

## LAUDO ARBITRAL

### PROMOVIDO POR BERNARD P WILLIS EN CONTRA DE JOSÉ ALFREDO MARTÍNEZ LÓPEZ

**Radicado No. 2019 A 0052**

Siendo las once de la mañana (11:00 a.m.) del veintisiete (27) de abril de dos mil veinte (2020), el Tribunal de Arbitramento integrado por **CARLOS ESTEBAN GÓMEZ DUQUE**, Árbitro Único, y **MATEO POSADA ARANGO**, Secretario, profirió el siguiente laudo arbitral que pone fin al proceso promovido por **BERNARD P WILLIS** en contra de **JOSÉ ALFREDO MARTÍNEZ LÓPEZ**; la decisión se profiere en derecho.

### CAPÍTULO PRIMERO

#### ANTECEDENTES

#### I. CONVOCATORIA E INTEGRACIÓN DEL TRIBUNAL

El señor **BERNARD P WILLIS** presentó el 13 de agosto de 2019, ante el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, solicitud de convocatoria de un Tribunal de Arbitramento para que dirimiera el conflicto que dijo tener frente al señor **JOSÉ ALFREDO MARTÍNEZ LÓPEZ**, con invocación del pacto arbitral contenido en la cláusula décima cuarta del contrato denominado “*PROMESA DE COMPRAVENTA*”, con fecha 7 de mayo de 2019, suscrito entre las partes, que es del siguiente tenor:

*“DÉCIMA CUARTA. CLÁUSULA COMPROMISORIA. Las diferencias que ocurrieren entre las partes con ocasión del presente contrato, con excepción de aquellas que pudieren exigirse a través de un proceso ejecutivo, serán sometidas a la decisión de un tribunal de arbitramento que funcionara en la ciudad de Medellín, integrado por un (1) árbitro designado por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, a solicitud de cualquiera de las partes. El árbitro decidirá en derecho y por consiguiente deberá ser abogado. En lo no previsto en esta cláusula, se aplicarán las normas legales sobre la materia. Para los efectos de esta cláusula se entenderá por parte, la persona o grupo de personas que sostenga la misma pretensión. Quien haya incumplido en lo contractual, será quien asuma el pago de honorarios a favor del Centro de Arbitraje.”*

El Árbitro Único fue designado mediante sorteo público llevado a cabo el 29 de agosto de 2019 por el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de

Comercio de Medellín para Antioquia; y dentro del término previsto en el artículo 14 de la Ley 1563 de 2012, el Árbitro Único aceptó su encargo.

## II. DILIGENCIAS ARBITRALES

El Tribunal se instaló en audiencia celebrada el 27 de septiembre de 2019, donde se nombró el Secretario y se inadmitió la demanda arbitral. Frente a la instalación del Tribunal no se presentó recurso alguno.

Luego del cumplimiento de requisitos que fueron exigidos para la admisión de la demanda, mediante el Auto No. 3 del 10 de octubre de 2019 se admitió la demanda arbitral.

El 10 de octubre de 2019, el Secretario del Tribunal dejó constancia que el Auto No. 3 del 10 de octubre de 2019 fue notificado a ambas partes, a través de los medios electrónicos anunciados para tal efecto por la parte convocante, en su escrito de demanda y que se mencionan en el auto notificado. Específicamente, el Auto No. 3 del 10 de octubre de 2019 fue notificado por correo electrónico y por Whatsapp a ambas partes, acusando este último medio la recepción y lectura de la notificación de ambas partes. Teniendo en cuenta que la parte demandada no ha comparecido aún al proceso, se verificó de manera telefónica la recepción de la información y de la notificación, indicando al Secretario que la misma había sido recibida por ambos medios.

Teniendo en cuenta que la parte demandada no presentó contestación de la demanda, en la que se pudieran proponer excepciones de mérito u objeción al juramento estimatorio, no se hizo necesario correr traslado al demandante para solicitar pruebas adicionales relacionadas con los hechos en que se fundan las excepciones de mérito, en los términos del artículo 21 de la Ley 1563 de 2012, o para que este aportara o solicitara los medios de prueba que estimara conducentes para acreditar el monto de sus pretensiones, según lo previsto en el artículo 206 del Código General del Proceso.

El 27 de noviembre de 2019 se celebró la audiencia de conciliación a la que asistieron ambas partes sin que se llegara a un acuerdo conciliatorio y, consecuentemente, se procedió a la fijación de gastos y honorarios del proceso.

El 11 de diciembre de 2019 el señor **BERNARD P WILLIS** pagó el valor que le correspondía por concepto de honorarios y gastos para el trámite arbitral. El 12 de diciembre de 2019 el Secretario del Tribunal dejó constancia que, vencido el término de 10 días para

pagar los honorarios y gastos del trámite arbitral, ordenados mediante el Auto No. 6 del 27 de noviembre de 2019, el señor **BERNARD P WILLIS** hizo el pago que le correspondía, mientras que el señor **JOSÉ ALFREDO MARTÍNEZ LÓPEZ** no lo hizo; y el 18 de diciembre de 2019, el señor **BERNARD P WILLIS** pagó el valor que al señor **JOSÉ ALFREDO MARTÍNEZ LÓPEZ** le correspondía por concepto de honorarios y gastos para el trámite arbitral.

Verificada la consignación de la totalidad de los gastos y honorarios en tiempo oportuno, se realizó la primera audiencia de trámite el 17 de enero de 2020, oportunidad en la que el Tribunal asumió competencia para procesar y juzgar el asunto sometido a su conocimiento y decretó las pruebas pedidas por la parte demandante, decisiones frente a las cuales no se presentó recurso alguno.

Los medios de prueba decretados se practicaron con sujeción a la ley y respetando el derecho de contradicción en audiencias de pruebas llevadas a cabo el 4 de febrero de 2020 y 9 de marzo de 2020, en esta última la parte demandante desistió de los medios de prueba no practicados.

Agotado el período probatorio, la parte demandante presentó sus alegatos de conclusión en la audiencia surtida el 25 de marzo de 2020.

Vencidas las etapas procesales, encuentra el Tribunal que se halla dentro del término para proferir su decisión válidamente, habida cuenta de que el plazo de ocho (8) meses previsto en el Art. 10 del Decreto 491 de 28 de marzo de 2020 inició con la primera audiencia de trámite llevada a cabo el 17 de enero de 2020 y vencerá el 21 de septiembre de 2020.

### **III. SÍNTESIS DE LOS HECHOS DE LA DEMANDA**

Los hechos en que la convocante funda sus pretensiones se sintetizan así:

1. Mediante documento fechado 10 de abril de 2019, denominado CONTRATO DE OFERTA INMOBILIARIA, el señor **JOSÉ ALFREDO MARTÍNEZ LÓPEZ** realizó oferta inmobiliaria al señor **LUIS ROGELIO MESA ARENAS** de los inmuebles identificados con las matrículas inmobiliarias números 1-330760 y 001-141891, ubicados en la Calle 13 No. 43D-24, Piso 1 y Calle 13 No. 43D-22, Piso 2, de la ciudad Medellín. El señor **LUIS ROGELIO MESA ARENAS** aceptó dicha oferta.

2. A la fecha de la oferta, los inmuebles ofertados se encontraban embargados en 2 procesos ejecutivos hipotecarios promovidos ante los Jueces Civiles de la ciudad de Medellín.
3. En el CONTRATO DE OFERTA INMOBILIARIA se aceptó la reventa de los inmuebles antes referenciados y se autorizó al señor **LUIS ROGELIO MESA ARENAS** para que definiera la vía jurídica que permitieran la enajenación de los inmuebles.
4. El 12 de abril de 2019 el señor **LUIS ROGELIO MESA ARENAS** suscribió el CONTRATO DE OPCIÓN DE COMPRA PARA LA ADQUISICIÓN DE UN PREDIO, con el señor **BERNARD P WILLIS**, sobre el 100 % de los inmuebles identificados con las matrículas inmobiliarias 001-330760 y No. 001-141891 de la Oficina de Registro Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur.
5. En los términos del No. 3 del Art. 1521 Código Civil, los señores **LUIS ROGELIO MESA ARENAS** y **JOSÉ ALFREDO MARTÍNEZ LÓPEZ** y los acreedores hipotecarios de los inmuebles identificados con los números de matrícula inmobiliaria 001-330760 y -No. 001-141891, llegaron a un acuerdo para enajenar los bienes embargados al señor **BERNARD P WILLIS**, quien pagaría, como parte del precio de los bienes, el crédito del que eran titulares los acreedores hipotecarios.
6. El 7 de mayo del 2019, los señores **JOSÉ ALFREDO MARTÍNEZ LÓPEZ** y **BERNARD P WILLIS**, suscribieron un contrato de promesa de compraventa, donde el primero de ellos compareció en calidad de promitente vendedor de los inmuebles identificados con las matrículas inmobiliarias 001-330760 y 001-141891, y el segundo, en calidad de promitente comprador, y cuyo objeto fue la celebración de una compraventa sobre los inmuebles mencionados el 17 de mayo de 2019 a las 2:00 p.m. en la Notaria Veintiséis de Medellín.
7. Como precio de la compraventa a celebrar se acordó la suma de **UN MIL CIENTO VEINTE MILLONES DE PESOS (\$1.120.000.000)** que se pagarían de la siguiente forma:
  - a. La suma de **CIENTO DIEZ MILLONES DE PESOS (\$110.000.000)** con la firma de la promesa de compraventa, discriminados así: i) **SETENTA MILLONES DE PESOS \$70.000.000** al señor **LUIS ROGELIO MESA ARENAS** mediante cheque de gerencia, ii) **TREINTA Y TRES MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS (\$33.600.000)** a nombre de la señora **SARA MARÍA AGUILAR GUERRERO** mediante cheque de gerencia y, el saldo, iii) **SEIS MILLONES CUATROCIENTOS**

