tribunal decidirá en (derecho, en***

*conciencia o en principios técnicos), d) El Tribunal funcionará en el Centro de Arbitraje y Conciliación Mercantiles”.*

7. El 5 de junio de 2019, con fundamento en la cláusula compromisoria transcrita, JUAN CAMILO RODRÍGUEZ HERRERA a través de apoderado, presentó solicitud de convocatoria del Tribunal de Arbitramento, con el fin de que se realizaran las declaraciones y condenas que se transcribirán más adelante.
8. De conformidad con lo establecido en la cláusula compromisoria contenida en el Contrato, el Centro de Arbitraje, Conciliación y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia efectuó sorteo con la finalidad de elegir a los Árbitros que integrarían el Tribunal. En él y según consta a folio 26 del expediente, resultaron elegidos como Árbitros principales, los doctores FELIPE ANDRÉS CUBEROS DE LAS CASAS, RAFAEL GUILLERMO BERNAL GUTIÉRREZ y LUIS DARÍO VALLEJO OCHOA y como suplentes, los doctores NICOLÁS HENAO BERNAL, JUAN MANUEL FERNÁNDEZ VELÁSQUEZ y GUSTAVO ADOLFO MARÍN VÉLEZ.
9. Los doctores RAFAEL GUILLERMO BERNAL GUTIÉRREZ, LUIS DARÍO VALLEJO OCHOA y JUAN MANUEL FERNÁNDEZ VELÁSQUEZ aceptaron oportunamente sus nombramientos.
10. El 2 de agosto de 2019, se llevó a cabo la audiencia de instalación del Tribunal de Arbitramento, en la que fue proferido el Auto Número 1, en el cual se adoptaron entre otras, las siguientes decisiones:
  - a. Declarar instalado y en funciones jurisdiccionales el Tribunal Arbitral.
  - b. Nombrar como secretario a AGUSTÍN LONDOÑO ARANGO.
  - c. Inadmitir la demanda arbitral y conceder a la convocante el término de 5 días hábiles para subsanar los defectos.
11. Mediante memorial radicado el 12 de agosto de 2019, JUAN CAMILO RODRÍGUEZ

HERRERA subsanó los defectos de la demanda. En consecuencia, mediante auto del 16 de agosto de 2019, el Tribunal admitió la demanda arbitral y ordenó correr traslado a la demandada por el término de 20 días hábiles. En el auto se dispuso que el mismo sería notificado personalmente al Convocado, a través de medio electrónico, de conformidad con lo establecido en el artículo 23 de la ley 1563 de 2012 en el numeral 5° del Auto Número 01.

12. El 27 de agosto de 2019, mediante correo electrónico remitido por el Secretario al email marthamabogada@gmail.com, fue notificado personalmente al Convocado el Auto Número 3, por medio del cual fue admitida la demanda arbitral. El correo electrónico remitido por el Secretario obra en el expediente. El correo marthamabogada@gmail.com fue el dispuesto por la apoderada de la parte Convocada para efectos de recibir notificaciones mediante correo electrónico. Lo anterior consta en el numeral 5° del Auto Número 01, proferido el 2 de agosto de 2019.
13. El correo electrónico por medio del cual se notificó personalmente a la parte Convocada el auto que admitió de la demanda, fue remitido a través del servicio de correo certificado CertiMail. Esta empresa emitió certificaciones sobre el envío, entrega y apertura del correo electrónico por parte de la destinataria; dichas certificaciones obran en el expediente.
14. El Convocado LUCIANO PUERTA MESA no dio respuesta a la demanda dentro del término de 20 días hábiles siguientes al de la notificación personal del auto admisorio.
15. Mediante auto del 27 de septiembre de 2019, el Tribunal tuvo por notificada la demanda arbitral al señor LUCIANO PUERTA MESA desde el día 27 de agosto de 2019. Esta decisión no fue impugnada por el Convocado. En ese mismo auto, el Tribunal fijó fecha de audiencia para continuar con el trámite del proceso arbitral.

16. El 17 de octubre de 2019, se dio inicio a la audiencia de conciliación de conformidad con lo establecido en el artículo 24 de la ley 1563 de 2012. Teniendo en cuenta que las partes no llegaron a un acuerdo conciliatorio, mediante auto proferido en audiencia, el Tribunal fijó el monto de los honorarios y gastos del proceso arbitral.
17. JUAN CAMILO RODRÍGUEZ HERRERA pagó, dentro de la oportunidad prevista en el artículo 27 de la ley 1563 de 2012 y de conformidad con lo ordenado por el Tribunal, la totalidad de las sumas de dinero fijadas para gastos y honorarios del proceso, a cargo de ambas partes.

### **III. PRIMERA AUDIENCIA DE TRÁMITE, ETAPA PROBATORIA Y DESARROLLO DEL TRÁMITE ARBITRAL**

18. El 2 de diciembre de 2019 se realizó la Primera Audiencia de Trámite, en la cual el Tribunal decidió sobre su propia competencia. En auto proferido en la audiencia, el Tribunal se declaró competente para conocer y decidir la totalidad de las pretensiones de la demanda arbitral; las partes no impugnaron la decisión.
19. Por medio del auto proferido el mismo 2 de diciembre de 2019, el Tribunal decretó las pruebas solicitadas por la parte convocante, ordenando la adjunción de los documentos enunciados y aportados en las oportunidades procesales previstas para el efecto y decretando el interrogatorio de parte al Convocado. La parte Convocada no contestó la demanda ni solicitó la práctica de pruebas en la oportunidad procesal correspondiente.
20. Concluida la etapa probatoria, mediante auto el Tribunal citó a las partes a audiencia de alegaciones en los términos del artículo 33 de la ley 1563 de 2012, la que tuvo ocurrencia el 21 de enero de 2020.

#### **IV. TÉRMINO DE DURACIÓN DEL PROCESO**

21. Como las partes no establecieron un término para la duración del proceso arbitral, éste es de seis (6) meses contados a partir de la celebración de la primera audiencia de trámite, en virtud de lo dispuesto en el artículo 10 de la ley 1563 de 2012. Su cómputo inició a partir de la finalización de la primera audiencia de trámite, es decir, el 2 de diciembre de 2019. Teniendo en cuenta que el proceso no fue suspendido, este expirará el día 1 de junio de 2020. En consecuencia, el presente laudo arbitral se profiere dentro de la oportunidad fijada en la ley.

### **CAPÍTULO SEGUNDO** **LA CONTROVERSIA**

#### **I. LA DEMANDA**

1. La Demanda, además de identificar a las Partes (incluyendo direcciones para notificaciones), indicar los fundamentos legales, acompañar y solicitar el decreto y práctica de pruebas, referirse a la competencia del Tribunal, la cuantía del proceso y el procedimiento aplicable, presenta la versión de los hechos cuya síntesis se presenta a renglón seguido:
  - a. Mediante escritura pública número 2487, otorgada 29 de septiembre de 2016 en la Notaría Segunda del Círculo de Bello, Antioquia, los señores JUAN CAMILO RODRÍGUEZ HERRERA y LUCIANO PUERTA MESA celebraron un contrato de compraventa, con pacto de la retroventa. En virtud de dicho contrato, el señor PUERTA MESA se obligó a transferir, al señor RODRÍGUEZ HERRERA, el inmueble con matrícula inmobiliaria número 012-3750, ubicado en el Municipio de Barbosa, Vereda Isaza, Parcelación Mercurio.
  - b. En la escritura pública señalada se afirmó que el vendedor LUCIANO PUERTA MESA hizo entrega real y material del inmueble al comprador JUAN CAMILO

RODRÍGUEZ HERRERA; no obstante, dicha entrega real y material nunca se efectuó y el vendedor continúa ocupando el inmueble.

- c. Según consta en la escritura pública número 2487, el señor LUCIANO PUERTA MESA se reservó la facultad de recobrar la titularidad del inmueble objeto del contrato, ejerciendo el pacto de retroventa en los términos allí establecidos en (i) un plazo máximo de 2 años contados a partir del otorgamiento de la escritura pública; (ii) con el pago de la suma de \$99.782.000.00 y (iii) el señor PUERTA MESA debía manifestar al señor JUAN CAMILO RODRÍGUEZ HERRERA su intención de ejercer la facultad con una antelación mínima de 4 meses.
  - d. LUCIANO PUERTA MESA no ejerció la facultad de recobrar el inmueble dentro del plazo máximo establecido en la escritura pública número 2487.
  - e. LUCIANO PUERTA MESA se ha negado a entregar materialmente el inmueble a JUAN CAMILO RODRÍGUEZ HERRERA.
2. Con fundamento en lo anterior, JUAN CAMILO RODRÍGUEZ HERRERA formuló las siguientes pretensiones:

*“PRIMERA: Disponer que el señor LUCIANO PUERTA MESA le haga entrega material al señor JUAN CAMILO RODRÍGUEZ HERRERA, [d]el bien inmueble delimitado y alinderado en el hecho primero, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 012-3750 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardota.*

*SEGUNDA. Disponer que en la entrega material sean incluidas todas las accesiones y mejoras que formen parte del inmueble.*

*TERCERA. Disponer la cancelación del pacto de retroventa registrado en la anotación número 028 del folio de matrícula inmobiliaria número 012-3750 y oficiar en tal sentido a la Oficina de Instrumentos Públicos de Girardota.”*

## II. CONTESTACIÓN

3. El Convocado, habiendo sido notificado personalmente y en debida forma del auto que admitió la demanda arbitral en su contra, no presentó respuesta a la demanda. En este sentido, mediante auto proferido el 27 de septiembre de 2019, el Tribunal tuvo por notificada la demanda al señor LUCIANO PUERTA MESA desde **el día 27 de agosto de 2019**. Dicha decisión no fue recurrida por el Convocado.

