

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

**LAUDO ARBITRAL**

**MAURICIO ARMANDO JIMENEZ CHAURA**  
**EN CONTRA DE**  
**CYPRES CASAS Y PREFABRICADOS S.A.**

Medellín, veintisiete (27) de abril de dos mil veintidós (2022)

Según lo notificado en Auto No. 13 del 15 de marzo de 2022, el Tribunal de Arbitramento expide en derecho el Laudo que se profiere a continuación:

## **CAPÍTULO I. TRÁMITE DEL PROCESO ARBITRAL**

### **1. DEMANDA E INTEGRACIÓN DEL TRIBUNAL.**

**1.1.** El día 22 de julio de 2021 MAURICIO ARMANDO JIMENEZ CHAURA (en adelante, la parte “Demandante”), identificado con C.C. 79.419.349, por intermedio de apoderado judicial, presentó ante el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia (en adelante, el “Centro”) demanda arbitral con el fin de que se integrara un Tribunal de Arbitramento que resolviera las pretensiones formuladas en la misma en contra de la sociedad CYPRES CASAS Y PREFABRICADOS S.A. (en adelante, la parte “Demandada”), identificada con NIT 811.039.459-8.

**1.2.** Tal petición está fundada en el pacto arbitral, en su modalidad de cláusula compromisoria, contenido en la Clausula Décima Tercera del Contrato de Obra Civil con Reserva de Dominio No. 13108 de fecha 30 de enero de 2016, suscrito por las partes Demandante y Demandada, que a la letra dispone:

***“CLÁUSULA DECIMA TERCERA. -ARBITRAMENTO- Todas las controversias que surjan en razón o con ocasión del presente contrato o de su interpretación serán resueltas por un tribunal de arbitramento que será designado por la Cámara de Comercio de Medellín, y quien fallará en derecho”.***

**1.3.** Como árbitra única fue designada por sorteo la doctora MARÍA ROSA VIRGINIA URIBE BETANCUR, quien aceptó el cargo dentro de la oportunidad procesal de que trata el artículo 14 de la Ley 1563 de 2012.

Adicionalmente, en el acto de aceptación correspondiente, la árbitra nombrada dio cumplimiento al deber de información contenido en el artículo 15 de la Ley 1563 de 2012.

**1.4.** Integrado debidamente el Tribunal, el Centro citó a las partes para efectos de realizar la audiencia de instalación (Cfr. Inc. 1º Art. 20 de la Ley 1563 de 2012).

### **2. AUDIENCIA DE INSTALACIÓN, DESIGNACIÓN Y POSESIÓN DEL SECRETARIO, JUICIO DE ADMISIBILIDAD DE LA DEMANDA, DERECHO DE CONTRADICCIÓN, CONCILIACIÓN ARBITRAL, FIJACIÓN DE GASTOS Y HONORARIOS Y PRIMERA AUDIENCIA DE TRÁMITE.**

**2.1.** En audiencia del 6 de septiembre de 2021, el Tribunal designó como secretario al abogado Luis Guillermo Rodríguez D’Alleman<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> El secretario, al momento de su designación, aceptó el cargo y dio cumplimiento al deber de información de que trata el artículo 15 de la Ley 1563 de 2012, el cual fue puesto en conocimiento de las partes.

- 2.2.** En la audiencia indicada en el anterior numeral, mediante Auto No. 01, Tribunal Arbitral se instaló formalmente, fijó el lugar de funcionamiento y reconoció personería a los apoderados de las partes, entre otras cuestiones.
- 2.3.** Seguidamente, por medio del Auto No. 02, el Tribunal resolvió inadmitir la demanda arbitral, ordenando el cumplimiento de algunos requisitos.
- 2.4.** La parte Demandante, mediante correo electrónico del 9 de septiembre de 2021, dio cumplimiento oportunamente a los requisitos exigidos por el Tribunal para la admisión de la demanda.
- 2.5.** En audiencia del 14 de septiembre de 2021, el secretario del Tribunal fue posesionado.
- 2.6.** Por Auto No. 3 del 14 de septiembre de 2021, notificado por correo electrónico ese mismo día, el Tribunal resolvió: a) admitir la demanda arbitral; b) ordenar la notificación personal de la demanda a la parte Demandada; y c) ordenar el traslado de esta por el término de veinte (20) días a la Demandada.
- 2.7.** La Demandada, en escrito presentado el día 4 de octubre de 2021, ejerció el derecho de contradicción, así: a) contestó a la demanda arbitral, oponiéndose a las pretensiones; y b) formuló excepciones de mérito.
- 2.8.** El Tribunal, a través del Auto No. 4 del 13 de octubre de 2021, notificado por correo electrónico ese mismo día, corrió traslado a la parte Demandante de las excepciones de fondo mencionadas en el numeral anterior y fijó fecha para la audiencia de conciliación dentro del proceso arbitral.
- 2.9.** El Demandante, mediante memorial radicado vía correo electrónico el día 17 de octubre de 2021, describió el traslado aludido en el numeral anterior.
- 2.10.** En audiencia realizada el día 3 de noviembre de 2021, el Tribunal dictó las siguientes providencias: el Auto No. 5, por medio del cual declaró agotada y fracasada la audiencia de conciliación prevista en el art. 24 de la Ley 1563 de 2012 y, a continuación, el Auto No. 6, por medio del cual se fijaron los gastos y honorarios del Tribunal, estableciendo las sumas a cargo de las partes por los siguientes conceptos: Honorarios de la árbitra y del secretario, Gastos de funcionamiento del Tribunal y Gastos de administración del Centro de Arbitraje.
- 2.11.** Dentro de las oportunidades procesales de que trata el artículo 27 de la Ley 1563 de 2012, únicamente la parte Demandante pagó la totalidad de los gastos y honorarios decretados por este Tribunal Arbitral.
- 2.12.** Mediante Auto No. 8, proferido en la audiencia primera de trámite<sup>2</sup> celebrada el 9 de diciembre de 2021, el Tribunal se declaró competente para conocer y decidir las pretensiones y excepciones tanto de la demanda como de su contestación.
- 2.13.** Dentro de esa misma oportunidad, como consta en los Autos No. 9 y 10, el Tribunal decretó los medios de prueba y fijó fechas para su práctica.

---

<sup>2</sup> Fijada mediante Auto No. 7 del 25 de noviembre de 2021, notificado por correo electrónico ese mismo día.

### 3. PRÁCTICA DE PRUEBAS Y AUDIENCIA DE ALEGACIONES.

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

- En audiencia del 25 de enero de 2022, se practicaron los interrogatorios de parte.
- En audiencia del 23 de febrero de 2022, se recibe el testimonio de Edinzón Rafael Gómez de la Rosa.

3.2. Por Auto No. 12 de febrero 23 de 2022, el Tribunal cerró el período probatorio y fijó fecha para la audiencia de alegatos.

3.3. El día 15 de marzo de 2022 se realizó la audiencia de alegaciones y se profirió el Auto No. 13, en virtud del cual el Tribunal resolvió: *“FIJAR fecha para celebrar la audiencia de fallo o de laudo para el día 27 de abril de 2022, a las 9:00 a.m.”.*

### 4. OPORTUNIDAD DEL LAUDO ARBITRAL.

Con fundamento en lo dispuesto en el inciso 3º del artículo 10 de la Ley 1563 de 2012, en concordancia con el inciso 5º del artículo 10 del Decreto 491 de 2020, el término del proceso vence el día 9 de agosto de 2022, según el siguiente análisis de términos:

- Fecha de finalización de la primera audiencia de trámite: 9 de diciembre de 2021.
- Tiempo transcurrido desde la finalización de la primera audiencia de trámite (9 de diciembre de 2021) hasta la fecha del laudo: han transcurrido 139 días (22 días de diciembre de 2021, 31 días del mes de enero de 2022, 28 días del mes de febrero de 2022, 31 días del mes de marzo de 2022 y 27 días del mes de abril de 2022).
- Tiempo de suspensión del proceso (Cfr. Art. 114, Ley 1563 de 2012 y Art. 10, Decreto 491 del 28 de marzo de 2020): los apoderados de las partes no han solicitado a la fecha la suspensión del proceso, por mutuo acuerdo.
- Tiempo restante para el vencimiento del término de los ocho (8) meses: el plazo expira el día nueve (9) de agosto de 2022.

En consecuencia, el presente Laudo es proferido dentro de la oportunidad legal.

## CAPÍTULO II. POSICIONES Y PRETENSIONES DE LAS PARTES

### 1. LA DEMANDA.

1.1. La demanda arbitral, además de identificar a las partes (incluyendo direcciones para notificaciones), acompañar y solicitar el decreto y práctica de pruebas, trae la versión de los hechos presentados por el Demandante, así:

**“HECHOS Y PRUEBAS:**

<b>Hechos:</b>	<b>Pruebas que acreditan el hecho:</b>
<b>PRIMERO:</b> Mediante documento privado por adhesión llamado Contrato de Obra Civil con Reserva de Domino No. 13108 de fecha 30 de Enero de 2016, el Convocante	1. Contrato de Obra Civil con Reserva de Domino No. 13108 de fecha 30 de Enero de 2016.