**MIL PESOS (\$ 6.400.000)**, se pagó en efectivo al promitente vendedor para sufragar los impuestos de los inmuebles.

- b. La suma de **SEISCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL PESOS (\$657.869.000)** se pagaría el 17 de mayo de 2019, previo a la firma de la escritura pública, en cheques de gerencia girados a favor de cada uno de los acreedores hipotecarios o a quienes ellos indicaran, así: i) **DOSCIENTOS SETENTA MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL PESOS (\$270.688.000)** a favor del señor **HÉCTOR DE JESÚS TRESPALACIOS CHICHA**; ii) **DIECISIETE MILLONES CIENTO OCHENTA Y UN MIL PESOS (\$17.181.000)** a favor del señor **ALFREDO ÁLZATE RAMÍREZ**; iii) **CIENTO OCHENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$185.000.000)** a favor del señor **JOSÉ HILDEBRANDO LÓPEZ VERGARA**; y iv) **CIENTO OCHENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$185.000.000)** a favor de la señora **SOCORRO LÓPEZ VERGARA**.
- c. La suma de **TRESCIENTOS CINCUENTA Y DOS MILLONES DE PESOS CIENTO TREINTA Y UN MIL PESOS (\$352.131.000)** se pagaría a la firma de la escritura pública mediante cheque de gerencia a favor del promitente vendedor.
8. En la cláusula décima del contrato de promesa de compraventa se pactó una cláusula penal equivalente al diez por ciento (10%) del precio de la venta de los inmuebles y cuyo pago no extinguiría la obligación principal.
9. El 10 de mayo de 2019 el señor **BERNAD P WILLIS** pagó la suma de **CIENTO DIEZ MILLONES DE PESOS (\$110.000.000)** correspondientes a la firma de la promesa de compraventa, mediante los cheques de Alianza Valores números 055983, 055984, 055985, 055986, 055987, 055988, 055989 y 055990.
10. El 17 de mayo de 2019 a las 2:00 p.m. se presentaron en la Notaria Veintiséis de Medellín el señor **BERNAD P WILLIS** y los acreedores hipotecarios, pero no se presentó el señor **JOSÉ ALFREDO MARTÍNEZ LÓPEZ**, situación de la cual se dejó constancia mediante acta de no comparecencia No. 06 del 17 de mayo del 2019 de la Notaria Veintiséis de Medellín.
11. Frente al pago mediante cheque por el valor de **SETENTA MILLONES DE PESOS (\$70.000.000)** a favor del señor **LUIS ROGELIO MESA ARENAS** se expidieron dos

cheques, uno por valor de **CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$50.000.000)** y otro por valor de **VEINTE MILLONES DE PESOS (\$20.000.000)**, de los cuales el señor **LUIS ROGELIO MESA ARENAS** sólo ha cobrado el cheque de gerencia por valor de **CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$50.000.000)**.

12. Frente al cheque por valor de **TREINTA Y TRES MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS (\$33.600.000)** a favor de la señora **SARA MARÍA AGUILAR GUERRERO** a la fecha no ha sido cobrado.

#### **IV. PRETENSIONES DE LA DEMANDA**

La parte convocante formuló al Tribunal el acogimiento de las peticiones que a continuación se transcriben:

*“Primera (Principal): Declarar que JOSE ALFREDO MARTINEZ LOPEZ, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 8.292.942, domiciliado en la ciudad de Medellín, incumplió el contrato de promesa de compraventa realizado sobre inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias números 001 - 141891 y 001 - 330760 de la ORIP de zona sur de Medellín, suscrito el 07 de mayo del 2019.*

*Segunda (Principal): Declarar que BERNARD P WILLIS identificado con cédula de extranjería No. 920784, mayor y domiciliado en el Municipio de Envigado - Ant, cumplió o se allanó a cumplir sus obligaciones derivadas del contrato de promesa de compraventa realizado sobre inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias números 001 - 141891 y 001 - 330760 de la ORIP de zona sur de Medellín, suscrito el 07 de mayo del 2019.*

*Tercera (Consecuencial): Como consecuencia de la prosperidad de las declaraciones Primera principal y Segunda Principal, condenar a JOSE ALFREDO MARTINEZ LOPEZ, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 8.292.942, domiciliado en la ciudad de Medellín, a cumplir con el contrato de promesa de compraventa tal y como se pactó en cada una de las cláusulas.*

*Cuarta (Consecuencial): Como consecuencia de la prosperidad de las declaraciones Primera principal y Segunda Principal, ordenar al señor JOSE ALFREDO MARTINEZ LOPEZ, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 8.292.942, que debe firmar la escritura pública de venta, dentro del término máximo de 15 días siguientes a la ejecutoria de la Sentencia o el que considere prudente el honorable Tribunal, para lo cual se fijará fecha, hora y Notaría de la ciudad de Medellín, para otorgar Escritura Pública de venta.*

*Quinta (Consecuencia): Como consecuencia de la prosperidad de las declaraciones Primera principal y Segunda Principal, ordenar al señor JOSE ALFREDO MARTINEZ LOPEZ, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 8.292.942, que a la firma de la escritura .de venta, entregue*

materialmente los inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias números 001 - 141891 y 001- 330760 de la ORIP de zona sur de Medellín, al señor BERNARD P WILLIS identificado con cédula de extranjería No. 920784, mayor y domiciliado en el Municipio de Envigado - Ant.

Sexta (Consecuencial): Como consecuencia de la prosperidad de las declaraciones Primera principal y Segunda Principal, condenar a JOSE ALFREDO MARTINEZ LOPEZ, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 8.292.942, domiciliado en la ciudad de Medellín, a pagar a favor del señor BERNARD P WILLIS identificado con cédula de extranjería No. 920784, mayor y domiciliado en el Municipio de Envigado - Ant, el 10% del precio, correspondiente a la cláusula penal pactada entre PROMITENTE VENDEDOR y PROMITENTE COMPRADOR, equivalente a la suma de CIENTO DOCE MILLONES DE PESOS M.L (\$112.000.000), dinero que se autorizara a descontarse del precio de venta pactado por las partes.

Primera subsidiaria: (...)Declarar terminado por mutuo disenso el contrato de promesa de compraventa suscrito el 07 de mayo del 2019, esto es por la imposibilidad en que se encuentran las partes para dar cumplimiento a las obligaciones consignadas en el documento privado enunciado, suscrito por JOSE ALFREDO MARTINEZ LOPEZ, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 8.292.942 en calidad de PROMITENTE VENDEDOR y BERNARD P WILLIS identificado con cédula de extranjería No. 920784, en calidad de PROMITENTE COMPRADOR.

Segunda consecucional de la primera subsidiaria: (...) Como consecuencia de la prosperidad de la petición primera subsidiaria, ordenar a las partes restituirse mutuamente las cosas recibidas, esto es, que la PROMITENTE VENDEDORA devuelva los dineros recibidos y que los PROMITENES COMPRADORES devuelvan la cosa prometida en caso de tenerla en su posesión.

Tercera consecucional de la primera subsidiaria: (...) Condenar a JOSE ALFREDO MARTINEZ LOPEZ, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 8.292.942, domiciliado en la ciudad de Medellín, a pagar a favor del señor BERNARD P WILLIS identificado con cédula de extranjería No. 920784, mayor y domiciliado en el Municipio de Envigado – Ant el 10% correspondiente a la cláusula penal pactada entre PROMITENTE VENDEDOR y PROMITENTE COMPRADOR, equivalente a la suma de CIENTO DOCE MILLONES DE PESOS M.L (\$112.000.000)

Cuarta: (...) Condenar en costas y agencias en derecho a la parte demandada.”

## V. LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

Si bien el 10 de octubre de 2019 el Secretario del Tribunal dejó constancia que el Auto No. 3 del 10 de octubre de 2019 fue notificado a la parte convocada, el 13 de noviembre de 2019

se venció el término del traslado de la demanda sin que la parte demandada hiciera algún pronunciamiento.

## **CAPÍTULO SEGUNDO** **CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL**

### **I. PRESUPUESTOS PROCESALES**

Las partes que conforman la litis, tienen capacidad y habilitación suficiente para disponer, pues se trata de personas naturales mayores de edad y no se ha demostrado algún tipo de discapacidad.

La parte demandante además se hizo representar de un apoderado judicial, mientras que la parte demandada, estando notificada de la existencia del proceso y del auto que admitió una demanda, no se hizo representar judicialmente por un apoderado, pues, de hecho, sólo participó del proceso asistiendo personalmente a la audiencia de conciliación.

La controversia sometida al conocimiento y decisión del Tribunal, planteada en la demanda, es susceptible de ser dirimida por esta vía, acorde con lo previsto por el artículo 1° de la Ley 1563 de 2012.

La constitución del Tribunal se realizó de conformidad con la voluntad de las partes y atendiendo lo previsto por la Ley 1563 de 2012, así como con lo previsto por el Reglamento del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia.

De conformidad con lo anterior, no se advierte ningún vicio procesal que afecte lo actuado; concurriendo los presupuestos procesales, puede proferirse el laudo arbitral, en la manera en que fue determinado, esto es, en derecho.

Por lo tanto, habrá de proferirse, consecuentemente, un laudo de fondo.

### **II. DE LOS ALEGATOS DE CONCLUSIÓN**

Agotada la etapa probatoria, se programó audiencia de alegatos para el 25 de marzo de 2020.