## III. ALEGACIONES FINALES

4. Una vez concluido el período probatorio y practicadas todas las pruebas solicitadas y decretadas por el Tribunal, el 16 de diciembre de 2019 se realizó la audiencia de alegaciones, así:

### ➤ **Alegatos de la convocante.**

5. El apoderado de JUAN CAMILO RODRÍGUEZ HERRERA presentó por escrito sus alegaciones e hizo una síntesis oral de los mismos, para significar lo siguiente:
  - a. La compraventa es un contrato bilateral por medio del cual una de las partes se obliga a dar una cosa a la otra, la cual se obliga a pagar un precio. Tratándose de un contrato de compraventa de un inmueble, la ley exige ciertas solemnidades como la escritura pública y *“debe efectuar la tradición a través del registro de esa escritura en la respectiva oficina de registro de instrumentos públicos y un tercer elemento solemne es la tradición del inmueble, perdón, la entrega material del inmueble por parte del vendedor al comprador”*.
  - b. El 29 de septiembre de 2016, las partes celebraron un contrato de compraventa sobre el inmueble alinderado e identificado en el hecho primero de la demanda.
  - c. En el numeral sexto de la escritura pública por medio de la cual las partes

celebraron el contrato de compraventa, se manifestó que el vendedor hizo entrega del inmueble al comprador. No obstante, por medio del interrogatorio de parte realizado al demandado, se demostró que esa entrega no se realizó y que el inmueble sigue siendo ocupado por el demandado.

- d. En el numeral octavo de la escritura pública, las partes estipularon un pacto de retroventa en virtud del cual el vendedor se reservó la facultad de recobrar el inmueble. Esa facultad debía ser ejercida en un plazo máximo de 2 años contados desde la fecha del otorgamiento de la escritura pública de compraventa. En el proceso quedó demostrado que el demandado no hizo uso de esa facultad por cuanto no acreditó haber dado aviso al comprador con al menos 4 meses de anticipación al vencimiento del plazo.
- e. El convocado guardó silencio al descorrérsele el traslado de la demanda, lo que constituye un indicio en su contra.
- f. Con fundamento en lo anterior, el apoderado del Convocante solicitó que se declare la prosperidad de las pretensiones de la demanda y que se ordene la entrega material del inmueble al convocante, para lo cual le solicitó al Tribunal que *“se comisione a la primera autoridad administrativa del Municipio de Barbosa, o sea, al Alcalde Municipal con las debidas facultades para sub-comisionar si es del caso”*.

➤ **Alegatos de la convocada.**

- 6. La apoderada del Convocado, LUCIANO PUERTA MESA, presentó de manera oral sus alegaciones en el siguiente sentido:
  - a. El negocio pretendido por el Convocado no era una retroventa sino una hipoteca, toda vez que versa sobre el inmueble en el cual él ha vivido con su familia por más de 30 años. Esto explica la razón por la cual el inmueble no le ha sido

entregado al demandante.

- b. LUCIANO PUERTA MESA se enteró de la diferencia entre el negocio de pacto de retroventa e hipoteca cuando se asesoró a través de abogados.
- c. LUCIANO PUERTA MESA siempre pensó que el negocio que había celebrado era una hipoteca y que podía pagar capital e intereses. Es por lo anterior que en el proceso siempre ha manifestado que el Convocado creía que el negocio celebrado era una hipoteca, así fue que se lo plantearon.
- d. Para marzo del 2016, un socio del demandante llamado Mateo Soto Ortega suscribió una escritura de hipoteca con LUCIANO PUERTA MESA; dicho negocio quedó consignado en la escritura pública número 575, otorgada en la Notaría Segunda de Bello del 10 de marzo de 2016. Posterior a esto, al Convocado le dijeron que la escritura de hipoteca no se podía registrar porque los valores no concordaban con el dinero que le habrían prestado, entonces que debían realizar un pacto de retroventa que para ellos significaba lo mismo. Lo anterior explica la razón por la cual el señor LUCIANO PUERTA MESA accedió a celebrar el pacto de retroventa.
- e. En el numeral sexto de la escritura pública Número 2487 se hizo referencia a la entrega material del inmueble objeto de la compraventa. *“Tan no era pretendido el negocio de retroventa, sino que inicialmente se lo plantearon como hipoteca, que casi que incurren en una falsedad en documento público – o incurrieron en ella –, porque dentro de la escritura dice: Numeral 6. Entrega real y material. La entrega real y material del inmueble enajenado, junto con sus mejoras, anexidades, dependencias, usos, costumbres y servidumbres legalmente constituidas, se hizo a la firma de la presente escritura pública.”*
- f. LUCIANO PUERTA MESA ha realizado ofertas de pago de la obligación; ha manifestado que, si nuevamente había disposición del Convocante de lograr un

acuerdo, él ya había hecho gestiones frente a ese inmueble y puede pagar el dinero el 15 de febrero.

- g. Con fundamento en lo anterior solicitó que se desestimen las pretensiones de la demanda *“teniendo en cuenta que el negocio tuvo una especie de confusión, y que no era el negocio inicialmente pretendido por las partes, ni acordados (sic) por ellos; acordaron un negocio, y escrituraron otro. Obviamente la ignorancia de la ley no lo exime de haber firmado este pacto de retroventa, pero el sí pretende tener la posibilidad de poderle pagar al señor Juan Camilo teniendo en cuenta que ya hizo unos adelantos de dinero”*.

### **CAPÍTULO TERCERO**

#### **CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL**

##### **I. PRESUPUESTOS PROCESALES**

1. Antes de entrar a decidir la controversia planteada, se hace necesario establecer si en el presente proceso arbitral se reúnen a cabalidad los presupuestos procesales, esto es, los requisitos indispensables para la validez del proceso y poder proferir un laudo arbitral que resuelva el conflicto sometido a decisión del Tribunal.
2. El Tribunal encuentra que tales presupuestos se reúnen en este proceso, así:
  - a. Las partes son personas naturales, con capacidad para transigir y arbitrar.
  - b. El Convocante compareció al proceso a través de su apoderado general, designado mediante escritura pública número 471, otorgada el 10 de mayo de 2019 en la Notaría Única de Barbosa Antioquia; el Convocado compareció personalmente.
  - c. Las partes estuvieron debidamente representadas en este proceso arbitral a

través de apoderados habilitados para el ejercicio de la profesión de abogado.

- d. El Tribunal ejerce funciones jurisdiccionales de manera transitoria, en los términos establecidos en el artículo 116 de la Constitución Política. Así mismo, es competente para conocer de las pretensiones de la demanda. Lo anterior según se estableció en el Auto del 2 de diciembre de 2019, el cual no fue controvertido por las partes.
- e. Así mismo, en la oportunidad procesal correspondiente el Tribunal encontró que la demanda que dio origen al proceso arbitral reúne los requisitos establecidos en la ley, razón por la cual en esta etapa procesal se ratifica el cumplimiento del requisito de la demanda en forma.
- f. Por último, el proceso se adelantó observando las normas procesales previstas, sin que se encuentre configurada alguna causal de nulidad que afecte la presente actuación.

## II. LA COMPETENCIA DEL TRIBUNAL.

- 3. Mediante auto dictado el día 2 de diciembre de 2019, el Tribunal se declaró competente para conocer de las pretensiones planteadas en la demanda, para lo cual valoró los factores que la determinaban y le habilitaban para definir el conflicto, éstos son: (1) la “arbitrabilidad”, (2) la competencia por el factor subjetivo, y (3) la competencia por el factor objetivo. Amén del ámbito del pacto arbitral.
- 4. No obstante, el Tribunal considera pertinente ratificar su decisión con base en la siguiente apreciación doctrinal:

“El principio *Kompetenz – Kompetenz*. En virtud del principio doctrinaria y jurisprudencialmente denominado *kompetenz-kompetenz* se ha señalado que en materia arbitral corresponde al Tribunal decidir sobre su propia competencia sin que para el efecto resulte necesaria una

previa declaración judicial. Según la doctrina, este principio “...significa que la justicia arbitral tiene una prioridad temporal respecto de la justicia estatal para dirimir toda controversia relativa a la competencia arbitral, esto es, toda controversia relativa a la existencia, la validez y el alcance del contrato de arbitraje.”<sup>1</sup> El mencionado principio ha sido consagrado y reconocido en el artículo 29 de la ley 1563 de 2012.