<p>se adhirió a las condiciones jurídicas de la Convocada para la compra de tres (3) casas prefabricadas que en conjunto sumarían 698 M2, las cuales serían construidas e instaladas por esta; una de ellas con un área de 450 m2; otra de 48 m2 y una más de 200m2.</p>	
<p><b>SEGUNDO:</b> El contrato por adhesión contaba con varios espacios en blanco que fueron diligenciados por la Convocada, entre ellos, el valor, forma de pago y las especificaciones técnicas que el Convocante requería, según lo ofrecido por el vendedor.</p> <p><b>TERCERO:</b> El valor de la elaboración e instalación de las tres (3) casas prefabricadas se pactó en la suma total de COP240 millones.</p> <p><b>CUARTO:</b> El Convocante mediante "Plan Separe" pagó a la Convocada la suma de COP24 millones el día 30 de enero de 2016 mediante tarjeta de crédito de la franquicia Master Card.</p> <p><b>QUINTO:</b> Respecto del saldo del precio de las casas y entrega de estas, verbalmente se acordó que se harían pagos contra avance de obra y que la entrega se efectuaría en dos fechas, el 01 de abril y 02 de junio de 2016. En todo caso, por escrito se acordó suscribir un posterior contrato u otrosí en el cual se establecerían, entre otros temas, la forma de pago de ese saldo y la entrega final, tal y como se advierte del memorando suscrito por el vendedor Edinzon Gómez, colaborador de CYPRES.</p> <p><b>SEXTO:</b> De acuerdo a la cláusula sexta del contrato por adhesión que aquí nos ocupa, el plazo para la construcción e instalación de las casas prefabricadas está fijado en tres (3) meses a partir de la <b>fecha de facturación</b>; no obstante como se indicó anteriormente, de manera verbal se pactó que las entregas se realizarían el 01 de abril y 02 de junio de 2016, fechas estas que quedarían escritas en el mencionado Otrosí.</p>	<p>2. Clausula Segunda del Contrato de Obra Civil con Reserva de Domino No. 13108 de fecha 30 de Enero de 2016.</p> <p>3. Cláusula Tercera del Contrato de Arrendamiento Mercantil de fecha 30 de Agosto de 2013.</p> <p>4. Cláusula Tercera del Contrato de Arrendamiento Mercantil de fecha 30 de Agosto de 2013.</p> <p>5. Desprendible de pago o pagare de la franquicia.</p> <p>6. Memorando de fecha 30 de Enero de 2015 (entiéndase 2016).</p> <p>7. Cláusula Sexta del Contrato de Arrendamiento Mercantil de fecha 30 de Agosto de 2013.</p> <p>8. Memorando de fecha 30 de Enero de 2015 (entiéndase 2016).</p>
<p><b>SEPTIMO:</b> CYPRES no cumplió ni con la elaboración del otrosí a su contrato de adhesión ni con la fecha de facturación para que procediera a pagarse el saldo ni con la</p>	<p>9. Comunicación de fecha 23 de marzo de 2017.</p> <p>10. Comunicación de fecha 25 de julio de 2019.</p>

<p>entrega de las casas en las fechas pactadas verbalmente, de tal suerte que el día 23 de marzo de 2017 el Convocante le solicitó a CYPRES la devolución del anticipo por la suma de COP 24 Millones de pesos, solicitud de reintegro que fue reiterada por mi mandante en comunicación de fecha 25 de julio de 2019.</p> <p><b>OCTAVO:</b> En el mes de Agosto de 2019, en respuesta a las solicitudes del Convocante, CYPRES le ofrece como solución ceder sus derechos del contrato No. 13108 en favor de un tercero que tenga interés en ese producto.</p> <p><b>NOVENO:</b> A la fecha de esta demanda no se ha restituido al Convocante la suma de COP 24 millones de pesos pagados como anticipo del contrato No.13108.”</p>	<p>11. Respuesta de fecha agosto de 2019.</p>
--	---

1.2. Con base en los hechos, la parte Demandante solicita las siguientes pretensiones, contenidas en la “demanda”:

**“PRETENSIONES:**

Respetuosamente solicito al Tribunal de Arbitramento realizar las siguientes declaraciones y condenas:

**5.1. PRETENSIONES PRINCIPALES:**

**PRIMERA: DECLARAR** incumplido el contrato de adhesión llamado Contrato de Obra Civil con Reserva de Domino No. 13108 de fecha 30 de Enero de 2016 por parte de la sociedad convocada, por el hecho de (i) no elaborar y suscribir el otrosí a su contrato de adhesión en el cual se pactaría el pago del saldo y la fecha de entrega de las casas prefabricadas y (ii) no devolver al Convocante el valor del anticipo cuando este así se lo solicitó.

**SEGUNDA:** Como consecuencia de lo anterior, **DECLARAR** terminado el Contrato de Obra Civil con Reserva de Domino No. 13108 de fecha 30 de Enero de 2016 y cuyo objeto fue la construcción e instalación de tres (3) casas prefabricadas.

**TERCERA:** Como consecuencia de lo anterior, **CONDENAR** a la convocada al pago de la cláusula penal contenido en la Cláusula Quinta del Contrato de Obra Civil con Reserva de Domino No. 13108 de fecha 30 de Enero de 2016, por la suma de \$48.000.000 equivalente al 20% del valor del mencionado contrato.

**CUARTA:** Como consecuencia de lo anterior, **CONDENAR** a la convocada a la devolución del anticipo pagado por el Convocante el día 30 de enero de 2016 por la suma de \$24.000.000.

**QUINTA:** **CONDENAR** en la suma de \$10.935.538,17 o lo que más probare a la sociedad Convocada al pago de la indexación de las condenas anteriores con base en la variación de índices de precios al consumidor - IPC, desde la notificación de

*incumplimiento y solicitud de devolución del anticipo de fecha 23 marzo de 2017 (constitución en mora) y hasta la fecha de presentación de esta demanda, y en todo caso hasta la fecha en que se paguen las condenas.*

**SEXTA: CONDENAR** al pago de costas y agencia en derecho a cargo del demandado.

**5.2. PRETENSIONES SUBSIDIARIAS:** *En caso de que las pretensiones principales no sean despachadas en favor de la parte Convocante, solicitamos subsidiariamente:*

**PRIMERA: DECLARAR** el enriquecimiento sin causa en favor de **CYPRES CASAS y PREFABRICADOS S.A** en perjuicio del patrimonio de **MAURICIO ARMANDO JIMENEZ CHAURA** toda vez que la Convocada recibió como anticipo del Contrato de Obra Civil con Reserva de Domino No. 13108 de fecha 30 de Enero de 2016, la suma de \$24.000.000 sin que a la fecha los haya devuelto al Convocante.

**SEGUNDA:** - Como consecuencia de la anterior declaración, **CONDENAR** a la sociedad Convocada, al pago de las siguientes sumas de dinero como compensación o reparación económica de dicho enriquecimiento injustificado:

1. Como consecuencia de lo anterior, **CONDENAR** a la convocada al pago de la cláusula penal contenida en la Cláusula Quinta del Contrato de Obra Civil con Reserva de Domino No. 13108 de fecha 30 de Enero de 2016, por la suma de \$48.000.000 equivalente al 20% del valor del mencionado contrato.
2. Como consecuencia de lo anterior, **CONDENAR** a la convocada a la devolución del anticipo pagado por el Convocante por la suma de \$24.000.000 pagado el día 30 de enero de 2016.
3. **CONDENAR** en la suma de \$10.935.538,17 o lo que más probare a la sociedad Convocada al pago de la indexación de las condenas anteriores con base en la variación de índices de precios al consumidor - IPC, desde la notificación de incumplimiento y solicitud de devolución del anticipo de fecha 23 marzo de 2017 (constitución en mora) y hasta la fecha de presentación de esta demanda, y en todo caso hasta la fecha en que se paguen las condenas.
4. **CONDENAR** al pago de costas y agencia en derecho a cargo del demandado.”

## **2. CONTESTACIÓN A LA DEMANDA Y EJERCICIO DEL DERECHO DE CONTRADICCIÓN.**

En el escrito de respuesta, la Demandada CYPRES CASAS Y PREFABRICADOS S.A. se pronunció sobre los hechos, así:

*“(…)AL PRIMERO: FALSO, no obedece a la realidad la narración de la parte demandante frente a este hecho, en primer lugar porque las partes en ningún momento celebraron un contrato de adhesión, el contrato celebrado entre las mismas es un contrato de mutuo, cuyas condiciones son plasmadas y aceptadas por las partes, y si bien el contrato se maneja bajo una preforma con condiciones generales estas bien podrían ser modificadas en el espacio dedicado a cláusulas adicionales, además es*

de anotar como lo evidencia el honorable tribunal de arbitramento que el contrato permite ser modificado en su preforma y que además se establecen mediante letra impresa muchas de las condiciones. Ahora bien, es cierto que Cierto, que el contrato se denomina contrato de construcción de obra civil con reserva de dominio y se ha numerado bajo el consecutivo 13108, así mismo es de anotar que el comprador mediante este contrato adquiere la construcción de 3 casas prefabricadas que en conjunto suman 698 metros cuadrados construidos, pero en ningún momento fue una adhesión más aun como lo notara el tribunal este metraje se establece en letra impresa dentro de la preforma contractual; es claro que en ningún momento nos encontramos frente a un contrato de adhesión sino frente a un contrato de mutuo.

*AL SEGUNDO: PARCIALMENTE CIERTO*, dicho contrato es una preforma que cuenta con espacios en blanco para consignar en el los acuerdos especiales llegados entre las partes, sin embargo no se trata de una contrato de adhesión sino de un contrato de mutuo, donde sus condiciones fueron acordadas entre las mismas.

*AL TERCERO: CIERTO* tal como se demuestra con el contrato anexo.

*AL CUARTO: CIERTO*, la parte convocante realizo un pago por la suma de \$24.000.000m como cuota inicial estableciendo desde el mismo contrato que la forma de pago seria conocida como plan separe.

*AL QUINTO. FALSO*, la forma de pago es clara en el contrato celebrado entre las partes, y en ningún momento se acordó que el pago seria contra entrega o contra avance de obra, para el caso particular es clara la modalidad establecida como plan separe, conocida ampliamente por costumbre comercial mediante la cual separe un producto y luego de su cancelación puedo obtener el mismo, si bien es cierto se establece la posible celebración de otro si, este se ha establecido entre las partes para acordar pagos parciales para entrega individual de cada una de las casas prefabricadas, siendo la primera de ellas la casa de 200 metros cuadrados, es decir la parte convocante se comprometía a cancelar el total del valor de esta casa y se le enviaban los materiales de la misma para proceder con su instalación, siendo de esta manera fiel al plan separe establecido en el contrato, tal como se demuestra con el correo electrónico enviado por el asesor comercial al comprador, sin embargo esta situación no fue posible debido a que el convocante en ningún momento termino de cancelar el valor del contrato y ni siquiera de alguna de las construcciones individualizadas, a pesar de los requerimientos realizados por el asesor comercial para que procediera a su cancelación ya que no respondía ni las llamadas ni los mensajes.