Solamente la parte demandante presentó sus alegaciones, lo cual se hizo con sujeción a la ley, en forma oral y de manera escrita en los términos cuyo contenido se resume a continuación:

*“(...) Como el señor JOSÉ ALFREDO MARTÍNEZ LÓPEZ no cumplió con sus obligaciones derivadas del contrato de promesa de compraventa, mi procurado está habilitado para solicitar a su arbitrio, la resolución o el cumplimiento del contrato más la correspondiente indemnización de perjuicios, dentro de los cuales se encuentra la cláusula penal pactada del 10 % del precio, misma que ante su pago no exime del cumplimiento de la obligación principal. Para el caso concreto mi mandante eligió la acción de cumplimiento de contrato por ser la que se ajusta a sus intereses y en el evento de que por parte del arbitro se considere que esta no es procedente por la situación jurídica en que se encuentra el bien, pues se requeriría igualmente el consentimiento de los acreedores nuevamente, se solicito igualmente la pretensión subsidiaria del mutuo disenso del contrato de promesa de compraventa, por imposibilidad de las partes de dar cumplimiento al enunciado contrato, indicando que dicha imposibilidad surge por culpa exclusiva del demandado, por no haber comparecido a la notaría en las fechas y horas pactadas, ya que si hubiere acudido, el negocio perfectamente se realizaría pues se contaba con la comparecencia de los acreedores y se habían expedido los cheques de gerencia para su pago oportuno, ante lo cual de prosperar el mutuo disenso, habría lugar al pago de la cláusula penal y a la restitución de los dineros cancelados por concepto de pago del precio de venta.*

*(...)*

*Para el caso concreto se encuentran acreditados, cada uno de los anteriores requisitos, los que a continuación se desarrollan para validar las razones de la prosperidad de las pretensiones del convocante y/o demandante:*

*a- La promesa de compraventa suscrita el 07 de mayo de 2019 es un contrato bilateral válido, toda vez que reúne los requisitos establecidos en los artículos 1502 y 1611 del código civil.*

*b- El demandado incumplió el contrato de promesa del 07 de mayo de 2019, habida cuenta de que no compareció el día 17 de mayo del 2019 a las 2 pm a la Notaría 26 del Círculo de Medellín a suscribir la escritura de venta, ni realizó la entrega de los inmuebles prometidos.*

*c- Mi procurado a su vez cumplió o se allanó a cumplir la totalidad de las obligaciones establecidas a su cargo en el contrato de promesa del 07 de mayo del 2019, ya que, ese mismo día pagó la suma de CIENTO DIEZ MILLONES DE PESOS M.L (\$110.000.000) conforme lo pactado e indicado en el contrato, y el excedente del precio está contenido en los cheques de gerencia de Alianza de valores N° 055983, N° 055984, N° 055985, N° 055986, N° 055987, N° 055988, N° 055989, N° 055990, que fueron expedidos el 10 de mayo del 2019 y se aportaron oportunamente al expediente.*

*(...)*

*Cabe resaltar, que el señor JOSÉ ALFREDO MARTÍNEZ LÓPEZ pese a que se notificó personalmente de la existencia del presente proceso, fue notificado de cada una de sus audiencias, no compareció a la diligencia de interrogatorio de parte ni justificó su inasistencia, es por ello que se presumirán ciertos todos los hechos de la demanda susceptibles de confesión, cabe destacar que todos los hechos de la demanda están acreditados con medio de prueba documental y la confesión de parte en este caso sería una coincidencia total entre todos los medios de prueba.”*

### **III. LA PRUEBA PRACTICADA**

En atención al principio de la necesidad de la prueba, consagrado en el artículo 164 del Código General del Proceso, conforme con el cual “*Toda decisión judicial debe fundarse en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso*”, el Tribunal decretó la práctica de todos los medios probatorios solicitados por la parte demandante, pues la parte demandada no hizo solicitudes probatorias.

En ese orden de ideas, el Tribunal decretó la adjunción de prueba documental, el interrogatorio de parte al demandado y la declaración de los testigos solicitados.

En audiencia de pruebas celebrada el 4 de febrero de 2020, se practicó el interrogatorio a los testigos, los señores **LUIS ROGELIO MESA ARENAS** y **SARA LUCÍA AGUILAR GUERRERO**, mientras el señor **JOSÉ ALFREDO MARTÍNEZ LÓPEZ** no se hizo presente para absolver el interrogatorio de parte.

Por su parte en audiencia de pruebas celebrada el 9 de marzo de 2020, el apoderado de la parte demandante desistió de los testimonios que aún no se habían practicado y, por tratarse de un acto potestativo de parte, el Tribunal aceptó tal desistimiento.

Finalmente, el Tribunal no decretó pruebas de oficio.

### **IV. JUICIO DE MÉRITO**

Para resolver el presente litigio, el Tribunal se fundamenta en los siguientes análisis y motivaciones:

#### **4.1. OBJETO DE LA CONTROVERSIA – FIJACIÓN DEL LITIGIO**

La controversia sometida a consideración del Tribunal está orientada a determinar si se configuran los presupuestos para declarar el incumplimiento del contrato de promesa de

compraventa suscrito por las partes, y si es posible deducir algunas consecuencias, en caso de verificarse el incumplimiento contractual que alega la parte demandante.

Así se definió en la primera audiencia de trámite, cuando se precisó:

*“Ahora bien, sobre la habilitación a este Tribunal para resolver el caso concreto, revisadas las pretensiones de la demanda, el Tribunal considera que la controversia objeto del litigio constituye una diferencia ocurrida entre las partes con ocasión del Contrato y, por lo tanto, se encuentra dentro del ámbito de habilitación que las partes han conferido a un “tribunal de arbitramento”, en virtud del pacto arbitral vertido en la cláusula DÉCIMA CUARTA del Contrato.”*

#### **4.2 DEL CONTRATO CELEBRADO ENTRE LAS PARTES**

Las partes trabadas en la litis celebraron un contrato de promesa de compraventa, regulado en el Art. 89 de la Ley 153 de 1887, que prescribe:

*“**ART 89.** La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurran las circunstancias siguientes:*

*1a. Que la promesa conste por escrito;*

*2a. Que el contrato á que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 del Código Civil;*

*3a. Que la promesa contenga un plazo ó condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato;*

*4a. Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa ó las formalidades legales.*

*Los términos de un contrato prometido, sólo se aplicarán á la materia sobre que se ha contratado.”*

Debe entrar a analizar el Tribunal si en el contrato celebrado entre las partes se cumplieron los requisitos previstos legalmente para la promesa de contrato, pues la omisión de alguno de aquellos, generaría la nulidad del contrato celebrado, tal y como lo ha precisado en diversas oportunidades la Sala de Casación Civil, por ejemplo, en la sentencia proferida el 25 de octubre de 2001, radicado 6748, explicó:

*“Cuando la promesa de contrato carece de cualquiera de las exigencias legales antes señaladas, (Ley 153 de 1887, art.89) tal acto se encuentra afectado de nulidad absoluta, como claramente se desprende de lo que dispone el artículo 1741 del Código Civil. En efecto, tiene dicho la Corte que si ‘la promesa de contrato es un pacto solemne y si la ley señala las*

*circunstancias o requisitos esenciales que deben concurrir para su existencia o validez, bien se comprende que la promesa en que se haya omitido alguna de tales circunstancias es nula de nulidad absoluta, al tenor de lo dispuesto por el artículo 1741 del C.C.'. Porque, conforme a esta disposición, es nulidad absoluta la 'producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan'. Los requisitos o formalidades prescritos por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887 para la validez de la promesa son exigidos debido a la naturaleza del pacto."*

Pasa el Tribunal a verificar el cumplimiento de los requisitos referidos en el caso concreto, así:

1. El contrato fue celebrado por escrito entre el señor **BERNARD P WILLIS** y el señor **JOSÉ ALFREDO MARTÍNEZ LÓPEZ** el 7 de mayo de 2019, tal y como se observa en el expediente.
2. En el contrato celebrado entre las parte no se vislumbra la existencia de un vicio en el consentimiento por alguno de los contratantes que haya podido afectar su consentimiento, de acuerdo con lo previsto en el Art. 1511 del Código Civil. En efecto, de acuerdo con la prueba documental aportada con la demanda, y de la prueba testimonial practicada, no se avizora la configuración de algún vicio de la voluntad (error, fuerza o dolo).
3. En el contrato de promesa de compraventa se estableció un plazo para la celebración del contrato de compraventa; en efecto en la cláusula quinta del contrato de promesa de compraventa, se acordó:

***“QUINTO. OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA.** La escritura por medio de la cual se perfeccionará el presente contrato, se establecerá solo para efectos tributarios por el valor real de la negociación y se otorgará en la Notaría 26 el círculo de Medellín, el 17 de mayo de 2019 a las 2pm.*

*La modificación de esta fecha solo tendrá validez por mutuo acuerdo entre las partes, pactado de forma escrita en otro si, no tendrá ninguna validez jurídica modificaciones de fechas efectuadas de manera verbal entre las partes.”*

4. En el contrato de promesa de compraventa celebrado entre el demandante y el demandado se determinó de manera clara y precisa el objeto contractual, de tal manera que sólo faltaba la tradición de la cosa y las formalidades para el perfeccionamiento de la venta. En efecto, en la cláusula primera del contrato se acordó:

**“PRIMERA: EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a vender a **EL PROMITENTE COMPRADOR** se obliga a comprar, mediante escritura pública debidamente registrada, el derecho de dominio y posesión real y material junto con la proporción que le corresponde sobre las áreas y bienes comunes que tiene y ejerce sobre los siguientes inmuebles:

A) Bien Inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria número 001-141891 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur (Antioquia).

B) Bien Inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria número 001-330760 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur (Antioquia).