### III. LA CONGRUENCIA DEL LAUDO

5. El artículo 281 del Código General del Proceso, aplicable al proceso arbitral, establece lo siguiente:

“La sentencia deberá estar en consonancia con los hechos y las pretensiones aducidos en la demanda y en las demás oportunidades que este código contempla y con las excepciones que aparezcan probadas y hubieren sido alegadas si así lo exige la ley.

No podrá condenarse al demandado por cantidad superior o por objeto distinto del pretendido en la demanda ni por causa diferente a la invocada en ésta.

Si lo pedido por el demandante excede de lo probado se le reconocerá solamente lo último.

En la sentencia se tendrá en cuenta cualquier hecho modificativo o extintivo del derecho sustancial sobre el cual verse el litigio, ocurrido después de haberse propuesto la demanda, siempre que aparezca probado y que haya sido alegado por la parte interesada a más tardar en su alegato de conclusión o que la ley permita considerarlo de oficio”.  
(Subraya el Tribunal).

6. En atención a la norma citada, se hacen las siguientes precisiones, reiterando:

<sup>1</sup> Silva Romero, Eduardo. Breves observaciones sobre el principio “Kompetenz-Kompetenz”, en El Contrato de Arbitraje, Editorial Legis, pág. 580.

- a. El Convocante en la demanda formuló las pretensiones que aparecen transcritas en el CAPÍTULO SEGUNDO del laudo y sin haberla reformado, en el alegato de conclusión solicita *“se comisione a la primera autoridad administrativa del Municipio de Barbosa, o sea, al Alcalde Municipal con las debidas facultades para sub-comisionar si es del caso”*.
- b. Por su parte, la Convocada, no obstante haber guardado silencio en las oportunidades que tuvo para referirse al contenido de la demanda, al absolver el interrogatorio de parte que le fue formulado y en el alegato final, alude a que en la escritura 2487, aducida por el Convocante, obra un contrato [compraventa con pacto de retroventa] sustancialmente diferente al pretendido por él [mutuo con garantía hipotecaria].
- c. Al respecto advierte el Tribunal que la alegación no tiene la consistencia de un hecho modificativo o extintivo del derecho sustancial sobre el cual verse el litigio, ocurrido después de haberse presentado la demanda, y si bien fue propuesto por la apoderada del demandado con ocasión del alegato de conclusión, no aparece probado, como lo requiere el inciso 4 del artículo 281 del Código General del Proceso.
- d. En consecuencia, el Tribunal se ocupará en el estudio de las pretensiones de la demanda.

#### **IV. EL PROBLEMA JURÍDICO PLANTEADO.**

7. El objeto de la controversia se centra en los siguientes puntos a resolver por el Tribunal:
  - a. Establecer si el Convocado está obligado a entregar al Convocante el inmueble con folio de matrícula inmobiliaria número 012-3750, ubicado en el Municipio de Barbosa, Antioquia, Vereda Isaza, Parcelación Mercurio.

- b. En caso de estar obligado a entregar, cuál es el estado que debe ostentar el bien inmueble materia de la obligación.
  - c. Precisar la suerte del pacto de retroventa, referido.
8. Para el efecto, el Tribunal analizará lo siguiente: (i) la existencia y validez del contrato celebrado entre las partes; (ii) la obligación del vendedor de realizar la entrega real y material del bien objeto de la compraventa; (iii) las circunstancias en que se debe realizar la entrega del inmueble; (iv) el pacto de retroventa acordado entre las partes; (v) si se probaron excepciones que de acuerdo con la ley no deben ser alegadas.

V. **Hechos fundamentales establecidos en el proceso**

9. De cara a resolver el conflicto planteado, interesa al Tribunal destacar que se encuentran plenamente establecidos los siguientes aspectos que dicen de la relación contractual que ha vinculado a las partes:
- a. **Contrato de compraventa** celebrado por los señores LUCIANO PUERTA MESA, mediante la intervención del apoderado general FABIÁN ALONSO MADRID HERRERA<sup>2</sup>, y JUAN CAMILO RODRÍGUEZ HERRERA, sobre el inmueble ubicado en el Municipio de Barbosa, Antioquia, Urbanización El Mercurio, con una cabida de 6.032 metros cuadrados, con folio de matrícula inmobiliaria número 012-3750 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardota, Antioquia, que obra contenido en la escritura pública número 2437, otorgada el 29 de septiembre de 2016, ante la Notaría Segunda del Circulo de Bello, Antioquia.
  - b. **Pacto de retroventa**, mediante el cual "... EL VENDEDOR se reserva la facultad

<sup>2</sup> Cfr. escritura pública número 471, datada el 10 de mayo de 2019, de la Notaría Única de Barbosa, Antioquia;

de recobrar el bien inmueble que transmite por la presente convención, ejercitando el pacto de retroventa que aquí se estipula, en las condiciones, plazo y precio que a continuación se señalan.”<sup>3</sup>.

- c. **La tradición del inmueble vendido** ocurrió el 5 de octubre de 2016, por virtud de la inscripción de la escritura número 2487/2016 en el folio de matrícula inmobiliaria número 012-37540, que reposa en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardota, Antioquia. Acto que por su carácter esencialmente solemne se sustrae a toda demostración que no sea la procurada con el certificado de tradición aportado con la demanda.
  
- d. **La no entrega real y material**, efecto inherente a la naturaleza del contrato de compraventa, se constituye en piedra basilar de la controversia, al punto de erigirse en la pretensión fundamental de la demanda, por lo que se apunta:
  - I. Con todo y que en la señalada escritura pública se dejó expresa constancia de haber ocurrido a satisfacción en la fecha del perfeccionamiento del negocio [numeral sexto], el Convocante desconoce la veracidad de la aseveración al punto de ejercer la acción propia del adquirente de un bien para que le sea entregado, de conformidad con lo previsto en el artículo 378 del Código General del Proceso.
  
  - II. Para el efecto de la admisión de la demanda proclama, bajo la gravedad del juramento, que no se ha efectuado la entrega, como lo exige el inciso tercero del canon citado y opta por el cumplimiento de la obligación, con lo que mantiene la eficacia del contrato;
  
  - III. Coincidentemente el Convocado, primero, opta por guardar silencio frente a la demanda, con lo que habilita la aplicación de lo dispuesto en el artículo

<sup>3</sup> Como se dijo en el numeral OCTAVO de la escritura referenciada y debidamente inscrita;

97 ib. para "... **presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, salvo que la ley le atribuya otro efecto.**" Y, segundo, al absolver el interrogatorio de parte a que fue sometido, afirma enfáticamente que, en ningún momento, por ningún medio ha realizado la entrega de la cosa vendida al comprador- adquirente y agrega que no le asiste el ánimo de hacerlo;

IV. Insiste, por su parte, en recuperar el derecho de dominio, previo el pago del precio estipulado para la retroventa [cláusula DECIMA], para lo cual hace el ofrecimiento de rigor, mismo que es desdeñado por el Convocante;

10. Del escrutinio legal que del negocio contenido en el acto escriturario referenciado se hace, resulta lo siguiente:

- a. Se trata de un negocio legalmente nominado [Compraventa], sometido a un régimen legal propio, establecido en los artículos 1849 y s.s. del Código Civil Colombiano, que en el caso particular versa sobre un bien inmueble;
- b. Goza de una característica particular, fruto del acuerdo de las voluntades de las partes, consistente en el establecimiento de un "**Pacto de retroventa**" que, de suyo, lo convierte en un negocio modal, en la medida en que el derecho de dominio del comprador-adquirente resulta afectado por la condición resolutoria, mediante el ejercicio del derecho de retracto por el vendedor, en la oportunidad y forma establecidas en el numeral OCTAVO de la escritura pública número 2437. Todo de conformidad con lo regulado en el artículo 1939 ibídem;
- c. La prueba del negocio en referencia se logra mediante la aducción, legal y oportuna, de copia completa y auténtica de la escritura pública en referencia, con lo que aparece satisfecha la exigencia impuesta por el artículo 1760 ib., cuyo valor probatorio es ponderado en el artículo 257 del Código General del Proceso.

d. Aunque las partes no han alimentado controversia alguna sobre la existencia y validez del contrato de compraventa con pacto de retroventa, máxime si se tiene en cuenta, como ya se dijo, que la parte convocada, sin atenuantes, se abstuvo de dar respuesta a la demanda, no formuló oposición alguna, no propuso excepciones, no solicitó la práctica de pruebas, ni tachó de falsos los documentos presentados por la parte Convocante, el Tribunal, como le corresponde, al hacer las **verificaciones relativas a la existencia y validez del contrato** génesis del conflicto, encuentra que:

- I. De conformidad con las reglas generales, las partes produjeron un negocio jurídico, en la medida en que expresaron consentimientos concurrentes, sobre un objeto jurídico, determinados por una causa, para lo cual utilizaron el instrumento determinado por la ley.
  