*AL SEXTO: falso* en primer lugar no se trata de un contrato de adhesión, el contrato de mutuo es claro en el plazo para la entrega y la forma de pago, es claro que la facturación se encuentra supeditada a la cancelación y la parte convocante en ningún momento dio cumplimiento al pago dentro de la modalidad del plan separe contratado, así mismo es totalmente falso que se hayan realizado estipulaciones verbales ya que las mismas se encuentran perfectamente plasmadas en el contrato suscrito entre las partes.

*AL SEPTIMO: FALSO*, mi representada en ningún momento ha incumplido sus obligaciones contractuales, por el contrario, es la parte convocante que ha pretendido desistir del contrato, es así como el asesor comercial incluso ha enviado correo electrónico al convocante para insistir en su cumplimiento sin que hubiese recibido respuesta alguna y fue el demandante quien se ha desentendido de sus obligaciones,



*téngase en cuenta que incluso después de suscribir el contrato no contestaba ni las llamadas del asesor comercial ni los correos electrónicos, además que incluso manifiesta su desistimiento ya transcurrido más de un año de suscrito el contrato.*

*AL OCTAVO: CIERTO, es una respuesta otorgada al solicitante como opción de continuar las obligaciones contractuales.*

*AL NOVENO: CIERTO, al convocante no se le ha restituido el dinero debido a que, no es procedente la devolución, se trata de un contrato vigente que deriva sus obligaciones entre las partes y como bien lo establece el contrato la forma de pago es mediante el plan separe, y el convocante no ha dado cumplimiento a su obligación de pagar, y mi representada siempre ha estado dispuesta a dar cabal cumplimiento a sus obligaciones.”*

Además, se opuso a las pretensiones y formuló las excepciones de Inexistencia de los fundamentos generadores de responsabilidad y Cumplimiento de las obligaciones contractuales.

### **CAPÍTULO III. CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL**

#### **1. JUICIO DE VALIDEZ DEL PROCESO – PRESUPUESTOS PROCESALES.**

Para este Tribunal Arbitral el proceso jurisdiccional es fuente de creación de una norma jurídica individual, y es por ello por lo que debe realizar la labor de revisar, nuevamente, la etapa de procesamiento, con la finalidad de verificar o corroborar si dicha fuente resulta jurídicamente legítima, puesto que de ello dependerá consecuentemente la legitimidad del laudo arbitral o de la norma jurídica particular que en este acto procesal se cree.

Por tanto, previo al análisis del fondo de la controversia, el Tribunal debe cerciorarse, a cabalidad, mediante el examen oficioso de los presupuestos procesales; “(...) *para que el órgano jurisdiccional pueda entrar a examinar el fondo de un proceso –explica Jesús González Pérez<sup>3</sup>– es necesario que se den una serie de requisitos, exigidos por el Derecho procesal, que la doctrina ha denominado presupuestos procesales. Existen, por tanto, en todo proceso, dos momentos perfectamente definidos. Uno es aquél en que se examina si la pretensión puede ser entablada según lo hace el actor; para ello se verá si reúne aquellos requisitos que el derecho procesal exige; la norma manejada en este momento es puramente procesal y el conjunto de problemas que plantea se conoce con el nombre de cuestiones de inadmisibilidad (...). Otro, aquél en que se examina si la pretensión deducida debe o no ser actuada; para ello se verá si se encuentra o no de acuerdo con las normas del Derecho objetivo; la norma manejada en este momento es de Derecho material, y el conjunto de problemas que plantea se conoce con el nombre de cuestiones de fondo. Lógicamente la solución de las primeras debe preceder a las segundas, ya que únicamente cabe entrara a resolver éstas cuando no existe obstáculo procesal alguno, aunque no exista un trámite diferenciado para su examen. Si se declara la inadmisibilidad, no cabe entrar a examinar la cuestión de fondo; declarada inadmisibile la pretensión, el Tribunal debe abstenerse. Procede en términos de puridad procesal resolver sobre la inadmisibilidad como previa declaración”.*

<sup>3</sup> JESÚS GONZÁLEZ PÉREZ. Comentarios a la Ley -29 de 1998- de la jurisdicción Contenciosa Administrativa. T. II; Pág. 1280. 3ª Ed. Madrid. 1998.

En síntesis, el Juzgador no solamente debe resolver acerca de las cuestiones de fondo en litigio, sino que para poder hacerlo y proveer acerca de ellas en sentido favorable o desfavorable al Demandante o a la Demandada, según sea el caso, debe de oficio cotejar con antelación si concurren los requisitos en los cuales, con arreglo a la ley, ha de tener asiento la regularidad jurídica del proceso mismo adelantado. Faltando alguno de tales requisitos –enseña Chiovenda<sup>4</sup>– no nace la obligación de aquél de resolver de fondo; más, sin embargo, también en este evento existe una relación jurídica vinculante origen de una específica obligación, exigible a dicho órgano, y es la de declarar la razón que le impide efectuar el señalado pronunciamiento decisorio de mérito.

En efecto:

- El Tribunal goza de la *función jurisdiccional*, de manera transitoria, en los términos del Artículo 116 de la Constitución Política.
- El Tribunal es *competente* para resolver todas las pretensiones y excepciones, objeto del litigio, contenidas tanto en la demanda como en su contestación. Así lo resolvió mediante Auto No. 8 proferido en audiencia del 9 de diciembre de 2021, sin que fuera recurrido por ninguna de las partes.
- El Demandante y la Demandada son ambas personas, la primera natural y la segunda jurídica, con capacidad de goce y de ejercicio. Así las cosas, tienen *capacidad para ser parte y capacidad para comparecer al proceso por sí mismas*, o a través de sus representantes legales indicados en el respectivo certificado de existencia y representación legal, en el caso de la Demandada.
- El Demandante y la Demandada actuaron a través de apoderados judiciales idóneos, lo cual acredita el presupuesto del *derecho de postulación o ius postulandi*.
- El proceso se adelantó en todas sus fases e instancias con observancia de las normas procesales establecidas para el efecto y con pleno respeto de los derechos de defensa y de contradicción de las partes. Respecto a las formas procesales (*trámite adecuado y legalidad de las formas*) el Tribunal actuó conforme a las prescripciones normativas, es decir, con vigencia de las Leyes 1563 y 1564 de 2012, con los Decretos Legislativos expedidos con ocasión de la “*emergencia sanitaria*” por la Pandemia del COVID-19 y con el Reglamento de Arbitraje del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara Medellín para Antioquia, en lo pertinente.
- Se constata el presupuesto de la *demanda en forma*, puesto que ésta contiene todos los requisitos establecidos en el artículo 82 y siguientes del Código General del Proceso.
- En relación con el presupuesto procesal de “*la no caducidad de la acción*”, el Tribunal observa que ésta no ha caducado en el caso concreto.

## 2. JUICIO DE EFICACIA DEL PROCESO – PRESUPUESTOS MATERIALES DE LA SENTENCIA.

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

2.2. El Tribunal confirma que a la fecha de expedición del presente Laudo *no se configuran los eventos* de: Cosa juzgada, Transacción; Desistimiento; Conciliación; Pleito pendiente o litispendencia; y Prejudicialidad.

<sup>4</sup> JOSÉ CHIOVENDA. *Instituciones del Derecho Procesal*, Vol. I. Madrid. 1954. Pág. 218.

**2.3.** El Tribunal constató, en la oportunidad procesal correspondiente, que:

- Había sido designado e instalado en debida forma;
- Las controversias planteadas en la demanda, así como en las excepciones de mérito o de fondo propuestas frente a la misma, son susceptibles de transacción o son de libre disposición y no están prohibidas por el legislador para tramitarse por el proceso arbitral.
- Únicamente la parte Demandante pagó oportunamente las sumas de dinero, tanto por concepto de gastos como por concepto de honorarios;

**2.4.** No se configura causal de nulidad que afecte la actuación.

**2.5.** Existe *legitimación en la causa*, tanto por activa como por pasiva. El Tribunal observa que en el caso que nos ocupa, desde la perspectiva formal y sustancial se cumple con este presupuesto, puesto que el Demandante y la Demandada son las mismas personas que figuran como titulares de la relación sustancial objeto del litigio.

### **3. JUICIO DE LA BILATERALIDAD DE LA AUDIENCIA Y SUS PRESUPUESTOS.**

Este presupuesto concierne a las debidas notificaciones y, por ende, el que genera la posibilidad de defensa y contradicción de las partes en el proceso, de tal manera que se asegure que los actos procesales son aptos para cumplir la finalidad específica que les asigna la Ley y que, efectivamente, sean conocidos por sus destinatarios.

Así, pues, el auto admisorio de la demanda fue debidamente notificado el día 14 de septiembre de 2021 y, todos los demás actos procesales fueron también notificados, bien en audiencia o por estrados, o bien por correo electrónico, tal como lo autorizan el artículo 23 de la Ley 1563 de 2012, el artículo 294 del Código General del Proceso y el Decreto Legislativo 806 de 2020.

## **CAPÍTULO IV. RESUMEN DEL ANÁLISIS PROBATORIO Y ALEGACIONES DE LAS PARTES**

### **1. LAS PRUEBAS APORTADAS Y PRACTICADAS EN EL PROCESO.**

#### **1.1. PRUEBAS DOCUMENTALES APORTADAS POR LA PARTE DEMANDANTE**

En el escrito de Demanda se anexan las siguientes pruebas documentales:

- Certificados de existencia y representación legal de la sociedad Demandada.
- Copia del Contrato de Obra Civil con Reserva de Domino No. 13108 de fecha 30 de enero de 2016.
- Desprendible de pago o pagare de la franquicia Máster Card.
- Memorando de fecha 30 de enero de 2015 (entiéndase 2016).
- Comunicación de fecha 23 de marzo de 2017.
- Comunicación de fecha 25 de julio de 2019.
- Respuesta de fecha agosto de 2019.

#### **1.2. PRUEBAS DOCUMENTALES APORTADAS POR LA PARTE DEMANDADA**

En el escrito de respuesta a la demanda se anexan los siguientes documentos:

- Original del contrato de construcción de obra civil con reserva de dominio.
- Correo electrónico enviado por el asesor comercial, al Demandante insistiendo en el cumplimiento.
- Pantallazo de conversación de WhatsApp entre el asesor comercial y su jefe informando la falta de reporte por parte del cliente.