**PARÁGRAFO PRIMERO:** los linderos de los inmuebles anteriormente mencionados y demás especificaciones se encuentran consignados en la escritura pública de compraventa No 1672 del 14 de Junio de 2013 de la Notaria Segunda de Envigado y escritura 4735 del 27 de Abril de 2012 de la Notaria 15 de Medellín respectivamente.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** No obstante, la anterior mención que se acaba de hacer de áreas y linderos la transferencia se efectuará como de cuerpo cierto, de tal forma que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre la cabida real y la aquí declarada, no dará lugar a reclamo posterior alguno, por ninguna de las partes.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Los inmuebles objeto de venta fueron sometidos al régimen de propiedad horizontal, mediante escritura pública número 1743 del 10 de junio de 1969 de la Notaria Primera de Medellín, debidamente registradas.”

Concluye el Tribunal que se cumplieron los requisitos de ley para negocio jurídico celebrado entre el demandante y el demandado, pues hay claridad sobre el contrato celebrado entre las partes, que fue una promesa de compraventa de dos bienes inmuebles, identificados con las matrículas inmobiliarias 001-141891 y 001-330760 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín (Zona Sur); en la celebración de ese contrato de promesa de compraventa se acreditaron los elementos tanto de existencia, como de validez del mismo.

En consecuencia, se trata de un negocio jurídico que está llamado a producir efectos jurídicos.

Pasa en consecuencia el Tribunal a estudiar si se acreditó el incumplimiento contractual imputado por el demandante al demandado, señor **JOSÉ ALFREDO MARTÍNEZ LÓPEZ**, previo al estudio en concreto de las pretensiones de la demanda, pues para el Tribunal es claro que la prosperidad de lo pedido en la demanda depende de que haya acreditado el incumplimiento imputado al demandado.

#### **4.3 DEL INCUMPLIMIENTO IMPUTADO A LA PARTE CONVOCADA**

Desde la presentación de la demanda, la parte demandante adujo que la parte demanda había incumplido el contrato de promesa de compraventa celebrado, indicando que el señor **JOSÉ ALFREDO MARTÍNEZ LÓPEZ** no compareció a la Notaria Veintiséis de Medellín a la fecha y hora acordada para otorgar la escritura pública de compraventa.

En efecto, se dijo en el hecho décimo de la demanda:

*“Se presentaron a la Notaria 26 de Medellín los documentos necesarios para la firma de escritura pública de perfeccionamiento del contrato de promesa de compraventa de los inmuebles identificados con las matrículas inmobiliarias números 001 – 141891 y 001 – 0330760 de la ORIP de zona sur de Medellín,, celebrada entre JOSE ALFREDO MARTINEZ LOPEZ, en calidad de PROMITENTE VENDEDOR y BERNARD P WILLIS en calidad de PROMITENTE COMPRADOR; pese a lo anterior y estar lista la escritura para su firma y los acreedores para su firma y recibir su pago de acuerdo a lo acordado, el señor JOSE ALFREDO MARTINEZ LOPEZ identificado con la cédula de ciudadanía No. 8.292.942, no se presentó a la Notaria a firmar la escritura pública, por razones que se desconocen.”*

Con relación al incumplimiento que se imputa al señor **JOSÉ ALFREDO MARTÍNEZ LÓPEZ**, advierte el Tribunal que cuenta con los siguientes medios de prueba:

En primer lugar, debe advertirse que en el hecho décimo de la demanda, la parte demandante planteó varios supuestos de hecho, y uno de ellos contiene una negación indefinida, particularmente cuando se hizo referencia a que *“...el señor JOSE ALFREDO MARTINEZ LOPEZ identificado con la cédula de ciudadanía No. 8.292.942, no se presentó a la Notaria a firmar la escritura pública...”*

De acuerdo con lo previsto en el inciso cuarto del Art. 167 del Código General del Proceso *“las negaciones indefinidas no requieren prueba”*, razón por la cual, para el Tribunal, la simple negación indefinida que contiene el hecho décimo de la demanda, que no mereció respuesta del demandado, ni prueba en contrario, le da certeza de que el señor **JOSÉ ALFREDO MARTÍNEZ LÓPEZ** no cumplió con la obligación de comparecer a la Notaria Veintiséis de Medellín a la fecha y hora acordadas con el señor **BERNARD P WILLIS** para suscribir la escritura pública de compraventa.

En segundo lugar, desde la presentación de la demanda la parte demandante aportó el acta de no comparecencia expedida por la Notaría Veintiséis de Medellín el 17 de mayo de 2019, obrante en el expediente, que es del siguiente tenor:

“ACTA No. 06

*En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, a los DIECISIETE (17) días del mes de mayo del año DOS MIL DIECINUEVE (2019), siendo las 2.00 p.m. de éste día, se presentó a la NOTARÍA VEINTISÉIS (26) DE MEDELLÍN, el Doctor DIEGO ALEJANDRO CASTRILLÓN ALZATE, mayor de edad, vecino de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía No. 15.515.098 quien obra en calidad de apoderado especial del señor BERNARD P WILLIS identificado con la cédula de extranjería número 920784, quien en la promesa compraventa obra en calidad de PROMITENTE COMPRADOR, manifestó: Que viene a cumplir el contrato de promesa de compraventa suscrita por ellos el día 07 de mayo de 2019, en el cual acuerdan el día 17 de Mayo de 2019 a las 2.00 pm la firma de la escritura sobre los siguientes inmuebles: A) CASA DE HABITACIÓN, PRIMER PISO, CON SU CORRESPONDIENTE GARAJE, UBICADA EN LA CALLE 13 NUMERO 43 D – 24, construida sobre el lote número 15 de la Urbanización Apolo, sector EL POBLADO, de esta ciudad de Medellín MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO 001-33 0760-----B) SEGUNDO PISO O PLANTA, del edificio situado en la Calle 13 número 43 D – 22 de la Ciudad de Medellín. MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO 001-141891-----*

*El vendedor presento los siguientes documentos: Copia de la promesa de compraventa, copia del poder especial para comprar, copias de los cheques de pago, copia de su cédula de ciudadanía y tarjeta profesional. Siendo las 2:05 pm el compareciente y el Suscrito Notario Veintiséis (26) de Medellín, dan por terminada esta diligencia y se firma por las partes.*

*DIEGO ALEJANDRO CASTRILLÓN ALZATE  
C.C. 15.515.098  
T.P 151.122 DEL C.S DE LA J  
DIRECCIÓN.  
TEL.  
OCUPACIÓN  
CORREO  
Especial del señor BERNARD P WILLIS*

*ADRIANA PATRICIA PELÁEZ VANEGAS  
NOTARIA VEINTISÉIS (26) DE MEDELLIN “ENCARGADA”  
MEDIANTE LA RESOLUCIÓN No. 6079 DEL 15 DE MAYO DE 2019”  
Firmado*

El acta de no comparecencia transcrita ofrece convicción al Tribunal de que el señor **JOSÉ ALFREDO MARTÍNEZ LÓPEZ** no compareció a la Notaria Veintiséis de Medellín el día y a la hora acordadas con el señor **BERNARD P WILLIS** para la suscripción de la escritura pública de compraventa.

En tercer lugar, advierte el Tribunal que no obstante que al demandado le fue notificado el auto admisorio de la demanda, éste se abstuvo de contestar la demanda dentro de la oportunidad procesal correspondiente, y que al tenor del Art. 97 del Código General del Proceso *“La falta de contestación de la demanda o de pronunciamiento expreso sobre los hechos y pretensiones de ella, o las afirmaciones o negaciones contrarias a la realidad, harán presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, salvo que la ley le atribuya otro efecto”*.

Como el señor **JOSÉ ALFREDO MARTÍNEZ LÓPEZ** no contestó la demanda, se presumen ciertos los hechos de la demanda susceptibles de confesión, entre ellos, el hecho décimo (10º) de la demanda, en el que se indicó que el demandado incumplió el contrato de promesa de compraventa al no haber comparecido a la Notaría Veintiséis de Medellín el 17 de mayo de 2019 a las 2:00 p.m., que fue el día y la hora acordada para suscribir la escritura pública de compraventa.

En cuarto lugar, resalta el Tribunal que no obstante el que señor **JOSÉ ALFREDO MARTÍNEZ LÓPEZ** se encontraba citado a absolver interrogatorio de parte en la audiencia celebrada el 4 de febrero de 2020, no compareció a absolver el interrogatorio de parte, ni justificó su inasistencia mediante prueba sumaria, se impone aplicar el Art. 205 del Código General del Proceso, que establece:

*“ARTÍCULO 205. CONFESIÓN PRESUNTA. La inasistencia del citado a la audiencia, la renuencia a responder y las respuestas evasivas, harán presumir ciertos los hechos susceptibles de prueba de confesión sobre los cuales versen las preguntas asertivas admisibles contenidas en el interrogatorio escrito.*

*La misma presunción se deducirá, respecto de los hechos susceptibles de prueba de confesión contenidos en la demanda y en las excepciones de mérito o en sus contestaciones, cuando no habiendo interrogatorio escrito el citado no comparezca, o cuando el interrogado se niegue a responder sobre hechos que deba conocer como parte o como representante legal de una de las partes.*

*Si las preguntas no fueren asertivas o el hecho no admitiere prueba de confesión, la inasistencia, la respuesta evasiva o la negativa a responder se apreciarán como indicio grave en contra de la parte citada.”*

Como en el proceso arbitral no se presentó formulario escrito con preguntas asertivas para ser absueltas por el demandando, procede el Tribunal a verificar cuáles de los hechos de la demanda son susceptibles de confesión, entre ellos el hecho décimo (10º) de la demanda, relativo a la no comparecencia del demandado a suscribir la escritura pública de compraventa.