- II. Específicamente, se trató de un contrato en el que una parte, la vendedora, se obligó a transferir el derecho de dominio sobre un bien inmueble en favor de la otra, la compradora, quien se obligó a pagar un precio tasado en dinero, con lo que resultó ser esencialmente oneroso y típicamente una compraventa, cuya existencia no resulta desdibujada, ni desvanecida por la eventual injusticia de la retribución, como lo proclama la sentencia **C-236/14**:

“Conforme se ha destacado, el precio constituye un elemento esencial del contrato de compraventa y conviene indagar ahora si para tasarlo las partes están obligadas a atender algún criterio legal que las limite o que, nítidamente, les imponga, desde el principio, acoger el justo precio que quepa atribuirle al bien en el momento en que se produce el acuerdo por cuya virtud uno compra y el otro vende. En principio la respuesta a esta indagación no puede ser sino negativa, porque, según lo ha explicado la Corte, el contrato de compraventa responde “como en general todo el sistema de contratación, al principio de la libertad o autonomía contractual, según el cual las partes pueden obligarse libre y

válidamente”<sup>4</sup>.

Corolario de este principio es que “la ley no reprueba el hecho de que las partes contratantes obtengan cierta ventaja en la relación negocial, lo cual encuentra su justificación formal en las previsiones del Código Civil, entre otras, en las que autorizan a los contratantes para señalar el precio de la venta (C. C. arts. 1864 y 1865)”, siendo lo cierto “que la ley deja al arbitrio de las partes la definición del precio de la cosa objeto de la compraventa, como se acaba de señalar, y hasta permite que se determine ‘por cualesquiera medios o indicaciones que lo fijen’<sup>5</sup>.

Así las cosas, fácil resulta entender que las partes no están atadas a otorgarle al bien objeto de la compraventa el justo precio como condición para que sea factible el surgimiento del contrato a la vida jurídica y que, en ejercicio de su autonomía contractual, tienen la posibilidad de ponerse de acuerdo sobre un precio diferente al justo, sea que lo supere o que resulte menor, supuestos en los cuales procede interpretar que, en su libre arbitrio, los contratantes decidieron que alguno de ellos obtuviera un beneficio, que puede consistir ya en pagar a cambio de la cosa algo menos del precio justo, ora en recibir algo más por encima de ese precio.”

- III. **Si del juicio de validez** se trata, igualmente se tendrá que admitir que cumple con las exigencias generales establecidas en el artículo 1502 ibídem, pues, concurren dos personas naturales, presuntamente capaces, ofrecieron consentimientos libres de vicio, sobre un objeto lícito y la causa es lícita. Por lo demás no obra ninguna circunstancia que lo haga ineficaz.

## 11. **Obligaciones del vendedor.**

<sup>4</sup> Sentencia C-222 de 1994.

<sup>5</sup> Ibídem.

a. La regla general consagrada en el artículo 1880 del Código Civil establece que:

“Las obligaciones del vendedor se reducen en general a dos: la entrega o tradición, y el saneamiento de la cosa vendida.

La tradición se sujetará a las reglas dadas en el título VI del libro II.”

b. El entendimiento de la norma implica acoger las enseñanzas de la doctrina y la jurisprudencia, para precisar lo siguiente:

I. En el ordenamiento colombiano el contrato de compraventa no es título traslativo de dominio, por lo que la tradición de la cosa no opera de pleno derecho, con el perfeccionamiento del negocio, que meramente se constituye en fuente de las obligaciones de traditar y entregar;

II. La obligación de traditar es efecto esencial y en el caso de los bienes inmuebles implica, insoslayablemente, la anotación del título [el contrato] en el folio de matrícula inmobiliaria. Es decir, es un acto esencialmente solemne, sometido a normas imperativas, de orden público;

III. En el caso de los bienes muebles, con la entrega material de la cosa acompañada del ánimo de hacer dueño a quien la recibe con tal propósito. Es suficiente con la ejecución del hecho de poder físico;

IV. En consecuencia, tratándose de la compraventa de bienes inmuebles la entrega de la cosa es un efecto del contrato, que apunta a permitir que el comprador pueda disfrutar de la misma, aún sin haberse hecho dueño, por faltar la tradición. En rigor, los vocablos entregar y traditar [dar], no son sinónimos;

c. Por su parte, los contratantes en ejercicio de la autonomía de la voluntad [artículos 16 C N, 1602 C C], tienen la facultad de reglar el tema para precisar el

alcance de las dichas obligaciones, de conformidad con sus conveniencias y necesidades. Lo que sumado a la regla general constituye un régimen propio que somete la relación surgida del negocio jurídico celebrado, propiamente: **contrato de compraventa de bien inmueble con pacto de retroventa;**

d. En el caso particular, en la escritura pública número 2487/2016, precisaron lo siguiente:

- I. El vendedor se obliga a transferir, en favor del comprador, el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria número 012-3750 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardota, Antioquia, determinado por la ubicación, cabida y linderos [numeral TERCERO];
- II. No obstante, para todos efectos legales, el contrato versó sobre **“cuerpo cierto”** [numeral TERCERO];
- III. En el numeral SEXTO se dijo:

**“ENTREGA REAL Y MATERIAL: La entrega real y material del (los) inmueble(s) enajenado(s), junto con sus mejoras, anexidades, dependencias, usos, costumbres y servidumbres legalmente constituidas se hizo a la firma de la presente escritura pública.”**

e. Para efectos posteriores del presente laudo, se destaca que la escritura pública número 2487 fue otorgada **“... a los Veintinueve (29) días del mes de septiembre de dos mil dieciséis (2016) ...”**, ante el Notario Segundo del Circulo de Bello (Antioquia);

## VI. **Circunstancias de la entrega**

12. A esta altura del discurrir sobre la materia del conflicto, **se pregunta: ¿cuándo y**

**qué debe entregar el vendedor - tradente?** Circunstancias que cobran importancia en virtud de la pretensión formulada por el Convocante en los siguientes términos:

**“SEGUNDA. Disponer que en la entrega material sean incluidas todas las accesiones y mejoras que formen parte del inmueble”**

13. Para facilitar la comprensión de los problemas, el tribunal abordará separadamente las dichas circunstancias de tiempo y objetiva de la entrega, de la siguiente manera:

14. **¿Cuándo debe ocurrir la entrega de la cosa vendida?**

a. El marco legal está determinado por lo dispuesto en el artículo 1882 del Código Civil el que de manera propia precisa:

**“ARTICULO 1882. <TIEMPO DE ENTREGA Y RETARDO>.**

El vendedor es obligado a entregar la cosa vendida **inmediatamente después del contrato, o a la época prefijada en él.**” (negrillas del Tribunal).

b. Sin lugar a duda la norma privilegia lo dispuesto por las partes contratantes, con lo que le rinde tributo a la regla establecida en el artículo 1602 ibídem:

**“El contrato es ley para las partes”;**

c. Al revisar el contrato contenido en la escritura pública número 2487 otorgada el 29 de septiembre de 2016, se advierte que las partes expresaron:

**“SEXTO: ENTREGA REAL Y MATERIAL: La entrega real y material del (los) inmueble(s) enajenado(s), junto con sus mejoras, anexidades, dependencias, usos, costumbres y servidumbres legalmente constituidas se hizo a la firma de la presente escritura pública.”** (Subraya el Tribunal);

d. Evidentemente con tal previsión resulta frustrada la vocación supletoria del

artículo 1882 citado y en consecuencia **no** procede su aplicación. Hay que estarse a la voluntad y el **comportamiento** de las partes, lo que implica lo siguiente:

- I. En principio, admitir que la obligación de entregar a cargo del vendedor es pura y simple. No fueron establecidas las modalidades del plazo, condición o modo;
- II. Sin embargo, lo que justamente determinó al convocante para el ejercicio de la acción con pretensión de “**Entrega de la cosa por el tradente al adquirente.**”, fue el hecho de **no haberse efectuado**, lo que más tarde protestó bajo la gravedad del juramento, conforme lo exige el artículo 378 del Código General del Proceso;
- III. Tal suceso tuvo ocurrencia el **5 de junio de 2019**, cuando el señor JUAN CAMILO RODRÍGUEZ HERRERA, comprador - adquirente, presentó solicitud de convocatoria del Tribunal de Arbitramento;
- IV. Es decir, transcurrieron **32.633 meses** desde 29 de septiembre de 2016, cuando fue otorgada la escritura contentiva del contrato de compraventa;
- V. Entre tanto el bien inmueble, cuya entrega es reclamada, permanece en manos del vendedor – tradente, a ciencia y paciencia del comprador, de manera pública y pacífica. Nada en contrario ha sido expresado y menos probado;
- VI. Tales hechos permiten inferir que las partes, libre y espontáneamente, han generado una nueva pauta de comportamiento que incide fundamentalmente en la circunstancia temporal para el cumplimiento de la obligación pendiente a cargo del vender: La entrega material del bien vendido, lo que trasciende al mundo del derecho, bien como un plazo de

gracia, reconducción tácita o mera tolerancia;

- VII. Estado de cosas que perduró hasta el **27 de agosto de 2019** cuando, con la notificación del auto admisorio de la demanda al convocado – deudor, se produjo el requerimiento y con él la constitución en mora, como lo prevé el artículo 94 inciso segundo del Código General del Proceso<sup>6</sup>;
- VIII. En apoyo de lo señalado obra el artículo 1608-3 *ibídem*<sup>7</sup>, para establecer que sólo con ocasión de la reconvencción formal el vendedor incurre en **mora**. Antes, y en el peor de los casos, sólo estaría en situación de mero retardo;
- IX. La doctrina y la jurisprudencia pacíficamente han aceptado la diferencia técnica entre ambas figuras, **retardo y mora**, en cuanto se trate de obligaciones no dinerarias, como lo ilustra la Corte Constitucional en sentencia T-901-02:

“b) No obstante la interpretación dada por la Corte Suprema, el artículo 1617 puede tener otro alcance un poco más restringido. El Código Civil consagró en su artículo 1617 las reglas para la indemnización de perjuicios por mora en las obligaciones dinerarias. Ubicando este artículo dentro del sistema que constituye el Código Civil, se observa como dentro del mismo Título XII del libro IV se encuentra el artículo 1608 que regula lo referente a la constitución en mora por parte del deudor así:

<sup>6</sup> Artículo 94. *Interrupción de la prescripción, inoperancia de la caducidad y constitución en mora.* (...)