### **1.3. PRUEBAS PRACTICADAS EN EL PROCESO**

- En audiencia del día 25 de enero de 2022 se practicó el interrogatorio de parte al Sr. Mauricio Armando Jiménez Chaura.
- En audiencia del día 25 de enero de 2022 se practicó el interrogatorio de parte al Representante Legal de la Sociedad Cypres Casas y Prefabricados S.A., Sr. Federico Giraldo Gallego.
- En audiencia del día 23 de febrero de 2022 se recibió el testimonio del Sr. Edinzon Rafael Gómez de la Rosa.

## **2. ANÁLISIS DE LAS PRUEBAS**

### **2.1. ANÁLISIS DE LA PRUEBA DOCUMENTAL**

En relación con las pruebas aportadas, el Tribunal le otorga valor a la documentación aportada, documentación no objetada ni cuestionada por las partes con la cual se demostró:

- a. Que entre el Demandante y la Demandada se celebró un contrato para la adquisición de tres casas, de diferentes áreas y especificaciones, una de 48 metros cuadrados, otra de 200 metros cuadrados y una tercera de 450 metros cuadrados, acuerdo denominado Contrato de Obra Civil con Reserva de Dominio, cuyo texto fue aportado en original por la parte Demandada y en copia por el Demandante.
- b. Que el Demandante pagó a la Demandada la suma de \$24.000.000 para gozar de los beneficios del denominado “Plan Separe”, que garantizaba sostener el precio acordado y que constituía además una parte de éste, pago este que no fue cuestionado por la demandada y del cual obra en el proceso la prueba correspondiente.
- c. Que el precio acordado ascendió a la suma de \$240.000.000,
- d. Que el objeto del contrato estaba constituido por la compra de tres casas prefabricadas de diferentes áreas y especificaciones, como se anotó.
- e. Que se firmaría un anexo y se elaborarían diseños sobre las casas atípicas, con especificaciones indicadas por el comprador Demandante.
- f. Que el objeto del contrato no fue ejecutado.

### **2.2. ANÁLISIS DE LA DECLARACIÓN DEL SEÑOR MAURICIO ARMANDO JIMÉNEZ CHAURA**

El Demandante, Sr. Mauricio Armando Jiménez Chaura, en resumen, declaró:

- a. Que celebró un contrato con la Demandada sobre la compra de tres casas dos de las cuales no eran típicas, es decir tenían especificaciones especiales.

- b. Que solicitó la entrega de los diseños de las casas atípicas, los cuales no le fueron enviados.
- c. Que requirió a la Demandada sobre el envío de un anexo acordado, donde se consignarían temas faltantes en el contrato proforma, entre ellos la entrega de los diseños y el pago del saldo del precio.
- d. Que asistió a varias reuniones con el objeto de que le fueran entregados los diseños y manifestó su interés en pagar los saldos del precio.
- e. Que en razón al hecho de que transcurridos varios meses no recibía los diseños ni el anexo del contrato, solicitó la devolución del dinero entregado, solicitud que fue reiterada.

### **2.3. ANÁLISIS DE LA DECLARACIÓN DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LA DEMANDADA, SR. FEDERICO GIRALDO GALLEGO**

El Representante Legal de la Demandada, Sr. Federico Giraldo Gallego, en su declaración manifestó:

- a. Que el contrato celebrado tenía partes impresas y espacios llenados, según acuerdo entre comprador y vendedor.
- b. Explicó en qué consistía el “Plan Separe”.
- c. Explicó que la entrega de las tres casas se efectuaría a medida que se pagara cada una.
- d. Indicó que cuando el cliente paga, se emite la factura.
- e. En relación con el plazo de entrega de 3 meses de las casas, manifestó que se facturaba luego del pago, y a partir de la fecha de la factura, se cuentan los 3 meses de entrega.
- f. Indicó que la entrega de las casas estaba programada para agosto y noviembre de 2016.
- g. Manifestó no conocer el acuerdo sobre los diseños.

### **2.4. ANÁLISIS DEL TESTIMONIO DEL SR, EDINZON RAFAEL GÓMEZ DE LA ROSA**

En su testimonio, el Sr. Edinzon Rafael Gómez de la Rosa declara:

- a. Sobre su conocimiento del contrato celebrado y sus relaciones con la Demandada, las formas de pago adoptadas por la empresa y la existencia de pendientes relacionados con los diseños.
- b. Recuerda la negociación con el Demandante y reconoce el contrato suscrito.
- c. Explica que el contrato tuvo inconvenientes relacionados con los planos y que entre la firma del contrato y la decisión de pendientes transcurrió “un tiempo larguito”.
- d. Aclara que el tipo de casas objeto del contrato era especializado.
- e. En relación con el pago del saldo del precio (descontado el pago del 10%) expresó textualmente:

*“PREGUNTADO: Edinzon, ¿Usted recuerda cómo se iba a pagar el saldo? Acá hubo como un pago inicial de 24 millones con tarjeta de crédito. Y ese saldo de las casas, ¿cuándo se iba a pagar?”*

*CONTESTÓ: Bueno, tenga presente lo que le estaba comentando ahorita, que más que todo que separó, y posterior, como había tantos pendientes, porque el negocio no es un negocio que se presentara todos los días en la oficina,*

*normalmente un negocio, por ejemplo, de una persona en una oficina, a la semana se manejaban 5, 6, 7, pero una sola casa para cada cliente, por ejemplo, de 100 metros, 150, 180. Como era un diseño especial, un diseño en PCR y demás, inicialmente lo que se hizo fue aprovechar la promoción, y posterior ya comenzaríamos a hablar del tema del diseño, las condiciones, de, por ejemplo, el señor tenía unas dudas, tenía una duda muy específica, que creo que era cómo quedaba el diseño del techo, la parte de arriba, que como tenía un desnivel, no sé si de pronto ustedes sepan que donde se va a instalar la casa del señor MAURICIO, tiene un pequeño desnivel. Entonces tenía una duda de cómo le iba a quedar la cubierta ahí, tenían varias dudas específicas de diseño. Entonces claramente se tenía que trabajar en todos esos detalles, sacar todos esos detalles de las inquietudes que tenía el doctor, hacer el plano y hacer demás, para posterior. El tema era que apenas estuviera el diseño; los 24 millones eran para comenzar a hacer el negocio, separar la promoción, que le sostuvieran el precio, y comenzar a trabajar en el proyecto del señor, que ya apenas que se tuviera el diseño, el plano, y todo este tema, ya ahí se mandaba a producir, y ahí donde el señor pagaba el restante de la casa que él quisiera. Si quería la casa pequeña, si quería la casa grande, si quería las 3 al mismo tiempo; pagaba las casas y nosotros le entregábamos las casas.”*

### **3. LAS ALEGACIONES DE LAS PARTES**

En la audiencia de alegaciones celebrada el día 15 de marzo de 2022, los apoderados de las partes presentaron sus alegatos de conclusión.

El apoderado del Demandante expuso sus argumentos solicitando se acogieran las pretensiones con fundamento en el incumplimiento de la Demandada de las obligaciones derivadas del contrato celebrado. En su exposición reitero los hechos de la demanda, la naturaleza del contrato, que en su criterio es de adhesión, e invocó las normas aplicables, entre ellas las que prevén que las dudas deberán favorecer al Demandante en los términos del artículo 1624 del Código Civil.

A su vez el apoderado de la sociedad Demandada insiste en la vigencia del contrato y como éste es ley para las partes, de manera que así pueda ser de adhesión obliga a lo acordado. Reiteró la disponibilidad de la sociedad Demandada en cumplir e insistió en el no pago del Demandante del precio acordado como causal de la no entrega de las casas, además de insistir en que el pago debió realizarse no obstante no se enviara factura. En criterio del apoderado de la sociedad demandada, las pruebas que obran en el proceso demuestran las excepciones propuestas.

## **CAPÍTULO V. JUICIO DE MÉRITO**

### **1. LAS DISCREPANCIAS JURIDICAS PLANTEADAS EN EL PROCESO**

Las diferencias sometidas al proceso arbitral se concretan en la resolución por incumplimiento, con la correspondiente devolución de anticipo y pago de la cláusula penal, pretensiones relacionadas con el Contrato celebrado entre el Demandante, Sr. MAURICIO ARMANDO JIMENEZ CHAURA, y la sociedad CYPRES CASAS Y PREFABRICADOS S.A, asunto sobre el cual el Tribunal analizará los aspectos que se señalan a continuación:

#### **1.1. EL CONTRATO CELEBRADO.**

Obra en el proceso el documento que contiene el contrato denominado Contrato de Obra Civil con Reserva de Dominio, número 13108, mediante el cual las partes acordaron que la sociedad Demandada, Cypres Casas y Prefabricados S.A., construiría e instalaría tres casas prefabricadas de diferentes áreas que el Demandante, a título de compraventa, se obligaba a adquirir, según se indica en el texto del contrato.

El tribunal analizará inicialmente la naturaleza del contrato y su objeto, para luego proceder a definir, previa valoración de las pruebas aportadas, su ejecución y cumplimiento, como supuesto de la decisión sobre las pretensiones y las excepciones.

Analizado el acuerdo de voluntades a la luz de la prueba documental aportada por las partes y según las declaraciones rendidas, el Tribunal concluye que el contrato contiene los elementos necesarios para su eficacia, de conformidad con lo exigido por los artículos 1494, 1495 y 1501 del Código Civil, aplicables por expresa disposición del artículo 822 del Código de Comercio, documento cuya validez no fue cuestionada por las partes.

Inicialmente, el Tribunal enunciara las normas que considera le son aplicables al contrato celebrado, para definir su naturaleza y cumplimiento.

Desde el punto de vista de la naturaleza del contrato, resulta evidente que se trata de una compraventa de casas prefabricadas de naturaleza comercial, en razón a la calidad de la sociedad Demandada y a lo dispuesto en el artículo 22 del Código de Comercio.