En quinto lugar, tiene en cuenta el Tribunal que en la audiencia de pruebas realizada el 4 de febrero de 2020, se recibieron las declaraciones de los testigos **LUIS ROGELIO MESA ARENAS** y **SARA LUCIA AGUILAR GUERRERO**, quienes dieron cuenta al Tribunal de haber conocido las particularidades de la negociación adelantada entre el demandante y el demandado; además se mostraron claros, sus dichos no fueron contradictorios, e informaron al Tribunal que tenían conocimiento que el señor **JOSÉ ALFREDO MARTÍNEZ LÓPEZ** había incumplido el contrato de promesa de compraventa suscrito con el señor **BERNARD P WILLIS**, pues no compareció a la Notaría a la fecha y hora acordadas para otorgar la escritura pública.

En sexto lugar, pasa el Tribunal a cumplir con el mandato impuesto en el Art. 280 del Código General del Proceso, relativo al contenido de la sentencia, que establece:

*“El juez siempre deberá calificar la conducta procesal de las partes y, de ser el caso, deducir indicios de ella.”*

Para el Tribunal, la conducta procesal asumida por el señor **JOSÉ ALFREDO MARTÍNEZ LÓPEZ** en este proceso arbitral es reprochable, pues no contestó la demanda, no acudió a absolver interrogatorio de parte, y en su lugar, fue totalmente displicente con lo debatido en el proceso, lo que es *indicativo* del incumplimiento contractual que se le imputa.

En conclusión, para el Tribunal, de conformidad con las consideraciones antes expuestas, quedó debidamente acreditado que el señor **JOSÉ ALFREDO MARTÍNEZ LÓPEZ** incumplió el contrato de promesa de compraventa suscrito con el señor **BERNARD P WILLIS**.

#### **4.4 DE LAS PRETENSIONES PRINCIPALES DE LA DEMANDA**

Pasa a continuación el Tribunal a realizar un estudio de las pretensiones de la demanda.

La parte demandante formuló las siguientes pretensiones principales:

*“Primera (Principal): Declarar que JOSE ALFREDO MARTINEZ LOPEZ, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 8.292.942, domiciliado en la ciudad de Medellín, incumplió el contrato de promesa de compraventa realizado sobre inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias números 001 - 141891 y 001 - 330760 de la ORIP de zona sur de Medellín, suscrito el 07 de mayo del 2019.*

Segunda (Principal): Declarar que BERNARD P WILLIS identificado con cédula de extranjería No. 920784, mayor y domiciliado en el Municipio de Envigado - Ant, cumplió o se allanó a cumplir sus obligaciones derivadas del contrato de promesa de compraventa realizado sobre inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias números 001 - 141891 y 001 - 330760 de la ORIP de zona sur de Medellín, suscrito el 07 de mayo del 2019.

Tercera (Consecuencial): Como consecuencia de la prosperidad de las declaraciones Primera principal y Segunda Principal, condenar a JOSE ALFREDO MARTINEZ LOPEZ, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 8.292.942, domiciliado en la ciudad de Medellín, a cumplir con el contrato de promesa de compraventa tal y como se pactó en cada una de las cláusulas.

Cuarta (Consecuencial): Como consecuencia de la prosperidad de las declaraciones Primera principal y Segunda Principal, ordenar al señor JOSE ALFREDO MARTINEZ LOPEZ, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 8.292.942, que debe firmar la escritura pública de venta, dentro del término máximo de 15 días siguientes a la ejecutoria de la Sentencia o el que considere prudente el honorable Tribunal, para lo cual se fijará fecha, hora y Notaría de la ciudad de Medellín, para otorgar Escritura Pública de venta.

Quinta (Consecuencia): Como consecuencia de la prosperidad de las declaraciones Primera principal y Segunda Principal, ordenar al señor JOSE ALFREDO MARTINEZ LOPEZ, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 8.292.942, que a la firma de la escritura de venta, entregue materialmente los inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias números 001 - 141891 y 001- 330760 de la ORIP de zona sur de Medellín, al señor BERNARD P WILLIS identificado con cédula de extranjería No. 920784, mayor y domiciliado en el Municipio de Envigado - Ant.

Sexta (Consecuencial): Como consecuencia de la prosperidad de las declaraciones Primera principal y Segunda Principal, condenar a JOSE ALFREDO MARTINEZ LOPEZ, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 8.292.942, domiciliado en la ciudad de Medellín, a pagar a favor del señor BERNARD P WILLIS identificado con cédula de extranjería No. 920784, mayor y domiciliado en el Municipio de Envigado - Ant, el 10% del precio, correspondiente a la cláusula penal pactada entre PROMITENTE VENDEDOR y PROMITENTE COMPRADOR, equivalente a la suma de CIENTO DOCE MILLONES DE PESOS M.L (\$112.000.000), dinero que se autorizara a descontarse del precio de venta pactado por las partes.”

En las pretensiones principales de la demanda, lo que busca la parte demandante es que, previo la declaración de que el demandado incumplió el contrato de promesa de compraventa suscrito, y que el demandante cumplió o se allanó a cumplir con contrato de promesa de compraventa suscrito, se ordene el cumplimiento forzado del contrato de promesa de compraventa suscrito.

Lo pedido por la parte demandante tiene como fundamento lo previsto en el Art. 1546 del Código Civil, que es el siguiente tenor:

**“ARTICULO 1546. CONDICIÓN RESOLUTORIA TACITA.** *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.”*

De acuerdo con la norma transcrita, en todo contrato bilateral va implícita la condición resolutoria tácita, que faculta al contratante cumplido o que se allanó a cumplir para pedir a su arbitrio, o la resolución del contrato, o el cumplimiento forzado del contrato.

En este caso en concreto, la parte demandante, el señor **BERNARD P WILLIS**, optó, en las pretensiones principales de la demanda, por pedir, el cumplimiento forzado del contrato de promesa de compraventa, pues impetró que se condenara al demandado *“a cumplir con el contrato de promesa de compraventa tal y como se pactó en cada una de las cláusulas”*; igualmente pidió el demandante que se ordenara al demandado *a “firmar la escritura pública de venta, dentro del término máximo de 15 días siguientes a la ejecutoria de la Sentencia.”*

Desde ahora, debe advertir el Tribunal que las pretensiones principales de la demanda no están llamadas a prosperar, conforme pasa a explicarse:

De acuerdo con los certificados de libertad y tradición de los bienes inmuebles prometidos en venta, éstos se encontraban embargados para la fecha en que se celebró el contrato de promesa de compraventa.

En efecto, de acuerdo con el certificado de libertad y tradición del bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 001-141891, obrante en el proceso, en la anotación 18 del 12 de septiembre de 2018 se tomó nota del embargo dispuesto por el Juzgado Quinto Civil Municipal de Medellín.

Por su parte, al revisar el certificado de libertad y tradición del bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 001-330760, obrante en el proceso, en la anotación 14 del 29 de enero de 2018 se tomó nota del embargo dispuesto por el Juzgado Octavo Civil del Circuito de Oralidad de Medellín.

En el mismo contrato de promesa de compraventa suscrito por las partes se dejó establecido que sobre los bienes inmuebles que se prometían en venta recaían sendos embargos. En

efecto, en la cláusula tercera del contrato de promesa de compraventa suscrito por el señor **BERNARD P WILLIS** y por el señor **JOSÉ ALFREDO MARTÍNEZ LÓPEZ** se acordó:

*“**TERCERA: LIBERTAD Y SANEAMIENTO DE LOS INMUEBLES:** Los inmuebles objeto de venta se encuentran libres de títulos de tenencia, gravámenes como censos, servidumbres, usufructos, usos o habitación, patrimonios de familia inembargables, afectación a vivienda familiar, condiciones resolutorias, pleitos pendientes e inscripción de demanda y limitación de dominio distintas de las inherentes al régimen de propiedad horizontal, a excepción de: a) un embargo ejecutivo con acción real sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número 001-330760 (primer piso), según oficio número 1374 del 11 de diciembre de 2017 del Juzgado Octavo Civil del Circuito de Oralidad de Medellín; y b) un embargo ejecutivo con acción real sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número 001-141891 (segundo piso), según oficio número 2931 del 10 de septiembre de 2018 del Juzgado Quinto Civil Municipal de Oralidad de Medellín. Para lo cual se suscribirá la correspondiente escritura pública con el consentimiento de los acreedores, tal y como lo permite el Código Civil Colombiano Art. 1521. Num. 3”.*

De acuerdo con la legislación colombiana, es posible que sobre un bien inmueble embargado se celebre contrato de promesa de compraventa, así como es posible que sobre un bien ajeno se celebre contrato de promesa de compraventa.

En el caso en concreto, como los bienes inmuebles prometidos en venta estaban embargados para la fecha en que se celebró el contrato de promesa de compraventa, era una obligación del promitente vendedor, acá demandado, el señor **JOSÉ ALFREDO MARTÍNEZ LÓPEZ**, haber: 1) logrado que para la fecha en que se iba a suscribir la escritura pública de compraventa se hubieran cancelado los embargos que pesaban sobre los bienes inmuebles; o en su defecto 2) logrado que para la fecha en que se iba a suscribir la escritura pública de compraventa los acreedores consintieran en la venta, como lo autoriza el No. 3º del Art. 1521 del Código Civil.