La notificación del auto admisorio de la demanda o del mandamiento ejecutivo produce el efecto del requerimiento judicial para constituir en mora al deudor, cuando la ley lo exija para tal fin, y la notificación de la cesión del crédito, si no se hubiere efectuado antes. Los efectos de la mora solo se producirán a partir de la notificación.”

<sup>7</sup> **ARTICULO 1608. MORA DEL DEUDOR.** 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.**

“El deudor está en mora:

1. 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.
2. 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.
3. **En los demás casos, cuando el deudor ha sido judicialmente reconvenido por el acreedor.**” (Destaca el Tribunal)

Lo anterior implica que, como es conocido, la mora, en sentido estricto, no se genera de manera inmediata con el incumplimiento de una obligación<sup>8</sup>, sino que cuando no hay un término estipulado para el cumplimiento de la misma y no se trate de una obligación que sólo podía ser ejecutada dentro de cierto tiempo, se requiere de reconvención judicial para la constitución en mora, excepto en obligaciones dinerarias.”

- X. Adicionalmente y para los mismos efectos de precisar las consecuencias del retardo y la mora, es del caso llamar la atención sobre otra situación que ordinariamente se conoce como **tolerancia, benevolencia<sup>9</sup> del acreedor,**

<sup>8</sup> El tratadista Ospina Fernández afirma que: “idiomáticamente las expresiones mora y retardo son sinónimas; pero jurídicamente, la noción de la primera es más compleja que la segunda, porque aquella estructura una institución que apareja consecuencias diferentes y más importantes que las del simple retardo. En principio, el deudor tiene que cumplir su obligación cuando esta se hace exigible: si es pura y simple, desde su nacimiento; si es a plazo, al vencimiento de este; y si es condicional, al cumplirse la condición. Ahora bien, si el deudor no realiza la prestación debida en la respectiva oportunidad, incurre en retardo y da lugar a la acción ejecutiva del acreedor, siempre que este se encuentre provisto de un título que reúna las condiciones de fondo y de forma requeridas por las normas procesales (C.de P. C., art. 488). A falta de dicho título, el acreedor tiene que obtener, por la vía del juicio ordinario, el decreto o sentencia de cumplimiento contra el deudor. Però el simple hecho del retardo en el pago no basta para que el deudor quede constituido en mora. Es además necesario, y en principio, que el acreedor requiera o reconvenga al deudor para que cumpla la obligación.” (el subrayado es nuestro) (Ospina Fernández, ob cit. p. 101)

<sup>9</sup> benévolo, la

1. adj. Que tiene buena voluntad o simpatía hacia las personas o sus obras.

entendida como la aceptación que del comportamiento del deudor hace su acreedor, razón por la cual no lo reconviene;

- XI. Al respecto y para destacar la importancia de la reconvencción Ospina Fernández, página 569, señala:

“LA RECONVENCIÓN. Para que el deudor quede constituido en mora y responda de los perjuicios ocasionados al acreedor, es también indispensable que este, mediante un acto formal que se denomina requerimiento o reconvencción, exija de aquel el cumplimiento de la obligación. Hasta entonces se considera que dicho acreedor no sufre perjuicio alguno por el retardo; su silencio se interpreta como la concesión tácita de un plazo de gracia para el cumplimiento de la obligación. Por el contrario, la reconvencción indica que el acreedor no está dispuesto a esperar más y sirve para notificarle al deudor que su retardo está ocasionándole perjuicios que, de continuar, comprometerán la responsabilidad de este.”

- XII. En suma, sólo se puede predicar y sancionar la culpabilidad del deudor a partir de la constitución en mora. Lo que para el caso particular ocurre cuando es requerido por el acreedor, el **27 de agosto de 2019**, efecto natural de la notificación del auto admisorio de la demanda y desde entonces se producirán los efectos de la mora, sentencia el citado artículo 94 adjetivo.

15. **¿Qué debe entregar el vendedor - tradente?**

- a. Es del caso la aplicación de las disposiciones contenidas en los artículos 1602, 1605 y 1884, 1889 y 1876 ib., que igualmente tienen la fuerza vinculante propia del ámbito que describe el principio de autonomía de la voluntad, es decir, como ya quedó dicho: **“El contrato es ley para las partes”**, en la medida en que sean lícitamente celebrados. Presunción, ésta, que no ha sido desvirtuada;
- b. La norma general, artículo 1605 ib., señala que “La obligación de dar contiene la

de entregar la cosa; y si ésta es una especie o cuerpo cierto, contiene, además, la de conservarla hasta la entrega, so pena de pagar los perjuicios al acreedor que no se ha constituido en mora de recibir.”;

c. Por su parte, las disposiciones especiales establecen que:

- I. **“El vendedor es obligado a entregar lo que reza el contrato.”** [artículo 1884 ib.];
- II. “Sin embargo, si se vende con señalamiento de linderos, estará obligado el vendedor a entregar todo lo comprendido en ellos, y si no pudiere o no se le exigiere, se observará lo prevenido en el inciso del artículo precedente.” [artículo 1889, inciso 2 ib.].

d. Si se apela, al contrato como primera herramienta, como debe ser, para advertir **qué reza** y establecer cómo aparece descrito y caracterizado el bien materia del mismo, es decir, sobre lo que consintieron, se encuentra lo siguiente:

- I. “TERCERO: OBJETO DEL CONTRATO Y DESCRIPCIÓN DEL (LOS) INMUEBLE(S). Que por medio de este público instrumento, obrando en la calidad indicada, transfiere(n) a título de compraventa CON PACTO DE RETROVENTA, a favor de JUAN CAMILO RODRÍGUEZ HERRERA, el siguiente bien inmueble: “predio ubicado en el Municipio Barbosa (Antioquia), parcelación mercurio, ubicado en la Vereda Isaza, con un (sic) cabida superficial de seis mil treinta y dos metros cuadrados (6.032 M2), determinándose como un cuerpo cierto por los siguientes linderos: “Por el noroccidente con faja de terreno adquirida por el Departamento de Antioquia y el Área metropolitana del Valle de Aburrá para el proyecto Desarrollo Vial del Aburrá Norte, por el Nororiente con predio que es o fue, propiedad del señor Luciano Puerta mesa, por el Suroccidente con predio que es, o fue, de la señora Rebeca marcela Peláez González, por el sur en parte con predio que es, o fue, propiedad del señor Emiliano López de mesa, y por el oriente, con carretera veredal.” EL PREDIO SE ENCUENTRA

IDENTIFICADO CON EL FOLIO DE MATRÍCULA 012-3750”.

“SEXTO: ENTREGA REAL Y MATERIAL: La entrega real y material del (los) inmueble(s) enajenado(s), junto con sus mejoras, anexidades, dependencias, usos, costumbres y servidumbres legalmente constituidas se hizo a la firma de la presente escritura pública.”

- II. Con lo anterior queda claro que las partes consintieron para contratar sobre un bien inmueble determinado como cuerpo cierto, por sus linderos, con lo que resulta aplicable lo prevenido en el artículo 1889, inciso 2 ib. Y en consecuencia tal inmueble, el alinderado, **junto con sus mejoras, anexidades, dependencias, usos, costumbres existentes para el 29 de septiembre de 2016**, es el que debe ser entregado al comprador por el convocado – vendedor. Aseveración que es ilustrada por Arturo Valencia Zea<sup>10</sup>, de la siguiente manera:

“Entrega de la cosa en el estado del contrato.

El vendedor es obligado, según lo establece el art. 1884, a entregar lo que reza el contrato. Y como primera aplicación de dicha regla, el art. 1885 prescribe que la venta de una vaca, una yegua u otra hembra comprende naturalmente la del hijo que lleva en el vientre o que amamanta, pero no la del que puede pacer y alimentarse por sí solo.

Debe observarse que la ley, interpretando los usos sociales, quiere que la cosa sea entregada en el estado en que se encontraba en la fecha del contrato y no en el estado en que se encuentre en el momento de la tradición. Esto está de acuerdo con el principio de la buena fe, en virtud del cual se supone que todo comprador quiere la cosa en el estado en que la halló cuando perfeccionó el contrato. De esta regla se deduce las siguientes consecuencias:

1) (...)