Teniendo como base la mencionada norma, encontramos que el contrato celebrado entre el Demandante y la Demandada es un contrato comercial celebrado con el lleno de los requisitos de ley, cuyo objeto se pactó en los siguientes términos:

**“PRIMERA: OBJETO:** LA CONTRATISTA VENDEDORA, vende a EL (LA) CONTRATANTE COMPRAADOR (A), y éste (a) compra la construcción de obra civil, consistente en una casa de habitación, ubicada en el lote de terreno o terraza que EL (LA) CONTRATANTE COMPRADOR (A), le indica, bajo su responsabilidad y riesgo ubicada en vereda el Salitre Municipio de Calera departamento de Cundinamarca teléfonos fijos 4751567 celular 3102545645.

**SEGUNDA: ESPECIFICACIONES:** La obra civil que se construirá por una parte, y se comprará por la otra, tendrá un área construida de 698 metros cuadrados aproximadamente, con cubierta en tablilla y teja barro; y la distribución será conforme al plano que se anexa al presente contrato, debidamente aprobado por ambas partes y de acuerdo a las especificaciones que se relacionan así: La obra llevará: 1 puerta (s) en metálica con chapa para la entrada principal, 14 puerta (s) en madera y tríples para el baño y además llevará: 28 ventanas en aluminio sin vidrios. No se incluyen instalaciones eléctricas, hidráulicas, ni sanitarias, ni acabados de obra blanca.”

En el contrato que aportaron las partes, se encuentra la siguiente leyenda al final de este, bajo el título “Cláusulas Adicionales”:

**“CLASULAS ADICIONALES:** Excedente del transporte de Bogotá al lote lo pagará el cliente, (palabra ilegible) vidrios de ventana, combos sanitarios, puerta alcobas. (palabra ilegible) barra americana, lavadero, (1) mesón cocina, 450 m2 en PCR, 200m2 atípica, 48m2 TB típica. Todas TB menos PCR”.

En el texto de la demanda, la parte actora se refiere al contrato celebrado como contrato de adhesión y, en el aparte de la demanda titulado pruebas que acreditan el hecho, lo denomina de arrendamiento. A su vez, en la respuesta, la Demandada le asigna al contrato la calificación de mutuo.

El Tribunal no comparte la calificación de las partes en razón no solo a la definición de los contratos sino al objeto del contrato celebrado y al entendimiento que sobre el mismo dieron las partes.

El contrato de adhesión no se encuentra definido en la normatividad civil y comercial, pero la Ley 1480 de 2011, Estatuto del Consumidor, en su artículo 5, señala que el contrato de adhesión es “aquel en que las cláusulas son dispuestas por el productor o proveedor, de manera que el consumidor no puede modificarlas, ni puede hacer otra cosa que aceptarlas o rechazarlas”.

El contrato de mutuo es definido por el artículo 2221 del Código Civil en los siguientes términos: “el mutuo o préstamo de consumo es un contrato en que una de las partes entrega a la otra cierta cantidad de cosas fungibles con cargo de restituir otras tantas del mismo género y calidad”; en relación con la definición dada por el estatuto mercantil en su artículo 1163, éste no es definido pero por el contenido del citado artículo es claro que no aplica en el caso que nos ocupa, por las evidentes razones que se derivan de su lectura, razón por la cual el Tribunal no lo analizará.

Las razones por las cuales, en el caso que nos ocupa, el Tribunal no comparte la calificación de las partes, obedece en primer término a que por el hecho de que el contrato celebrado estuviera preimpreso esto no lo tipifica como contrato de adhesión, naturaleza que adicionalmente se desvirtúa por la especificación atípica de las casas, que debían adecuarse a las necesidades del Comprador, y en segundo término porque la parte Demandada no explica los motivos que lo llevan a calificar el contrato como de mutuo, siendo una compraventa con reserva de dominio.

El contrato de compraventa, según el artículo 905 del Código de Comercio, se define así: “La compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a transmitir la propiedad de una cosa y la otra a pagarla en dinero. El dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama precio”...

También el artículo 1849 del Código Civil, lo define así: “La compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Aquella se dice vender y ésta comprar. El dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama precio”.



Como prueba del complemento del acuerdo de voluntades entre las partes del presente proceso, fue aportado el memorando de fecha 30 de enero de 2015, cuyo año parece ser el 2016, como lo aclara en los hechos la parte Demandada, documento este que, además de individualizar el metraje de cada una de las tres casas, señala sus especificaciones generales y establece la elaboración de un otrosí.

## **1.2. ANÁLISIS DE LOS HECHOS DE LA DEMANDA, SU RESPUESTA Y LAS PRUEBAS QUE OBRAN EN EL PROCESO.**

Es de aceptación para el Tribunal la prueba del contrato de compraventa entre Demandante y Demandada, su objeto y el precio acordado, acuerdo de voluntades sobre el cual se debatió en el proceso el cumplimiento de las obligaciones recíprocas, tratando la Demandada de demostrar que siempre se allanó a cumplir y que la entrega de las casas prefabricadas se encontraba pendiente del pago para la entrega y el Demandante, a su vez, fundamenta las pretensiones en varios incumplimientos, entre ellos la no entrega de los diseños de las casas de 450 y 200 metros cuadrados y de la firma del anexo que debería contener otras precisiones importantes del acuerdo.

El Tribunal encuentra que el debate de fondo para dilucidar si se dio o no el cumplimiento recíproco de obligaciones contractuales se centra en el incumplimiento de la Demandada aducido por el Demandante, que se concreta en la no entrega del anexo al contrato celebrado, la no entrega de los diseños frente a las excepciones propuestas por la Demandada, como son de inexistencia de los fundamentos generadores de responsabilidad y la mora en el pago del precio, que trató de demostrar ésta, razón por la cual el Laudo se concretará en dirimir el conflicto sobre el cumplimiento de las obligaciones recíprocas, que se traduce en juzgar con sana crítica, a la luz de las pruebas recaudadas, si las partes cumplieron y si el no pago del saldo debido que supuestamente alega la Demandada es causa eximente del cumplimiento de las obligaciones de ésta.

Para efectos de determinar la responsabilidad contractual se hace imperativo analizar la conducta de las partes, la cual es elemento indispensable de esta.

Sobre los hechos que se sucedieron con posterioridad a la celebración del contrato existe precaria prueba documental, pero éstos son presentados por las partes en los interrogatorios de parte y por el testigo en su declaración y, por lo tanto, este Tribunal, en su afán por establecer la certeza de los hechos, concluye que las partes debieron establecer en forma clara un cronograma de ejecución contractual, dada la especialidad del negocio, para determinar el cumplimiento de las obligaciones, el cual hubiera contribuido a una determinación de los plazos de entrega de planos y bienes y, a su vez, de la cancelación del saldo del precio, razón por la cual deberá darse aplicación a las normas vigentes sobre interpretación de los contratos, entre ellas los artículos 1618 y 1624 del código civil, aplicables por disposición expresa del 822 del código de comercio.

Las normas citadas, en resumen, prescriben: la importancia que la ley da a la intención de las partes contratantes frente a las palabras del contrato (artículo 1618 C. Civil) y la interpretación que debe darse a las cláusulas ambiguas, que será en contra de quien las dictó (inciso segundo artículo 1624 C. Civil).

La parte Demandante es precisa y clara en relación con la celebración del negocio y las condiciones de éste, así como de su interés en pagar el precio de contado una vez se aprobarán los planos que esperó recibir y sobre los cuales requirió a la Demandada en varias oportunidades, en reuniones y llamadas telefónicas. Este hecho, relacionado con la no entrega de los diseños, se encuentra demostrado en el interrogatorio de parte al Demandante y en el testimonio del señor Edinzón Rafael Gómez y, frente a éste, el representante de la Demandada dice desconocer lo relacionado con los diseños.

A su vez, la Demandada insiste en la vigencia del contrato y su interés en ejecutarlo, aduciendo que requirió del pago de la casa de 200 metros y que estuvo dispuesta a la autorización de la cesión del contrato.

Siendo la culpa el elemento esencial para determinar una responsabilidad contractual, el Tribunal procederá a efectuar el correspondiente análisis del comportamiento de la contratista vendedora (Demandada) frente al contratante comprador (Demandante) y de éste frente a aquella.

En materia de responsabilidad, el artículo 1604 del Código Civil indica que el deudor es responsable de la culpa “leve en los contratos que se hacen para beneficio recíproco de las partes” y el artículo 63 del mismo código define la culpa leve en los siguientes términos: “Culpa leve, descuido leve, descuido ligero, es la falta de aquella diligencia y cuidado que los hombres emplean ordinariamente en sus negocios propios...”.

En razón a la carencia de regulación que el contrato dio expresamente al pago del saldo del precio frente a las condiciones expresas de aprobación de los diseños y la no tipicidad del negocio, se hace necesario precisar si el no pago del mismo eximía a la Demandada de la entrega, de qué condiciones dependía esta y en especial, ante las carencias contractuales, analizar cómo fue la diligencia de las partes en el cumplimiento de sus obligaciones.

En la cláusula Cuarta del contrato celebrado, se indica que el precio ascendía a la suma de Doscientos cuarenta millones de pesos (\$240.000.000.00), que veinticuatro millones se entregarían a la firma del acuerdo, pago que además tenía el especial efecto de sostener un precio que la Demandada denominó Plan Separe y tener el carácter de Arras, en los términos de la cláusula décima del contrato, pero la forma de pago del saldo del precio no aparece regulada en el citado documento, de acuerdo a las condiciones que las partes entendieron establecer, pero no obstante en el renglón final de la Cláusula Tercera del contrato se lee: “Las cuotas incluyen el precio por pago diferido. La primera cuota se pagará a los treinta (30) días después de la fecha de facturación”.

Es de advertir que en la respuesta al hecho quinto de la demanda la Demandada afirma que la forma de pago era clara.