De acuerdo con lo acreditado en el proceso, a través de la prueba documental, esto es, certificados de libertad y tradición, para la fecha en que se debía otorgar la escritura pública de venta no se habían cancelado los embargos que pesaban sobre los bienes inmuebles, razón por la cual no se cumplió, por parte del demandado, con la opción 1) del párrafo anterior. De igual manera, se acreditó, especialmente a través de la prueba testimonial de los señores **LUIS ROGELIO MESA ARENAS** y **SARA LUCIA AGUILAR GUERRERO**, que para la fecha en que se iba a otorgar la escritura pública de compraventa comparecieron a la Notaria Veintiséis de Medellín los acreedores hipotecarios para consentir la venta, escritura

que no se pudo otorgar por la inasistencia del señor **JOSÉ ALFREDO MARTÍNEZ LÓPEZ** a la Notaria Veintiséis de Medellín, razón por la cual no se cumplió con lo enunciado en el numeral 2) del párrafo precedente.

Significa lo anterior que el demandado incumplió el contrato de promesa de compraventa suscrito con el demandante, pero ello no faculta al demandante para pedir el cumplimiento forzado del contrato a la luz del Art. 1546 del Código Civil, por existir una medida de embargo sobre cada uno de los bienes inmuebles prometidos en venta, lo que restringe su tránsito jurídico.

Sobre el tema analizado, precisó la Corte Suprema de Justicia en la sentencia proferida el 22 de marzo de 1979:

*“Las reflexiones precedentes indican con suficiente claridad que la promesa de contrato difiere del contrato prometido. Y, asentada la doctrina en esta premisa, ha sostenido que puede prometerse en venta un bien que a la fecha de la promesa estaba embargado, porque si el promitente vendedor liberta la cosa con antelación al perfeccionamiento del contrato prometido, se ha colocado en condiciones de cumplir esta última convención; si no lo desafecta de la traba, el contrato prometido no puede celebrarse y, por tanto, ha incumplido con las obligaciones contraídas en la promesa, conducta que la ley sanciona con acciones diferentes de la nulidad (arts. 1610 y 1546 del Código Civil).*

*Sobre el particular ha sostenido la jurisprudencia de la Corte que “la simple promesa de contrato no es un acto de enajenación, y por lo mismo su objeto es la perfección del contrato prometido que es necesario no confundir con el objeto del contrato de venta, que es la cosa vendida; por consiguiente, si cuando se verifica la promesa el objeto del contrato está embargado por decreto judicial, no cabe afirmar por esta razón que el objeto de la promesa está fuera del comercio, ya que hay distinción real entre el uno y el otro. Puede prometerse, pues, la venta de una cosa que en la fecha de la promesa está embargada, como puede prometerse la venta de cosa ajena. Si para perfeccionar el contrato prometido, el promitente vendedor liberta la cosa, la pondrá en condiciones de ser objeto lícito del contrato. Sino lo liberta (SIC), el contrato no podrá perfeccionarse por culpa del promitente vendedor, quien se tendrá como infractor de la promesa.”*

Como los bienes inmuebles prometidos en venta por el demandado se encuentran embargados, los mismos están fuera del comercio, y no podría este Tribunal, a través de este laudo arbitral, disponer u ordenar que se transfieran al señor **BERNARD P WILLIS** los bienes inmuebles identificados con las matrículas inmobiliarias 001-141891 y 001-0330760.

Por las razones expuestas, se desestimarán las pretensiones principales.

#### **4.5 DE LAS PRETENSIONES SUBSIDIARIAS**

Pasa a continuación el Tribunal a resolver las pretensiones subsidiarias, que se formularon en los siguientes términos:

*“Primera subsidiaria: (...)Declarar terminado por mutuo disenso el contrato de promesa de compraventa suscrito el 07 de mayo del 2019, esto es por la imposibilidad en que se encuentran las partes para dar cumplimiento a las obligaciones consignadas en el documento privado enunciado, suscrito por JOSE ALFREDO MARTINEZ LOPEZ, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 8.292.942 en calidad de PROMITENTE VENDEDOR y BERNARD P WILLIS identificado con cédula de extranjería No. 920784, en calidad de PROMITENTE COMPRADOR.*

*Segunda consecencial de la primera subsidiaria: (...) Como consecuencia de la prosperidad de la petición primera subsidiaria, ordenar a las partes restituirse mutuamente las cosas recibidas, esto es, que la PROMITENTE VENDEDORA devuelva los dineros recibidos y que los PROMITENTES COMPRADORES devuelvan la cosa prometida en caso de tenerla en su posesión.*

*Tercera consecencial de la primera subsidiaria: (...) Condenar a JOSE ALFREDO MARTINEZ LOPEZ, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 8.292.942, domiciliado en la ciudad de Medellín, a pagar a favor del señor BERNARD P WILLIS identificado con cédula de extranjería No. 920784, mayor y domiciliado en el Municipio de Envigado – Ant el 10% correspondiente a la cláusula penal pactada entre PROMITENTE VENDEDOR y PROMITENTE COMPRADOR, equivalente a la suma de CIENTO DOCE MILLONES DE PESOS M.L (\$112.000.000)*

*Cuarta: (...) Condenar en costas y agencias en derecho a la parte demandada.”*

En la pretensión primera subsidiaria de la demanda, la parte demandante solicitó al Tribunal declarar *“terminado por mutuo disenso el contrato de promesa de compraventa suscrito el 07 de mayo del 2019, esto es por la imposibilidad en que se encuentran las partes para dar cumplimiento a las obligaciones consignadas en el documento privado enunciado”*.

El Juez, al momento de resolver la controversia que le es puesta a su conocimiento, debe realizar una labor de interpretación de la demanda, desentrañando cuál es la verdadera intención de lo pedido en las pretensiones de la demanda, que tiene una estrecha relación con los hechos que hayan quedado debidamente acreditados o probados en el debate procesal, buscando en todo caso resolver la controversia que le es puesta en su conocimiento, en todo caso, con cuidado de no proferir decisiones extra o ultra petita.

Sobre este particular, explicó la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en la sentencia proferida el 10 de marzo de 2020 con ponencia del doctor **ARIEL SALAZAR RAMÍREZ**, Radicado SC780-2020, en la que se explicó:

*“La calificación de la acción sustancial o instituto jurídico que rige el caso y delimita el marco normativo, en cambio, no la establecen las partes en su demanda y contestación, ni es materia de la fijación del objeto del litigio, dado que es una interpretación que hace el juzgador acerca del tipo de acción propuesta, como manifestación del iura novit curia.*

*De la interpretación que hace el juez de la demanda surgen, entonces, dos cuestiones prácticas: a) Una de naturaleza procesal, que exige que el juez se pronuncie sobre las pretensiones y excepciones ejercidas por los litigantes, sin que le sea dable salirse de tales contornos; lo que da origen a cuestiones de indiscutible trascendencia como la acumulación de pretensiones, la litispendencia, la non mutatio libelli, la cosa juzgada, o la congruencia de las sentencias con lo pedido, por citar sólo algunas figuras procesales. b) La otra de tipo sustancial, que está referida a la acción (entendida en su significado de derecho material) y no se restringe por las afirmaciones de las partes sino que corresponde determinarla al sentenciador. Por ello, la congruencia de las sentencias no tiene que verse afectada cuando el funcionario judicial, en virtud del principio da mihi factum et dabo tibi ius, se aparta de los fundamentos jurídicos señalados por el actor.*

*La causa petendi corresponde únicamente a los hechos en que se soportan las pretensiones, pero no a los fundamentos de derecho que se señalan en la demanda, los cuales pueden ser muy breves o, inclusive, estar equivocados, sin que ello constituya una irregularidad procesal o conlleve a la pérdida del derecho sustancial.”*

Se realiza la anterior alusión, dado que en criterio del Tribunal, es procedente declarar la terminación del contrato de promesa de compraventa suscrito entre el señor **JOSÉ ALFREDO MARTÍNEZ LÓPEZ** y el señor **BERNARD P WILLIS**, pero no por mutuo disenso, sino por la vía de la resolución.

Lo anterior, ya que la terminación del contrato por mutuo disenso tácito exige que ambos contratantes manifiesten su desinterés en el cumplimiento del contrato, esto es, que ninguno de los contratantes haya cumplido o se haya allanado a cumplir y, además, que ambos contratantes manifiesten voluntad de abandonar o desistir del contrato. De acuerdo con lo probado en el proceso, el señor **BERNARD P WILLIS** cumplió con las obligaciones contraídas en virtud de la celebración del contrato de promesa de compraventa y hoy exige que se cumple el contrato, lo que descarta inequívocamente su intención de desistir del contrato.

Sobre este particular, explicó la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en la sentencia proferida el 5 de junio de 2007, con ponencia del doctor **Edgardo Villamil Portilla**, Expediente No. 08001-3103-005-1996-10468-01, en la que se explicó:

*“Fuera de lo anterior, así se reconociera que efectivamente el Tribunal erró cuando declaró la prescripción, al abordar ahora el examen de si hubo mutuo disenso porque las partes abandonaron el contrato desde cuando dejaron de asistir a la notaría el 30 de enero de 1976, hallaríase que después de esa fecha las partes perseveraron en el contrato, lo cual descarta el mutuo disenso. Así, el 30 de octubre de 1995, los demandantes en comunicación enviada a los liquidadores del Banco demandado aún insisten en que el contrato sea cumplido cabalmente, de lo cual emerge la imposibilidad de afirmar que ninguno de los contratantes quiere el contrato, premisa constituyente del mutuo disenso tácito, pues ya desde antes, 23 de enero de 1976, el Banco ofreció suscribir la escritura aun cuando entendió que no estaba impelido a cumplir con la obligación de entregar desocupada la finca, posición activa de las partes que descartaría de plano el mutuo disenso alegado, si es que cada una de las partes a su manera perseveró en el contrato; y aunque se generó una situación de estancamiento contractual, en tal estado el común denominador fue la recíproca acusación de incumplimiento y no la desinencia de la voluntad contractual. De esa posición de las partes guarda vestigio el proceso mismo, pues en los alegatos de segunda instancia puede verse cómo aun los demandantes afirman que está "plenamente demostrado que los demandantes hicieron hasta lo imposible para que la demandada cumpliera con sus obligaciones contenidas en la promesa de compraventa. Como también está plenamente demostrado que los demandados nunca tuvieron voluntad de cumplir con sus obligaciones..." (fl. 24, Cdo. Tribunal) todo lo cual coloca la controversia en el terreno del incumplimiento y no en el de la voluntad tácita de desistir del contrato, que debe ser expresada por actos inequívocos.*

*En el mismo sentido puede verse dicho en el hecho séptimo de la demanda los propios demandantes expresan su insistencia en que el contrato fuera cumplido. En suma, no podrían los demandantes trocar una situación de incumplimiento en un caso de mutuo disenso tácito.”*

El Art. 1546 del Código Civil, al igual que el Art. 870 del Código de Comercio, establecen la condición resolutoria contractual, como la posibilidad que en todo contrato bilateral en el que se presente un incumplimiento, el contratante cumplido pueda optar por la resolución del contrato, o por su cumplimiento, en todo caso con la indemnización de perjuicios.