<sup>10</sup> Valencia Zea, Arturo. Derecho Civil. De los Contratos, tomo IV, quinta edición, Editorial Temis librería, Bogotá, Colombia, 1980, página 75;

2) La cosa vendida debe entregarse con todas aquellas cosas que por naturaleza le son accesorias. En materia de fincas raíces, la entrega comprende la cosa con los inmuebles por destinación (cfr. t II, *Derechos reales*, 4ª ed., 8-III). En venta de cosa universal, especialmente de establecimientos mercantiles, la entrega comprende todas aquellas cosas que por su naturaleza son necesarias para la debida explotación de la cosa vendida (enseres y mercancías, derecho de la clientela, aviamiento o good will, el nombre o firma comercial, etc.).”

e. Por otra parte, es del caso tener en cuenta que de conformidad con lo previsto en el artículo 1876 ib., “La pérdida, deterioro o mejora de la especie o cuerpo cierto que se vende, pertenece al comprador, desde el momento de perfeccionarse al contrato, aunque no se haya entregado la cosa; ...”, lo que implica hacer las siguientes precisiones:

I. En virtud de que el contrato de compraventa aprovecha a ambas partes, el deudor [vendedor en este caso] se hace responsable hasta de la culpa leve (artículo 1604 inciso primero ib.), lo cual le impone la necesidad de comportarse como un hombre medianamente cuidadoso [“un buen padre de familia”], según lo preceptuado en el artículo 63 ib., para, mínimamente, **mantener la cosa en el estado que ostentaba para el momento de la celebración del contrato**, como lo prevé el artículo 1605 ibídem, sin que haya lugar a compensación de las expensas requeridas. Se anticipa: no se trata de las denominadas mejoras necesarias y útiles, que merecen un tratamiento diferente, previsto en los artículos 965 y 966 ib.;

II. En el punto de la “**mejora**” que se dice le pertenece al comprador del cuerpo cierto, aunque no haya sido entregada la cosa se advierte:

a) La ley no define lo que es la “**mejora**” a que alude el citado artículo 1876;

- b) Para darle calado a la expresión, se ha entendido que se trata de: i. frutos producidos por la cosa, ii. Los aumentos materiales generados por eventos de la naturaleza [aluvión artículo 719 ss. ib.], iii. Los inmuebles por destinación [artículo 658 ib.], iiiii. Saneamiento de la cosa o de su título.
- c) Al respecto resulta oportuno hacerle eco a lo apuntado por Valencia Zea<sup>11</sup>:

“Las mejoras de la cosa pertenecen al comprador. – El art. 1876 se refiere también a la mejora que haya tenido la cosa entre el día de la celebración del contrato y el día de la entrega. Ya dijimos que el vendedor debe entregar la cosa en el mismo estado en que se encontraba en el momento del contrato (supra, 24). La palabra mejora que emplea el art. 1876 se refiere, en primer término, a los frutos que produzca la cosa entre el día de la venta y el de la entrega; en segundo lugar, a todas las cosas accesorias de la cosa que se vende; y, finalmente, a las mejoras en sentido jurídico; por ejemplo, se vende una cosa litigiosa, pero el litigio desaparece antes de la entrega, o se vende cosa ajena, pero el vendedor adquiere la propiedad antes de la entrega, etc. En el sentido indicado es apenas natural que dichas mejoras pertenezcan al comprador. Finalmente, cualquier otra mejora en sentido económico pertenece al comprador: por ejemplo, “si se abre una nueva plaza o una nueva calle próxima a la casa vendida..., este aumento irá en beneficio del comprador sin ningún aumento del precio.”

- III. En ese orden de ideas y en defecto de una norma que de manera especial se ocupe de regular el tratamiento que merecen las mejoras necesarias, útiles y voluptuarias, procedería la aplicación analógica del régimen establecido en el Código Civil, artículos 965, 966 y 967, obviamente con excepción de las expensas necesarias para conservación de la cosa hasta la entrega, según lo manda el artículo 1605 Ib., para definir la suerte de las

<sup>11</sup> Valencia Zea, Arturo, ob. cit., página 87;

que eventualmente hayan sido ejecutadas;

- IV. En otras palabras, el tribunal se abstiene de definir si las partes han realizado mejoras, de qué naturaleza y por qué valor. Obviamente no hará reconocimiento de derecho en favor de los contendientes, ni impondrá condenas por concepto de recompensas por tales conceptos, como que en ningún momento han sido materia del debate surgido con ocasión de la formulación de la demanda y menos objeto de prueba alguna;
16. En el afán de salvar la vacuidad del discurso empleado por las partes contratantes, se opta por aplicar las reglas de la experiencia de los hombres de negocios e informados por el principio de favorabilidad que acoge el artículo 1624 ibídem, el Tribunal concluye que:
- a. Es ostensible que a pesar de haber logrado la celebración del contrato de que da cuenta la escritura pública número 2487, otorgada 29 de septiembre de 2016, los contratantes no obraron con la diligencia y cuidado que les permitiera describir con detalle el estado del bien, indicar la destinación, construcciones, dependencias, servicios públicos, régimen de propiedad horizontal, y en esa medida ambas partes deben asumir las consecuencias de la propia culpa;
  - b. A tal incuria se suma la manifestación falaz que dice de la ocurrencia de la **“Entrega real y material (...) a la firma de la presente escritura pública”** [numeral SEXTO], seguida de la permanencia y disfrute, tranquilos y públicos del vendedor en el inmueble, sin que hasta la presentación de la demanda arbitral haya sido promovida gestión alguna encaminada a procurar la entrega del bien vendido. Ninguna noticia en contrario obra en el expediente;
  - c. La tozudez de los hechos, apreciados a luz de las reglas de interpretación de los contratos, consagradas en el artículo 1618 y s.s. del Código Civil, desvanecen la contundencia de lo expresado en el señalado numeral SEXTO de la escritura y

genera unas nuevas pautas de comportamiento, fruto de la tácita reconducción, al punto de dar pábulo a la ocurrencia de un plazo indefinido para la entrega material del inmueble materia de la compraventa.

- d. Es incontrastable que las partes obraron con pleno conocimiento del estado y calidades que el inmueble ostentaba para el 29 de septiembre de 2016 y a eso han de atenerse, al no haber manifestado nada diferente y menos probado.<sup>12</sup>
- e. Enfáticamente y en gracia del derecho de contradicción y el principio de congruencia<sup>13</sup>, el Tribunal destaca que escapa al problema planteado en la demanda, toda consideración relativa a las mejoras que eventualmente pudieron haber sido plantadas en el predio del comprador - adquirente, por el vendedor o terceros, amén de que no existe ninguna prueba al respecto. Sólo una mención general y abstracta del apoderado del actor con ocasión de los alegatos finales, que no se puede convertir en un “cheque en blanco” en favor del poderdante;

## 17. Pacto de retroventa

- a. Como se ha hecho notar, el contrato de compraventa sirvió de marco para que las partes establecieran el **pacto de retroventa**, para permitir que el vendedor recobrar el derecho de dominio sobre la cosa vendida, para lo cual debía obrar con apego a lo acordado por las partes y la ley, artículo 1939 y s.s. del Código Civil;
- b. Por definición legal [artículo 1939 y s.s. ibídem], el **pacto de retroventa** es un efecto accidental del contrato de compraventa, que necesariamente tiene que ser acordado de manera expresa por los contratantes al momento de su perfeccionamiento, en virtud del cual el **vendedor** se reserva la atribución de recobrar el derecho de dominio que ha adquirido el comprador, por virtud de la

<sup>12</sup> “El contrato te otorga una libra de su carne, pero ni una gota de su sangre” William Shakespeare, El Mercader de Venecia.;

<sup>13</sup> Artículo 281 Código General del Proceso;

tradición del bien enajenado. Es decir, que el derecho del comprador puede terminar cuando el comprador ejerce su derecho de recobro, con observancia de las pautas acordadas;

- c. Dicho de otra manera: el pacto de retroventa tiene la consistencia de una condición resolutoria, positiva, expresa, accidental, solemne que pende sobre el derecho del comprador y en beneficio exclusivo del vendedor, cuya vigencia no es indefinida;
- d. En efecto, los hoy Convocado y Convocante, en sus roles de vendedor y comprador, respectivamente, en ejercicio de la autonomía de la voluntad, movidos por necesidades y conveniencias, en la escritura pública número 2487 del 29 de septiembre de 2016) dispusieron:

**“OCTAVO. Pacto de retroventa.** - Que las partes acuerdan que el VENDEDOR se reserva la facultad de recobrar el bien inmueble que transmite por la presente convención, ejercitando el pacto de retroventa que aquí se estipula, en las condiciones, plazo y precio que a continuación se señalan.

**NOVENO. Plazo.** - Que la facultad que se reserva el VENDEDOR podrá ser ejercida dentro de un plazo máximo de DOS (02) años, contados desde el otorgamiento de esta escritura.

**DÉCIMO. Precio retroventa.** - Los contratantes fijan como precio para la retroventa la suma de **NOVENTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y DOS MIL PESOS MLC (\$99.782.000,00)** cantidad que deberá pagar el VENDEDOR al COMPRADOR en el momento mismo de la entrega material del inmueble.