En relación con las condiciones de pago del saldo del precio, descontados los \$24.000.000 entregados a la firma del contrato y en razón a la falta de claridad y de complementación del texto del contrato, que se realizaría a través de otro sí, el Tribunal analiza, además de la Cláusula Tercera del contrato, las declaraciones de las partes y del testigo, quienes expresamente respondieron así:

Respuesta del Demandante, Sr. Mauricio Armando Jiménez Chaura:

**“PREGUNTA # 3:** *¿Cuál era la forma de pago mediante la cual usted iba a efectuar el negocio?*

**CONTESTÓ:** *Efectivo, con tarjeta de crédito, o efectivo, traslado de dinero de un banco al otro; tanto así que la casa inicial la iban a entregar en abril y la otra en junio, y nunca, nunca, después de ir varias veces, el vendedor era la única persona que me atendía y no sabía qué hacer y tenía el otrosí. Le decía yo: “yo las puedo pagar de una vez, las necesito; las necesito porque era un proyecto para poder alquilarlas”, y nunca fue así. Tanto así que, en uno de mis viajes a Medellín, en un agosto, les dije: “venga, yo necesito la casa”. En agosto me dijeron: “se la entregamos en 15 días”, y nunca apareció ningún otro contrato al respecto. Ya en noviembre, fue el único correo que recibí en noviembre al respecto, durante todo un año casi, porque de enero a noviembre hay 10 meses, y solamente recibí un correo en el que decía que “ya está su casa”. Ya para esa época, nosotros teníamos que tener un desarrollo como turístico en el predio donde tenemos nosotros la casa hoy en día para poder hacer eso. En noviembre le dije a la persona que me llamó, porque me llamó telefónicamente también; al no recibir respuesta a ese correo me llamaron telefónicamente, y yo les dije: “mire, no necesito nada más que ver con ustedes, no puedo seguir haciendo un negocio en el cual desde el comienzo dije: “lo pago ya mismo”, y nunca hubo ningún tipo de respuesta, hasta noviembre. En noviembre la señora que me llamó me dijo: “Entonces nos vamos de abogados”. Yo normalmente no utilizo este tipo de situaciones, porque soy una persona muy correcta y no tengo ningún tipo de deuda. En otro de mis viajes, en el 2017, solicité amablemente, con una carta escrita de mi puño y letra, en la oficina de ellos, que me devolviesen el dinero, para dejar eso así solucionado, lo cual no sucedió. Quiero aclarar además que en esa oficina sí hay personas administrativas, pero es un lío para que lo atiendan a uno en esa oficina; que a la secretaría la tienen entrenada para que uno no pueda acceder ni a gerente, ni a subgerente, ni a ningún personal administrativo. Es muy difícil esa situación, que uno como consumidor no tenga el apoyo administrativo de alguien, más que un simple vendedor.”*

**“PREGUNTA # 4:** *Doctor MAURICIO, ¿realizó usted el pago total de los bienes que pretendía adquirir?*

**CONTESTÓ:** *No. Cómo lo iba a hacer, si nunca hubo ninguna situación para decir: “le tenemos su casa”, “le vamos a mandar su casa”, “le tenemos los planos”; nunca. Nosotros fuimos los que mandamos los planos, y en agosto estuvimos en una reunión allá en Medellín, mostrándole la casa que nosotros necesitábamos prefabricada. Pero nunca pagué yo \$240.000.000. ¿Cómo voy yo a soltar \$240.000.000, sin tener ni siquiera una factura? Por Dios.”*

Repuesta del Representante legal de la parte Demandada, Sr. Federico Giraldo Gallego:

**“Pregunta # 5:** *Por favor, indíqueme al Despacho cual era la forma de pago de este contrato.*

**Contesto:** *La forma de pago es plan separe; eran \$ 240.000.000 donde el cliente solo dio \$ 24.000.000.”*

Respuesta del testigo, Señor Edizon Rafael Gómez, a pregunta del apoderado de la parte actora:

**“Pregunta:** *¿Edizon, usted recuerda cómo se iba a pagar el saldo? Acá hubo como un pago inicial de 24 millones con tarjeta de crédito. ¿Y ese saldo de las casas como se iba a pagar?*

**Contestó:** *Bueno, tenga presente lo que le estaba comentando ahorita, que más que todo que separó y posterior, como había tantos pendientes, porque el negocio no es un negocio que se presentara todos los días en la oficina, a la semana se manejaban 5,6,7, pero una sola casa para cada cliente, por ejemplo, de 100 metros, 150, 180. Como era un diseño especial, un diseño en PCR y además, inicialmente lo que se hizo fue aprovechar la promoción, y posterior ya comenzaríamos a hablar del tema del diseño, las condiciones.....El tema era que apenas estuviera el diseño; los 24 millones eran para comenzar a hacer el negocio, separar la promoción, que le sostuvieran el precio, y comenzar a trabajar en el proyecto del señor, que ya apenas se tuviera el diseño, el plano, y todo este tema ya ahí se mandaba a producir, y ahí donde el señor pagaba el restante de la casa que el quisiera. Si quería la casa pequeña, si quería la casa grande, si quería las 3 al mismo tiempo; pagaba las casas y nosotros le entregábamos las casas.”*

Independiente del análisis del procedimiento establecido en el contrato y de los vacíos documentales, es imperativo, analizar entonces una hipótesis, que en términos lógicos y elementales se establece así:

¿Estaba el Demandante obligado a pagar el saldo del precio antes de la aprobación de los planos, que antecedía a la orden de fabricación y remisión de la factura? ¿Estaba el Demandante obligado a aceptar la oferta de cumplimiento de entrega parcial (entrega de la casa de 200 metros) notificada en el mes de noviembre de 2016?

La conclusión necesaria, según el texto del contrato y los testimonios recaudados, es que la aprobación de los planos era imperativa para evidenciar la viabilidad de la disponibilidad de entrega de los bienes por parte de la Demandada y, por lo tanto, generarse la obligación de pago que no quedo expresamente determinada por la ausencia del anexo u otro sí que estaba pendiente, como se deduce del documento que denominado Memorando de fecha 30 de enero de 2015 (2016).

De las pruebas practicadas en el proceso, en especial del testimonio del Señor Edinzón Rafael Gómez y de los interrogatorios de parte, se concluye que la sociedad Demandada no se encontraba en condiciones para la entrega de por lo menos dos de las casas, la de 200 y la de 450 metros cuadrados, en razón a la falta de aprobación de los planos y, por tanto, para el Demandante, en estricto derecho, no se le tipificaba la obligación del pago del saldo de un precio, esto, por las contundentes evidencias de imposibilidad de entrega en un plazo determinable causado por las carencias de texto expreso en el documento contractual. ¿Cómo podía de buena fe la Demandada pretender el recibo del saldo cuando se encontraba en imposibilidad de hacer la fabricación e instalación?

¿Como podía la Demandada pretender que el Demandante renunciara a su legítimo derecho de no aceptar una prestación tardía o de aceptar un cumplimiento parcial?

Del anterior análisis y teniendo en cuenta que no existe en el proceso prueba alguna sobre la entrega de los diseños de las casas especiales, que debió entregar la Demandada al Demandante para su aprobación, ni requerimiento de pago o remisión de factura para el pago del precio, ni fechas o plazos y forma del pago del precio, no encuentra el Tribunal que se hubiera dado un incumplimiento contractual por parte del Señor Mauricio Armando Jiménez Chaura que legitimará a la Demandada para no proceder al cumplimiento de las obligaciones adquiridas con la celebración del contrato.

En relación con la conducta asumida por la Demandada frente a la cual aduce que siempre se allanó a cumplir y que no procedió a la entrega de las casas por falta de pago del precio, el Tribunal encuentra que no obra en el proceso requerimiento expreso de pago ni envió de factura como lo dispone la cláusula Tercera del contrato, a excepción del correo enviado el 18 de noviembre de 2016, donde se le solicita presentarse a la oficina para el pago de la casa de 200 metros. En la respuesta a la demanda y a las preguntas formuladas en la declaración al representante legal, la parte Demandada aduce que el precio se pagaría según el “Plan separe”, pero no se demostró en el proceso cómo era la forma de pago del citado plan, razón por la cual, ante la ausencia del mencionado otro sí y en el afán de administrar justicia, este Tribunal necesariamente concluye que el Demandante no incumplió sus obligaciones y que la demandada debió enviar la factura de cobro de las cuotas o requerir su pago.

Concretado el punto principal del conflicto, cual es el tema del incumplimiento de las obligaciones, encontramos que el Demandante pago la suma inicial convenida y según sus declaraciones estuvo dispuesto a convenir la forma de pago del saldo que debió estipularse en el otrosí o, en su defecto, después de la aprobación de los diseños y de la remisión de la factura.

En razón a la ausencia de estipulación de un plazo cierto para el pago del saldo del precio y en el supuesto que no fuera aplicable la Cláusula Tercera del contrato, que consagra el pago a los treinta días de la fecha de facturación, también es aplicable el artículo 947 del Código de Comercio que indica que, en defecto de un plazo estipulado, el precio deberá pagarse “...al momento de recibir la cosa”, razón por la cual no se encuentra configurada la excepción de incumplimiento de obligaciones, imputable al Demandante Comprador.

### 1.3. EL JURAMENTO ESTIMATORIO.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 206 del Código General del Proceso, en el texto de la demanda, en forma textual la Demandante estimó razonablemente la cuantía de las pretensiones en los siguientes términos:

*“En aplicación del artículo 206 del CGP manifiesto bajo juramento que la cuantía de COP 82.935.538,17 que corresponde al valor de perjuicios patrimoniales materiales que dan lugar al presente proceso, liquidados a partir del valor de la cláusula penal (48 millones) más el valor del anticipo*

*(\$24 millones) para un total de COP 72 millones, actualizándolos con base en la variación de índices de precios al consumidor - IPC, desde la notificación de incumplimiento y solicitud de devolución del anticipo de fecha 23 marzo de 2017 (constitución en mora) y hasta la fecha de presentación de esta demanda (22 de julio de 2021), conforme se disgrega a continuación: (...)*

*Valor total del juramento estimatorio:*

*72.000.0000 + 10.935.538,17= 82.935.538,17”*

La parte Demandada, si bien se opone a las pretensiones, no objeta la cuantía del juramento estimatorio y el Tribunal encuentra que no se presenta que esta estimación sea notoriamente injusta o ilegal, esto en los términos del artículo 206 del Código General del Proceso y para los efectos previstos en el mismo.