Debe advertirse que la condición resolutoria es plenamente aplicable a los contratos preparatorios, como al contrato de promesa de compraventa o al contrato de promesa de dación en pago.

Sobre este particular, explicó la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia en la sentencia proferida el 7 de noviembre de 2003 con ponencia del doctor **CARLOS IGNACIO JARAMILLO JARAMILLO**, expediente 7386:

*“Puestas de tal manera las cosas, compréndese, entonces, que paralelo al concepto de “cumplimiento”, referido a la actividad del deudor, más específicamente al pago o ejecución de su deber de prestación (art. 1626 C.C.), corre –en el otro vértice- el de “incumplimiento”, que genera la frustración del acreedor por no haberlo recibido, “bajo todos los respectos de conformidad al tenor de la obligación” (art. 1627 C.C.). Ahora bien, cuando tal incumplimiento aflora o se presenta, el artículo 1546 del Código Civil autoriza al acreedor para que por intermedio de las*

*autoridades judiciales correspondientes, obtenga de manera forzada: (i) el cumplimiento de la obligación, si ello es posible –claro está- o, en su lugar, la satisfacción por equivalente, o (ii) la resolución del contrato, en cualquier caso, con el condigno resarcimiento de los perjuicios causados con tal incumplimiento.*

*En desarrollo de antigua y reiterada jurisprudencia en torno al alcance del artículo antes mencionado (art. 1546 C.C.) esta Corporación ha puntualizado que “...el acreedor de una obligación lesionado por la inejecución de ella, puede obtener el aniquilamiento de la convención que le dio vida, a fin de no ser constreñido a pagar la obligación que él contrajo si no la ha hecho todavía o con el objeto de repetir sus propias prestaciones si ya las satisfizo. Todo ello, además junto con la indemnización de los perjuicios sufridos” (XLVII, 242), anotación que resulta plenamente aplicable al contrato de promesa de permuta, que como negocio bilateral que es, hace nacer prestaciones recíprocas para las dos partes, y queda sujeto -por participar de tal naturaleza- a lo dispuesto en el artículo antes citado, autorizando al contratante cumplido a ejercer el derecho legal de resolución solicitando -de ser posible- que se le deje en la misma situación que tenía al momento de contratar.*

*Expresado en términos más concisos, el contrato preparatorio de permuta, al igual que todos los contratos de tal naturaleza en general, son pasibles, en lo pertinente, de las mismas reglas y principios que estereotipan los contratos definitivos, específicamente del artículo 1546 en cuestión.”*

Teniendo en cuenta que en el proceso quedó acreditado el incumplimiento contractual del señor **JOSÉ ALFREDO MARTÍNEZ LÓPEZ**, al igual que la imposibilidad jurídica de disponer mediante este laudo el cumplimiento forzado de lo acordado en el contrato de compraventa, deberá entonces el Tribunal declarar su terminación por el incumplimiento de uno de los contratantes, el señor **JOSÉ ALFREDO MARTÍNEZ LÓPEZ**.

Con relación a la resolución contractual, explicó la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en la sentencia proferida el 2 de mayo de 2018, radicado SC 1662-2019, Magistrado Ponente doctor **ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO**:

*“Esclarecido, como queda, que el artículo 1546 del Código Civil se ocupa exclusivamente de regular el incumplimiento unilateral de los contratos bilaterales, es del caso precisar que con ese alcance del precepto, es que debe entenderse la abundante jurisprudencia elaborada en torno de las acciones alternativas consagradas en él, particularmente, que su ejercicio únicamente le corresponde al contratante cumplido o que se allanó a satisfacer sus obligaciones, quien podrá optar por demandar la resolución del convenio o su cumplimiento forzado, en ambos supuestos con indemnización de perjuicios; que una y otra acción debe dirigirse en contra del extremo que se sustrajo a satisfacer sus compromisos negociales; que es este comportamiento omisivo -el incumplimiento de las obligaciones-, el factor que determina la operatividad de las señaladas vías; y que a dichas dos soluciones sustanciales -resolución y cumplimiento- puede enfrentárseles, para enervarlas, la excepción de contrato no cumplido.*

*Como de forma muy próxima lo acotó la Sala:*

*El artículo 1546 del Código Civil señala que en los pactos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado, evento en el cual el otro podrá optar, a su elección, por la resolución o por el cumplimiento, en uno y otro caso, con indemnización de perjuicios.*

*El comportamiento indebido de uno de los convencionistas, reclama del otro contratante para legitimarlo en su acción en la esfera del 1546 una conducta leal con la que negocialmente se comprometió; de tal manera que si quien demanda igualmente abandona el programa contractual, por esa sola razón carece de la acción resolutoria, prevista en ese precepto.*

*El postulado acompasa, con la idea que comunica el artículo 1609 ejusdem, el cual de modo lapidario prevé que en los acuerdos de aquella índole ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro por su lado no cumpla, o no se allane a cumplirlo en la forma y tiempo debidos; por supuesto, no se puede hablar de mora en la ejecución de los actos comprometidos, si de otro lado quien aspire a deducir efectos de ello no hizo lo propio con los deberes jurídicos que estaban en la esfera de su responsabilidad.”*

De acuerdo con las consideraciones precedentes, el Tribunal declarará la terminación del contrato de compraventa suscrito por el señor **JOSÉ ALFREDO MARTÍNEZ LÓPEZ** y el señor **BERNARD P WILLIS**.

#### **Sobre las restituciones mutuas**

En la pretensión segunda subsidiaria la parte demandante solicitó “ordenar a las partes restituirse mutuamente las cosas recibidas”, la cual es la consecuencia jurídica de declarar la terminación del contrato de promesa de compraventa suscrita por las partes.

De acuerdo con lo relatado en los hechos de la demanda, el señor **BERNARD P WILLIS** realizó un pago por valor de **SETENTA MILLONES DE PESOS (\$70.000.000)** a favor del señor **LUIS ROGELIO MESA ARENAS**, de los cuales el señor **MESA ARENAS** cobró **CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$50.000.000)**, pues el cheque expedido por la suma de **VEINTE MILLONES DE PESOS (\$20.000.000)** no fue presentado para su pago.

El cheque por la suma de **TREINTA Y TRES MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS (\$33.600.000)** girado a favor de **SARA MARÍA AGUILAR GUERRERO**, no fue cobrado.

El demandante entregó al demandado la suma de **SEIS MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS (\$ 6.400.000)** en efectivo, destinada al pago de impuestos de los inmuebles.

En consecuencia, según lo relatado en los hechos de la demanda, el demandante entregó al demandado la suma de **CINCUENTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS (\$56.400.000)**.

Para el Tribunal, el demandante probó que por cuenta del contrato de promesa de compraventa suscrito con el demandado entregó la suma de **CINCUENTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS (\$56.400.000)**.

Lo anterior ya que en la audiencia de pruebas realizada en este proceso, se recibió la declaración de los señores **LUIS ROGELIO MESA ARENAS** (quien reconoció haber recibido la suma de dinero indicada en la demanda) y la señora **SARA MARÍA AGUILAR GUERRERO** (quien reconoció haber recibido la suma de dinero indicada en la demanda, pero precisando que no había cobrado el cheque girado a su favor).

De igual manera, y tal y como se analizó de manera detallada en otro aparte de este laudo, la falta de contestación de la demanda por parte del demandado, la inasistencia del demandado a absolver el interrogatorio de parte, y la conducta procesal asumida por el demandado en el trámite del proceso, generan una confesión ficta o presunta sobre los hechos de la demanda susceptibles de confesión, entre éstos, el hecho ocho a) de la demanda, en el que se hizo referencia a los pagos efectuados.

Por lo tanto, el Tribunal condenará al demandado a pagar al demandante la suma de **CINCUENTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS (\$56.400.000)**.

### **Sobre La Clausula Penal**

En la petición tercera subsidiaria de la demanda, el demandante solicitó al Tribunal que condenará al demandado a pagar *“la cláusula penal pactada entre PROMITENTE VENDEDOR y PROMITENTE COMPRADOR, equivalente a la suma de CIENTO DOCE MILLONES DE PESOS M.L (\$112.000.000)”*.

El Art. 1592 del Código Civil establece que la cláusula penal es aquella por medio de la cual una persona para asegurar el cumplimiento de una obligación, se sujeta a una pena que consiste en dar, hacer, no hacer.