**UNDÉCIMA. Preaviso.** – El VENDEDOR está en la obligación de dar aviso al COMPRADOR, por lo me nos con cuatro (04) meses de anterioridad a la fecha en que se ha decidido ejercer el derecho que

la retroventa le confiere.”

- e. No obstante la claridad y contundencia de lo expresado en el contrato, la parte Convocada de manera marginal, no circunstanciada, ni soportada en prueba alguna, afirma fugazmente [en el interrogatorio de parte y el alegato de conclusión] que lo pretendido fue la obtención de un dinero para cuya garantía ofrecía el inmueble arriba descrito y que por alguna situación particular fue desdeñada la garantía hipotecaria para optar por el pacto de retroventa, con lo que sugiere la ocurrencia de un error o una simulación. Sin más. A manera de conjeturas.
- f. Si se trata de la conjetura del error de derecho, es del caso tener en cuenta, como se afirmó en el alegato final: “la ignorancia de la ley no sirve de excusa” y mal se puede pretender provecho derivado de la mala fe.
- g. Si de un error de hecho, alcanza para configurar un vicio del consentimiento que podría conducir a la nulidad relativa del contrato, pero requiere de expresa alegación por la parte afectada y hasta el momento no ocurrió [artículos 1741-1743 C. C.]
- h. Y si de aproximarse al tema de la simulación se trata, es de advertir que no existe ninguna prueba que permita abordar el asunto. No obstante, se estima pertinente hacer eco a las siguientes consideraciones de la Corte Suprema de Justicia, en sentencia S-27-07-2000(6328)

“a. Es pues evidente en este caso que la compraventa convenida con pacto de retroventa tuvo como causa determinante la necesidad de dinero por parte de la sociedad vendedora y la utilidad práctica que le reportaba a quien iba a proveer de dinero a esa sociedad consistente en la transferencia del bien como garantía efectiva, más que la misma hipoteca, toda vez que por ese medio evitaba el proceso hipotecario, la venta en pública subasta, y los demás inconvenientes

de un cobro coactivo de esta índole.

Pero esa sola consideración no es la que debe mover a tachar de simulado un contrato de compraventa con pacto de retroventa, porque el móvil o motivo que cada parte tiene para proceder a contratar no refleja de manera inexorable una simulación relativa. La Corte dijo: *“no se puede hablar de simulación en una venta con pacto de retracto (sic) por el hecho de que se requiera de un dinero, y ser éste el interés inmediato del vendedor. No. El que vende con retroventa más que un propósito de disposición persigue un dinero, que al no alcanzarlo mediante el mutuo acude al pacto de retro como una manera ágil y rápida de lograr el objetivo. Empero, la voluntad cuando se expresa en sentido de vender sí es real, o mejor, querida, bajo la especial circunstancia de poder readquirir el bien con el pago de lo pactado o de lo consignado como precio de venta”* (Sentencia 009 del 29 de enero de 1985).

(...)

d. En conclusión, las semejanzas que la simulación relativa presenta con los otrora negocios aparentes (aquellos que las partes acordaban ante la escasez de medios o acuerdos típicos o moldes en los que pudiesen desarrollar lo que deseaban, abundantes en Roma y en la antigua Francia y hoy de interés meramente anecdótico)<sup>14</sup> o con los negocios fiduciarios hacen que tanto aquellos como estos suelen, por algunos doctrinantes, ser calificados de negocios relativamente simulados, atendiendo a la esencia de estos, configurada en los requisitos que antes se mencionaron. Pero la verdad sea dicha, y en lo que tiene que ver con el negocio fiduciario, el debate sobre su entidad autónoma respecto a la simulación está lejos de haber llegado a su final.

Pero al margen de este interesante tópico, es preciso reiterar que actos jurídicos como los que pone de presente este litigio pueden

<sup>14</sup> En Francia por ejemplo, para evitar los inconvenientes de la compra de un bien hipotecado, el vendedor se hacía rematar el bien por el comprador para sanearlo de eventuales hipotecas constituidas sobre el bien objeto de venta.

englobar o no una simulación; y lo cierto es que, en cada caso particular deberá auscultarse la voluntad de las partes mediante las pruebas recaudadas, tales como las cláusulas pactadas, el comportamiento de esas partes, la conducta procesal asumida, la época en que el contrato fue celebrado, los móviles, en fin, mediante la demostración de aquellos hechos indicadores de lo realmente querido por ellas. Pues puede disfrazarse de compraventa con pacto de retroventa un mutuo con garantía real, que puede ser lo querido por las partes y en cuyo caso se está en presencia de un negocio simulado; como también es posible que esa compraventa con su pacto accesorio, haya sido realmente lo querido por las partes así el móvil del contrato haya consistido en la necesidad de dinero en el vendedor y la obtención de una garantía sólida en el comprador.

De este último tenor fue el negocio que valió de la Corte estas palabras: *“el que vende con retroventa sabe que dispone del bien, que se despoja del dominio, pero también entiende que puede recobrarlo mediante la devolución del precio o la cantidad incorporada en el contrato. Comprende, las más de las veces, que el dinero que recibe el vendedor no se contrae necesariamente a una estipulación concreta del elemento precio, sino que más bien la entrega se hace bajo el entendimiento que lo ha de restituir para la recuperación del objeto vendido. Y esa es la razón práctica del pacto de retroventa: el vendedor se desprende del bien por la momentánea o circunstancial necesidad de dinero, pero, luego debe gozar de los recursos pecuniarios para recobrar la cosa, de suerte que el comprador no puede impedir, por la fuerza resolutoria que tiene esa modalidad negocial, la recuperación del bien”* (Sentencia del 29 de enero de 1985).

De lo dicho fluye entonces que tanto puede presentarse la compraventa con pacto de retroventa como negocio realmente querido por las partes, así ellas tengan entendido que las mueve un fin diferente, como también darse la presentación simulada de estos contratos para esconder un mutuo con garantía. Pero lo cierto, y en esto debe existir claridad, es que la venta con pacto de retroventa “no

*puede, por sí sola, reflejar un negocio simulado, puesto que éste se ofrece, tal como lo tiene estipulado la doctrina, cuando se enderezan las voluntades, de manera distinta a lo que en verdad quieren las partes, para hacer producir efectos externos completamente apartados del propósito negocial” (Sentencia del 29 de enero de 1985).”*

18. Con independencia de la figura que haya querido utilizar el Convocado para procurarse un dinero y garantizar el pago afectando el inmueble, resulta incontrastable que no obra en el expediente un mínimo elemento de convicción que dé cuenta de haberse aproximado, por lo menos, al ejercicio del derecho de retroventa, y, si de un contrato de mutuo se trató, igualmente no ha sido acreditado el pago. Por el contrario, en sus intervenciones el demandado confiesa no haber pagado la suma de dinero expresada en la escritura, en el plazo estipulado.
19. Como se dejó dicho antes, la facultad que del pacto de retroventa se deriva en favor del vendedor tiene una vigencia limitada por el cumplimiento o fracaso de la condición en el plazo señalado por las partes. En consecuencia, si la condición se cumple cabal y oportunamente ha de entenderse que el vendedor readquirió el bien traidado al comprador y los derechos de las partes han quedado satisfechos, en la medida en que el instrumento cumplió con su finalidad. Pero si, por el contrario, la condición fracasa, porque el vendedor perdió interés en el recobro, no pudo pagar el importe acordado, venció el plazo para el ejercicio del derecho o caduca la acción, se produce el efecto de la extinción del pacto de retroventa y en consecuencia es menester proceder a adelantar la correspondiente gestión ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos que anotó la constitución. Justamente es lo que procede en el asunto de marras, púes, el vendedor no ejercitó el derecho.
20. Es lo único de lo que se da cuenta en el proceso, lo que está a tono con la conducta asumida por la parte Convocada, en buena medida contumaz, displicente, es de recordar que no contestó la demanda, no propuso excepciones, no formuló petición de pruebas, ni las adujo. Nada de lo cual es censurable, era su derecho, no

obstante, lo cual, su ejercicio implica asumir las consecuencias previstas en la ley.

21. Para el caso, el artículo 97 del Código General del Proceso, permite presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, con el agravante de no obrar ningún medio que apunte a desvirtuar la presunción legal, ni el contenido de la escritura, que de suyo constituye plena prueba.

22. La petición de comisionar al funcionario de policía para la entrega del inmueble, aunque sea considerada como algo inherente al cumplimiento del laudo, no será acogida, por lo siguiente:

a. Por mandato del artículo 308 del C G P le **“Corresponde al juez que haya conocido del proceso en primera instancia hacer la entrega ordenada en la sentencia, de los inmuebles y de los muebles que puedan ser habidos.”** Y resulta que las funciones del Tribunal cesan, entre otras causales legales [ley 1563 de 2012, artículo 35], por:

**“5. Por la ejecutoria del laudo o, en su caso, de la providencia que resuelva sobre la aclaración, corrección o adición.**

**6. Por la interposición del recurso de anulación, sin menoscabo de la competencia del tribunal arbitral para la sustentación del recurso.”**

b. Adicionalmente, la Ley 1801 de 2016, artículo 206, parágrafo 1°, Código Nacional de Policía y Convivencia, ordena:

***“Los inspectores de Policía no ejercerán funciones ni realizarán diligencias jurisdiccionales por comisión de los jueces, de acuerdo con las normas especiales sobre la materia.”***

c. Toda discusión resulta zanjada con la aplicación de lo dispuesto por el artículo 111 de la ley 1563 de 2012, que dispone que el laudo será ejecutable ante la

autoridad judicial competente [Juez Civil del Circuito, art. 68 ib.], a solicitud de parte interesada. A ello debe atenerse el Tribunal;

- d. El Tribunal, fijará un plazo para el cumplimiento de la obligación, so pena de que la autoridad competente proceda a la entrega del inmueble, que habrá de ser ordenada.