#### **1.4. LAS EXCEPCIONES DE MÉRITO PROPUESTAS POR LA PARTE DEMANDADA.**

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

- “Inexistencia de los fundamentos generadores de responsabilidad”

Con respecto a la excepción que la parte Demandada denominó “Inexistencia de los fundamentos generadores de Responsabilidad”, la cual fundamenta en el hecho de que el Demandante no se ha allanado a cumplir la obligación de pagar, encuentra el Tribunal que ésta no está destinada a prosperar en razón a que su fundamento no está demostrado en el proceso, por cuanto las condiciones de pago no fueron clara y expresamente establecidas en un documento, atendiendo a las condiciones especiales del acuerdo, y no existe prueba sobre la entrega de los planos necesarios para proceder a la elaboración de los bienes adquiridos ni texto del otrosí que complementaría las condiciones de la compraventa, además de que no existe prueba de envío de la factura, en los términos de la cláusula tercera del contrato.

- “Cumplimiento de las obligaciones contractuales”

Al analizar los hechos de la demanda, su respuesta y las pruebas que obran en el proceso, no se encuentra la configuración de que la parte Demandada hubiera actuado con la diligencia necesaria para definir la aprobación de los planos necesarios para la construcción y montaje de las casas de 200 y 450 metros, razón por la cual el Demandante defendió su legítimo interés en buscar se resolviera el contrato, por las razones jurídicas expuestas al dar aplicación al artículo 947 del Código de Comercio, en la parte final del numeral 1.2 del capítulo V del presente Laudo.

#### **1.5. EFECTOS DEL INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA Y LOS DERECHOS DEL DEMANDANTE**

En resumen, el Demandante, además de la solicitud de declaración de incumplimiento y la consecuente resolución del contrato, reclama la devolución de la suma pagada y el valor de la cláusula penal.

El artículo 1546 del código civil, establece que “En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado”, condición resolutoria que también es consagrada en el artículo 870 del Código de comercio.

*Artículo 870: “En los contratos bilaterales en caso de mora de una de las partes, podrá la otra pedir su resolución o terminación, con indemnización de perjuicios compensatorios, o hacer efectiva la obligación con indemnización de los perjuicios moratorios.”.*

En relacion con las disposiciones de los artículos citados, han dicho los doctrinantes que en ellas existe un vacío en su literalidad sobre la cualificación del incumplimiento, es decir, de qué magnitud debe ser éste para que resulte afectado el interés económico de las partes.

Sobre la magnitud del incumplimiento para que el afectado reclame la resolución del contrato y sus condenas consecuenciales, se ha pronunciado la Corte Suprema de Justicia en su sala de Casación Civil, para definir lo que constituye un incumplimiento esencial que amerite la resolución del contrato, frente a un incumplimiento leve, dado el hecho de que *“La tardanza genera una frustración del fin perseguido por las partes”*.

Estando demostrada la existencia del contrato, habiéndose probado el incumplimiento sustancial de la Demandada y habiendo el Demandante optado por la resolución del contrato y no por el cumplimiento de la obligación, resulta apenas justo que se reconozca, a favor del Demandante, la devolución de la parte del precio pagado, es decir, de la suma VEINTICUATRO MILLONES DE PESOS (\$24.000.000) entregada a la firma del contrato, con su correspondiente indexación, la cual compensa la desvalorización de la moneda en el tiempo, suma esta que, de conformidad con la fórmula de actualización, teniendo como base el IPC, asciende a la suma de Treinta y un millones setenta y un mil doscientos dos pesos M/L (\$31.071.202), resultado que se obtuvo según el cálculo que se anexa al presente Laudo y cuyo resumen es el siguiente:

Calculo de actualizacion según datos del IPC	valor dado	tasa IPC	valor ajustado
Valor anticipo desde la fecha de solicitud de devolucion 23/03/2017 a 27/04/2022	24.000.000	29,46%	31.071.202

El Tribunal analizará a continuación la solicitud de reconocimiento del pago del valor correspondiente a la cláusula penal, que en el caso del contrato celebrado entre las partes del presente proceso se estipulo en los términos de la Cláusula Quinta del contrato, así:

**“QUINTA: CLAUSULA PENAL:** Establecemos para el caso de incumplimiento una multa igual al Veinte por ciento (20%) del valor total del contrato a favor de aquel que al momento de llegarse el plazo cumple o se allane a cumplir”.

La denominada cláusula penal es definida por el artículo 1592 del Código Civil y el artículo 867 del Código de Comercio, respectivamente, en los siguientes términos:

*Artículo 1592: “La cláusula penal es aquella en que una persona, para asegurar el cumplimiento de una obligación, se sujeta a una pena que consiste en dar o hacer algo en caso de no ejecutar o retardar la obligación principal.”*

Artículo 867: “Cuando se estipule el pago de una prestación determinada para el caso de incumplimiento, o de mora, se entenderá que las partes no pueden retractarse...”

En relación con el supuesto establecido para la exigibilidad de la cláusula penal, que al tenor del contrato se da cuando las partes no cumplan o se allanan a cumplir en los plazos establecidos, es necesario analizar cuál era el plazo contractual para la entrega y cuál el plazo para su pago.

Para la entrega de las casas objeto de la compraventa, el contrato estableció:

“**SEXTA: PLAZO:** La construcción de la obra civil, que deberá hacerse para el contrato del inmueble que se describe en el presente documento, se conviene en el término de tres (3) meses a partir de la fecha de facturación”. (subraya del Tribunal)

“**SÉPTIMA: PRORROGA:** Solo se podrá prorrogar el termino para el cumplimiento de las obligaciones que por este contrato se contraen, cuando así lo acuerden las partes por escrito y con la debida antelación al término del vencimiento de las obligaciones”.

“**Octava: OBLIGACIONES DE LA CONTRATISTA VENDEDORA.** En la fecha acordada hará entrega material de la obra civil al (la) Contratante Comprador (A) y elaboraran un acta para constancia de la diligencia. La obra civil será entregada por la CONTRATISTA VENDEDORA y construida con materiales de primera calidad y con las distribuciones establecidas en los planos y anexos al presente contrato”. (Subraya del Tribunal)

De la lectura y análisis de las cláusulas contractuales encontramos, en forma concluyente, que la Demandada contaba con un término de tres meses a partir de la fecha de facturación para la entrega de las casas, salvo que se hubiera acordado otro plazo.

No obran en el proceso otras pruebas conducentes sobre la evidencia de una fecha determinada, diferente a la del plazo determinable que se deriva de la cláusula sexta atrás transcrita, para el cumplimiento de la obligación que adquirió la Demandada relacionada con la entrega e instalación de las casas especiales y atípicas objeto del contrato, pero la fecha sí era determinable. Tampoco se evidencia en el proceso prueba sobre la diligencia de la Demandada para cumplir con el mínimo de las condiciones iniciales exigidas para proceder al cumplimiento de sus obligaciones, como era el envío de los planos para su aprobación y el requerimiento de pago con facturación, itos estos necesarios para determinar el cumplimiento de las obligaciones de pago del Demandante.

No aparece en el proceso prueba concluyente de que la sociedad Demandada tenía las casas objeto de la compraventa en condiciones de ser fabricadas y entregadas, no siendo admisible su excepción de incumplimiento del Demandante, ya que es conclusión lógica que no era su obligación cancelar el saldo del precio de un bien sobre el cual era evidente que su entrega no se realizaría en el plazo previsto y por lo tanto, de conformidad con el precepto del artículo 1609 del Código



Civil, el Demandante no se encontraba en mora porque la sociedad Demandada no estaba en condiciones de cumplir con la entrega.

En relación con el pago del precio por la compraventa de las casas, y como ya se explicó, se repite, el Demandante no se encontraba en la obligación de pagar el saldo de las casas sin definir su diseño y sin recibir la correspondiente factura, previa la definición de la Demandada de como sería la forma de la entrega.

Por lo expuesto y estando probado el no cumplimiento de las obligaciones de la Demandada frente a la entrega de los diseños y de las casas, y teniendo en cuenta la estipulación de la cláusula penal, es jurídicamente procedente su reconocimiento, advirtiendo: en primer lugar que no es procedente su indexación por cuanto ésta no fue estipulada ni se encuentra establecida por norma supletiva de la voluntad de las partes, además de que sobre el valor de dicha cláusula no opera el fenómeno de la inflación ya que la obligación de su pago se genera con el reconocimiento en sentencia o Laudo; en segundo lugar, advierte el Tribunal que en ejercicio de las facultades que le confiere el artículo 867 del Código de Comercio y de acuerdo con criterios de razonabilidad y equidad, procederá a modular la cuantía en razón a las condiciones especiales del caso, como se explica a continuación.

El inciso tercero del artículo 867 del Código de Comercio, indica textualmente:

“Cuando la prestación principal no este determinada ni sea determinable en una cierta de dinero, podrá el juez reducir equitativamente la pena, si la considera manifiestamente excesiva habida cuenta del interés que tenga el acreedor en que se cumpla la obligación. Lo mismo hará cuando la obligación principal se haya cumplido en parte.”

En relación con la reducción de la cláusula penal, la doctrina ha sido reiterada en la interpretación de las normas que la consagran, tanto en el código civil, artículos 1596 y 1601, como en el citado artículo 867, señalando que esta figura cumple un papel importante como mecanismo para evitar que se presente un enriquecimiento sin causa o una lesión enorme.

La cláusula penal es un acuerdo bilateral y accesorio al contrato que la incluye y se encuentra sujeta a la condición de un incumplimiento que suele ser futuro e incierto, además de que ésta no cumple las mismas funciones para contratante y contratista.