Las partes trabadas en litigio, al momento de suscribir el contrato, pactaron:

*“DÉCIMA: CLÁUSULA PENAL. El contratante que incumpla alguna o algunas de las cláusulas aquí consignadas pagará a título de multa al contratante cumplido o que se allanó a cumplir, el pago de la suma de dinero equivalente al 10% del precio total de los inmuebles, suma que será exigida*

*por la vía ejecutiva, sin necesidad de requerimiento constitución en mora, derechos estos a los cuales renuncian las partes en recíproco beneficio. El presente documento presta mérito ejecutivo. Los promitentes compradores autorizan a retener al vendedor el pago de esta multa con los pagos que hubieran alcanzado a realizar **EL PROMITENTE COMPRADOR a EL PROMITENTE VENDEDOR.***

*PARAGRAFO: Por el pago de la pena no se extingue la obligación principal, la cual podrá ser exigida separadamente. El contratante que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir sus obligaciones, podrá demandar en caso de que el otro no cumpla o no se allane a cumplir con lo que le corresponde, bien el cumplimiento del contrato bien la resolución de este. En ambos casos, el cumplimiento o la resolución, tendrá derecho el contratante cumplido a pedir el pago de la pena y a reclamar los perjuicios que se le hayan causado.”*

Para el Tribunal, es claro que al haberse declarado que el señor **JOSÉ ALFREDO MARTÍNEZ LÓPEZ** incumplió el contrato de promesa de compraventa suscrito con el señor **BERNARD P WILLIS**, debe condenarse al convocado al pago de la cláusula penal pactada.

Como quiera que en la cláusula cuarta del contrato de promesa de compraventa suscrito por las partes se acordó que el precio de venta de los inmuebles ascendía a la suma de **UN MIL CIENTO VEINTE MILLONES DE PESOS (\$1.120.000.000)**, el 10% asciende a la suma de **CIENTO DOCE MILLONES DE PESOS (\$112.000.000)**.

En consecuencia, se condenará al demandado a pagar al demandante la suma de **CIENTO DOCE MILLONES DE PESOS (\$112.000.000)** a título de cláusula penal.

##### **5. EXAMEN DE LAS EXCEPCIONES DE MÉRITO**

El demandado no contestó la demanda, y en consecuencia, no propuso excepciones de mérito.

Por su parte, el Tribunal no encontró acreditado ningún hecho que tuviera la virtualidad de extinguir, impedir o modificar lo pedido por el demandante, que lo llevara a declarar probada de oficio alguna excepción de mérito.

##### **6. DE LAS COSTAS Y AGENCIAS EN DERECHO**

De acuerdo con los artículos 280 y 361 del Código General del Proceso, y atendiendo a lo resuelto, el Tribunal condenará a pagar las costas del proceso, así:

- **Agencias en derecho:** Para la fijación de las agencias en derecho se tendrá como referente lo dispuesto por el Acuerdo PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016 del Consejo Superior de la Judicatura, y especialmente lo establecido en el artículo quinto de dicho Acuerdo, se impondrá a pagar a la convocada como agencias en derecho la suma de **VEINTICINCO MILLONES DE PESOS (\$25.000.000)**.
- **Costas:** La parte demandada deberá asumir la totalidad de la suma fijada por concepto de honorarios de árbitro, secretario, gastos de administración y funcionamiento, equivalentes a la suma de **DIECIOCHO MILLONES OCHO CIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS (\$18.846.692)**.

Como quiera que al momento de la fijación de los gastos y honorarios del proceso arbitral se fijó la suma de **DOS MILLONES DE PESOS (\$2.000.000)** por concepto de gastos de funcionamiento del Tribunal, y esa suma no fue utilizada, la misma le será reembolsada al demandante, razón por la cual lo que le deberá cubrir el demandado por concepto honorarios y gastos de administración del proceso arbitral será la suma de **DIECISÉIS MILLONES OCHO CIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS (\$16.846.692)**.

#### **7. CONTRIBUCIÓN ESPECIAL ARBITRAL**

La Ley 1743 del 26 de diciembre de 2014, reglamentada a través del Decreto 272 de 2015, creó la Contribución Especial Arbitral, como una contribución parafiscal, a cargo de los árbitros y de los secretarios y con destino a la Rama Judicial, que se genera cuando se profiere el laudo.

Atendiendo a la tarifa de la referida contribución, prevista en el art. 21 íbidem, se descontará el 2% de los honorarios causados a favor del árbitro y del secretario, los que serán consignados a órdenes del Consejo Superior de la Judicatura, conforme al siguiente detalle:

Cuenta bancaria	Nombre de la Cuenta	Número de la Cuenta	Numero de Convenio
Banco Agrario	CSJ-Contribución Especial Arbitral – CUN	3-0820-000634-1	13475

**DECISIÓN:**

En mérito de lo expuesto, este TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO, administrando justicia en nombre de la República de Colombia, por autoridad de la ley y habilitación de las partes,

**FALLA:**

**PRIMERO.** Por las razones consignadas en la parte motiva, se declara que el señor **JOSÉ ALFREDO MARTÍNEZ LÓPEZ**, identificado con la cédula de ciudadanía 8.292.942, incumplió su obligación de otorgar el escritura pública de compraventa en la fecha y hora acordada con el señor **BERNARD P WILLIS**, identificado con la cédula de extranjería 920.784; igualmente se declara que el señor **JOSÉ ALFREDO MARTÍNEZ LÓPEZ** incumplió su obligación de entregar los bienes inmuebles prometidos en venta al señor **BERNARD P WILLIS**.

**SEGUNDO.** Como consecuencia del incumplimiento del señor **JOSÉ ALFREDO MARTÍNEZ LÓPEZ** de sus obligaciones contractuales, se decreta la **TERMINACIÓN** del contrato de promesa de compraventa celebrado con el señor **BERNARD P WILLIS** el 7 de mayo de 2019.

**TERCERO.** En virtud de la **TERMINACIÓN** que se pronuncia, se condena al señor **JOSÉ ALFREDO MARTÍNEZ LÓPEZ** a pagar a favor del señor **BERNARD P WILLIS** la suma de **CINCUENTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS (\$56.400.000)**, a título de restitución de lo pagado por el demandante como consecuencia de la celebración del contrato de promesa de compraventa celebrado.

**CUARTO.** Como consecuencia de la declaración de incumplimiento del demandado y de la terminación que se pronuncia, se condena al señor **JOSÉ ALFREDO MARTÍNEZ LÓPEZ** a pagar al señor **BERNARD P WILLIS**, la suma de **CIENTO DOCE MILLONES DE PESOS (\$112.000.000)** a título de cláusula penal, según lo expuesto en la parte motiva del presente laudo.

**QUINTO.** Se absuelve al señor **JOSÉ ALFREDO MARTÍNEZ LÓPEZ** de las demás súplicas de la demanda.

**SEXTO.** Se condena al señor **JOSÉ ALFREDO MARTÍNEZ LÓPEZ** a pagar al señor **BERNARD P WILLIS** las costas del proceso, las cuales se fijan en la suma de **CUARENTA Y UN MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS (\$41.846.692)** discriminada así:

- **DIECISÉIS MILLONES OCHO CIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS (\$16.846.692)** por concepto de gastos.

- **VEINTICINCO MILLONES DE PESOS (\$25.000.000)** por concepto de agencias en derecho.

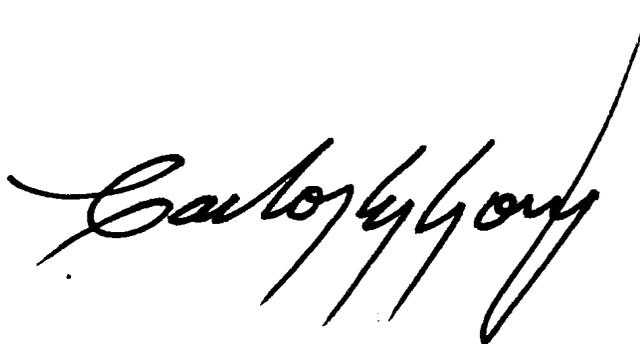
**SÉPTIMO.** Se dispone el archivo del expediente y la liquidación del proceso.

**OCTAVO: DISPONER** la entrega al árbitro y al secretario, previo pago de la contribución especial arbitral de que trata la Ley 1743 de 2014, del cincuenta por ciento (50%) de honorarios, de conformidad con el artículo 28 de la Ley 1563 de 2012.

**NOVENO.** Se ordena la expedición de copia auténtica del laudo con destino a las partes.

El presente laudo arbitral queda notificado en estrados —audiencia celebrada por medios electrónicos— el lunes veintisiete (27) de abril de dos mil veinte (2020).

El Árbitro,



**CARLOS ESTEBAN GÓMEZ DUQUE**

El Secretario,



**MATEO POSADA ARANGO**

**CONSTANCIA DE AUTENTICIDAD Y EJECUTORIA**

El 6 de mayo de 2020, el suscrito Secretario del Tribunal de Arbitramento integrado para dirimir las controversias de **BERNARD P WILLIS** en contra de **JOSÉ ALFREDO MARTÍNEZ LÓPEZ**, radicado 2019 A 0052, certifica que el presente documento es copia auténtica del laudo que puso fin al trámite arbitral y que se encuentra ejecutoriado, en los términos del Art. 114 del Código General del Proceso. Este documento consta de 32 folios.

De conformidad con el artículo 11 del Decreto Legislativo 491 del 28 de marzo del 2020, el presente laudo se suscribe por Árbitro y Secretario mediante firma digitalizada. En todo caso, ante cualquier duda sobre su autenticidad, podrá comunicarse al correo electrónico [mateoposada@hotmail.com](mailto:mateoposada@hotmail.com) y/o [arbitraje@camaramedellin.com.co](mailto:arbitraje@camaramedellin.com.co).



**MATEO POSADA ARANGO**  
El Secretario