**VI. Conclusión sobre el pronunciamiento que habrá de ser emitido sobre las pretensiones de la demanda**

23. Conforme a las consideraciones precedentes, las pretensiones de la demanda serán resueltas de la siguiente forma:

- a. No se hará declaración expresa sobre las conjeturas sugeridas por el Convocado en sus alegatos finales sobre el supuesto error en que pudo haber incurrido al contratar y la simulación relativa.
- b. No se hará pronunciamiento expreso sobre las eventuales mejoras necesarias y útiles.
- c. Serán acogidas las pretensiones de la demanda, con las observaciones acotadas.
- d. Se condenará en costas al Convocado:

**CAPÍTULO CUARTO**  
**COSTAS Y AGENCIAS EN DERECHO**

**I. COSTAS**

1. Para efectos de la condena en costas, el Tribunal tiene en cuenta las siguientes

consideraciones:

- a. Mediante auto proferido el 17 de octubre de 2019 se establecieron los honorarios y gastos del proceso en la suma de \$43.575.605.00 m. cte., valor cubierto íntegramente por el Convocante. Es decir, que a cada uno le correspondía asumir la suma de \$21.787.802.50 m. cte.
- b. Atendiendo a la prosperidad de las pretensiones y teniendo en cuenta que la parte convocante consignó la suma de \$21.787.802,00 m. cte., por concepto de honorarios y gastos del proceso a cargo de la parte convocada, se condenará al señor LUCIANO PUERTA MESA a reembolsar al señor JUAN CAMILO RODRÍGUEZ HERRERA dicha suma de dinero, con los intereses de mora a la tasa legal más alta, a partir del **7 de noviembre de 2019** y hasta cuando sea pagada la totalidad de la suma de dinero debida [ley 1563 de 2012, art. 27 inciso 3];
- c. En relación con los pagos para la partida denominada “Gastos del Proceso”, la cual ascendió a la suma de \$1.000.000.00 m. cte. una vez se liquiden los gastos efectivamente incurridos, el Tribunal procederá a reembolsar la suma restante a JUAN CAMILO RODRÍGUEZ HERRERA, si a ello hubiere lugar.

## II. **AGENCIAS EN DERECHO**

2. Para efectos de la condena en agencias, el Tribunal tiene en cuenta las siguientes consideraciones:
  - a. Para la fijación de las condenas en agencias en derecho, el Tribunal seguirá los parámetros establecidos por el Acuerdo Número PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016 del Consejo Superior de la Judicatura, para los procesos declarativos en general de única instancia.

- b. Como consecuencia de la prosperidad de las pretensiones de la demanda el Tribunal condenará a LUCIANO PUERTA MESA a pagar a JUAN CAMILO RODRÍGUEZ HERRERA, la suma de 6 salarios mínimos legales mensuales vigentes, que equivalen a \$5.266.818.00 m. cte. Lo anterior teniendo en cuenta que el Acuerdo Número PSAA16-10554 establece que cuando los asuntos carezcan de cuantía o de pretensiones pecuniarias, las agencias en derecho oscilarán entre 1 y 8 salarios mínimos legales mensuales vigentes. Se adiciona que según el referido acuerdo, *“Para los efectos de este acuerdo entiéndase que las pretensiones no son de índole pecuniario cuando lo que se pide sea la simple declaración o ejecución de obligaciones de hacer o no hacer, licencias, designaciones, declaración de situaciones, autorizaciones, correcciones o solicitudes semejantes”* lo cual ocurre en el presente caso en el cual se pretende se ordene el cumplimiento de una obligación de hacer, consistente en realizar la entrega material del inmueble.

## **CAPÍTULO QUINTO**

### **DECISIÓN**

Por las razones expuestas en las consideraciones precedentes, el Tribunal de Arbitramento conformado para resolver en derecho las controversias suscitadas entre los señores JUAN CAMILO RODRÍGUEZ HERRERA y LUCIANO PUERTA MESA, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

### **RESUELVE**

#### **I. Sobre las pretensiones de la Demanda**

1. Abstenerse de hacer declaración expresa sobre las conjeturas sugeridas por el Convocado en sus alegatos finales, sobre el supuesto error en que pudo haber incurrido al contratar y la simulación relativa;

2. No se hace pronunciamiento expreso sobre las eventuales mejoras necesarias y útiles.
3. Denegar, por las razones dichas, la petición de comisionar al funcionario de policía para lo de la entrega.
4. Acoger la PRIMERA pretensión de la demanda y en consecuencia le ordena al señor LUCIANO PUERTA MESA entregar al señor JUAN CAMILO RODRÍGUEZ HERRERA el bien inmueble delimitado y alinderado en el numeral TERCERO de la escritura pública número 2487, otorgada 29 de septiembre de 2016 en la Notaría Segunda del Círculo de Bello, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 012-3750 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardota;
5. Acoger la SEGUNDA pretensión, con las precisiones hechas en las consideraciones, por lo que el bien inmueble referenciado le será entregado al señor JUAN CAMILO RODRÍGUEZ HERRERA en las condiciones y calidades que ostentaba para el día del perfeccionamiento del contrato, esto es, **el 29 de septiembre de 2016**, en un plazo de ocho (8) días hábiles, contados a partir de la ejecutoria del presente laudo, so pena de que la entrega sea efectuada por la autoridad competente, de conformidad con lo previsto en el artículo 111 de la ley 1563 de 2012;
6. Acoger la pretensión TERCERA y en consecuencia se ordena la cancelación de la anotación 028 en el folio de matrícula inmobiliaria número 012-3750, para lo cual será librado oficio a la Oficina de Instrumentos Públicos de Girardota;
7. Condenar al señor LUCIANO PUERTA MESA a reembolsar al señor JUAN CAMILO RODRÍGUEZ HERRERA la suma de \$21.787.802,00 m. cte., consignada por concepto de honorarios y gastos del proceso a cargo de la parte convocada, con los intereses de mora a la tasa legal más alta, a partir del 7 de noviembre de 2019 y hasta cuando sea pagada la totalidad de la suma de dinero debida [ley 1563 de

2012, art. 27 inciso 3];

8. Condenar al Convocado, señor LUCIANO PUERTA MESA, a pagar al señor JUAN CAMILO RODRÍGUEZ HERRERA la suma de \$21.787.802.50 m. cte. por concepto de costas y la cantidad de \$5.266.818.00 m. cte. por agencias en derecho.

## II. **Sobre aspectos administrativos**

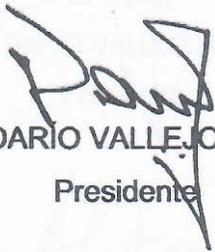
9. Declarar causado el saldo final de honorarios de los Árbitros y del Secretario. El Presidente efectuará los pagos correspondientes.
10. Disponer que el Presidente rinda cuentas a las partes de las sumas que estuvieron bajo su cuidado y haga los reembolsos que correspondan de la partida de gastos que no haya sido utilizada.
11. Disponer que por Secretaría sean expidas las copias auténticas, con las constancias de ley, de la presente providencia con destino a las partes, así como copia simple para el archivo del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Medellín.
12. Disponer que en firme esta providencia, se archive el expediente en el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Medellín.

Medellín, cuatro (4) de mayo de dos mil veinte (2020)

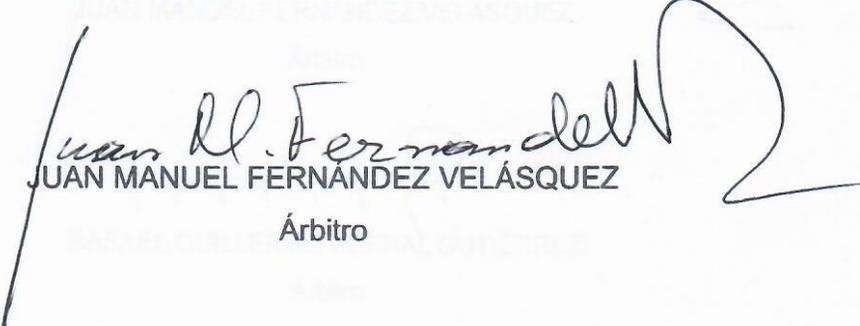
## **NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

Esta providencia queda notificada en estrados.

Continúan firmas.



LUIS DARÍO VALLEJO OCHOA  
Presidente



JUAN MANUEL FERNÁNDEZ VELÁSQUEZ  
Árbitro



RAFAEL GUILLERMO BERNAL GUTIÉRREZ  
Árbitro



AGUSTÍN LONDOÑO ARANGO  
Secretario