Partiendo de los siguientes hechos: (i) en el mes de noviembre de 2016 la Demandada se allano a cumplir, manifestando su disponibilidad de entrega de la casa de 200 metros, (ii) que frente a la entrega de la casa de 200 metros cuadrados no hay pronunciamiento del Demandante, quien solo en el mes de marzo de 2017 reclamó la devolución del dinero y (iii) que no hay claridad de los acontecimientos que se sucedieron en el lapso de tiempo transcurrido entre el acuerdo de voluntades celebrado en el mes de enero de 2016 y el mes de noviembre del mismo año, cuando se dio el ofrecimiento de entrega de la casa de 200 metros cuadrados, salvo algunas declaraciones del Demandante y el testigo, este Tribunal, con criterio de razonabilidad y con base en la divisibilidad de la obligación, considera que debe reducirse proporcionalmente el valor de la cláusula penal en

consideración a la disponibilidad de la Demandada para la entrega de la casa de 200 metros cuadrados.

Atendiendo entonces a principios elementales de dosimetría sancionatoria y con fundamento en la proporcionalidad, el valor de la cláusula penal que al tenor de lo dispuesto en la cláusula Quinta es equivalente al 20% del valor del contrato se reduce en un porcentaje del 28.65%, que corresponde a la disponibilidad o allanamiento a cumplir con la entrega de la casa de 200 metros cuadrados, lo cual de acuerdo con el valor de la cláusula penal equivale a la suma de \$13.753.581,66.

## 1.6. CONCLUSIONES.

Con fundamento en las pruebas aportadas y recaudadas en el proceso, como se analizó en los correspondientes apartes del Laudo, la decisión arbitral, en resumen, concluye:

Que existió un acuerdo de voluntades entre Demandante y Demandada, cuya validez no fue discutida ni cuestionada en el proceso, acuerdo de voluntades sobre la compraventa con instalación de tres casas prefabricadas, evento que no se dio, resultando entonces necesaria la valoración de los motivos y causas que condujeron a que las obligaciones principales contenidas en el contrato de compraventa no se cumplieran en los términos estipulados.

En relación con los plazos estipulados encontramos que, a la luz del texto del contrato celebrado, la entrega de las casas se debía realizar, de conformidad con la Cláusula Sexta, en el término de tres (3) meses a partir de la fecha de facturación pero, posteriormente, las partes definieron, como se afirma en la demanda, otras fechas, así: el 1 de abril y el 2 de junio de 2016 (hecho quinto de la demanda) y de conformidad con la declaración del Demandante se intentaron otras fechas para agosto y noviembre del mismo año, pero en ninguna de las fechas se logró el cumplimiento de la entrega, advirtiéndose que fue presentada oferta de entrega de una sola casa noviembre de 2016 sin informar sobre las demás.

Para efectos de evidenciar en el presente caso la vulneración específica del contrato, es decir, el incumplimiento de lo pactado, el Tribunal consideró necesario analizar el cumplimiento de las obligaciones, desde el punto de vista del plazo y del pago del precio, como se expuso en el numeral 1.5 de este capítulo.

## 2. COSTAS

Habiendo concluido la evaluación de los hechos, de las pretensiones y la defensa de la parte Demandada, el Tribunal previo análisis de los hechos, su contradicción y las pruebas aportadas y practicadas, advierte que el laudo debe favorecer al Demandante, Sr. Mauricio Armando Jiménez Chaura.

Por consiguiente, y de conformidad con el artículo 365 del Código General del Proceso, se le impondrán las costas el Proceso a la parte Demandada, Cypres Casas y Prefabricados S.A., incluyendo las *agencias en derecho* a que se hace referencia en el artículo 366 del Código General del Proceso.

2.1. En materia de Costas, el total de honorarios y gastos ascendió a la suma de NUEVE MILLONES OCHOSCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL

CUATROSCIENTOS TRES PESOS M.L. (\$9.854.403) y, como consta en el proceso, estas partidas fueron consignadas por la parte Demandante. Como quiera que la parte vencida ha resultado ser la parte Demandada, Cypres Casas y Prefabricados S.A., ésta será condenada a pagar a la parte Demandante, Sr. Mauricio Armando Jiménez Chaura, la suma de dinero que esta aportó al proceso, esto es, la suma de NUEVE MILLONES OCHOSCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL CUATROSCIENTOS TRES PESOS M.L. (\$9.854.403) por concepto de gastos del proceso de arbitraje.

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

En materia de *agencias en derecho*, el Acuerdo PSAA16-10554 del cinco (5) de agosto de 2016, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura, establece en su artículo 5º el siguiente criterio: "*Procesos Declarativos en General (..) En Única Instancia (..) a. Cuando en la demanda se formulen pretensiones de contenido pecuniario, entre el 5% y el 15% de lo pedido*" y, con fundamento en éste, el Tribunal fijará las *agencias en derecho* en favor de la parte Demandante Sr Mauricio Armando Jiménez Chaura y a cargo de la parte Demandada Cypres Casas y Prefabricados S.A en la suma de TRES MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL OCHOSCIENTOS OCHENTA Y UN PESOS M.L. (\$3.265.881,02), que equivalen al 5% de las pretensiones concedidas.

- 2.3.** En consecuencia, la parte Demandada, sociedad CYPRES CASAS Y PREFABRICADOS S.A, será condenada al pago de costas conforme a la liquidación que aparece a continuación:

CONCEPTO	VALOR
Honorarios de Arbitro y secretario	\$ 6.448.755.
Gastos de Administración Cámara de Comercio	\$ 2.405.648.
Gastos de funcionamiento	\$ 1.000.000.
Agencias en derecho	\$ 3.265.881.
<b>TOTAL COSTAS</b>	<b>\$13.120.284.</b>

Advierte el Tribunal, por último, que en el evento que la suma disponible de la partida "*Gastos de funcionamiento del Tribunal*" presente un sobrante y éste le sea reintegrado a la parte Demandante, ésta deberá hacer la compensación correspondiente a favor de la Demandada.

De igual manera, en el evento en que la parte Demandante, a través de proceso ejecutivo en contra de la Demandada, obtenga el reembolso del 50% de los gastos y honorarios pagados al Tribunal en nombre de ésta, deberá hacer la compensación correspondiente a favor de la demandada.

#### 2.4. CONTRIBUCIÓN ARBITRAL

**VIGILADO** Ministerio de Justicia y del Derecho

En la Ley 1743 del 26 de diciembre de 2014, reglamentada a través del decreto 272 de 2015, se creó la Contribución Especial Arbitral, como una contribución parafiscal a cargo de los árbitros y secretarios y con destino a la Rama Judicial, que se genera en los términos del art. 19 de dicha norma, cuando se profiere el laudo.

Atendiendo a la tarifa de la referida contribución, prevista en el art. 21 de la Ley 1743 de 2014, se descontará el 2% de los honorarios causados a favor de la árbitra y del secretario, los que serán consignados a órdenes del Consejo Superior de la Judicatura.

El monto de los honorarios causados para la árbitra y para el secretario ascendieron a las sumas de COP \$4.043.107 y COP \$2.021.553, respectivamente; por tanto, la Contribución Especial Arbitral del dos por ciento (2%) equivale a la suma de COP \$80.862 para la árbitro y COP \$40.431 para el secretario, montos que serán consignados directamente por e la Árbitra en la Cuenta del Banco Agrario No. 3-082-00-00634-1, Denominación “*Contribución Especial Arbitral y sus Rendimientos CUN*”, Convenio 13475, a nombre del Consejo Superior de la Judicatura – Dirección Ejecutiva de Administración Judicial.

## **CAPÍTULO VI. DECISIONES DEL TRIBUNAL**

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Arbitral constituido para dirimir en Derecho las controversias entre el Sr. MAURICIO ARMANDO JIMENEZ CHAURA (Demandante) y la sociedad CYPRES CASAS Y PREFABRICADOS S.A (Demandada), administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

### **RESUELVE:**

#### **1. Sobre las pretensiones:**

- 1.1.** Declarar el incumplimiento por parte de la Demandada, CYPRES CASAS Y PREFABRICADOS S.A., del Contrato de Construcción de Obra Civil con Reserva de Dominio N° 13108 celebrado con el Demandante, Sr. MAURICIO ARMANDO JIMENEZ CHAURA.
- 1.2.** Declarar, como consecuencia del incumplimiento, resuelto el contrato de compraventa denominado “Contrato de Construcción de Obra Civil con Reserva de Dominio N° 13108”, celebrado el 30 de enero de 2016, entre el Sr. MAURICIO ARMANDO JIMENEZ CHAURA y la Sociedad CYPRES CASAS Y PREFABRICADOS S.A., mediante el cual la sociedad CYPRES CASAS Y PREFABRICADOS S.A. se obligó a transferir a título de compraventa, al Sr. MAURICIO ARMANDO JIMENEZ CHAURA, tres casas prefabricadas, declaración que tiene como fundamento el incumplimiento de entrega de los bienes objeto del acuerdo de voluntades por parte de la Sociedad CYPRES CASAS Y PREFABRICADOS S.A.
- 1.3.** Condenar a la Sociedad CYPRES CASAS Y PREFABRICADOS S.A a pagar al Señor MAURICIO ARMANDO JIMENEZ CHAURA las sumas de dinero que se indican a continuación, pago que se deriva del incumplimiento del contrato de

compraventa cuya resolución se declara en el numeral 1.2 de la parte resolutive del presente Laudo, las cuales se determinan así:

- 1.3.1. La sociedad CYPRES CASAS Y PREFABRICADOS S.A. deberá pagar al Sr. MAURICIO ARMANDO JIMENEZ CHAURA la suma de Treinta y un millones setenta y un mil doscientos dos pesos moneda legal (\$31.071.202.00), que corresponden al reintegro de los Veinticuatro millones M/L del precio pagado, suma esta que se indexa desde el día 14 de noviembre de 2021 hasta la fecha del presente Laudo, 27 de abril de 2022, indexación que según la pretensión de la parte actora se realiza con base en los correspondientes índices, como se indicó en el numeral 1.5 del capítulo V sobre el Juicio de Mérito del Laudo.
- 1.3.2. La sociedad CYPRES CASAS Y PREFABRICADOS S.A. deberá pagar al Sr. MAURICIO ARMANDO JIMENEZ CHAURA la suma de TREINTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS DIEZ Y OCHO PESOS CON TREINTA Y CUATRO CENTAVOS M/L (\$34.246.418.34) por concepto de clausula penal, proporcional y sin indexación, por las razones expuestas en el numeral 1.5 del Juicio de Merito del Laudo.

El plazo para el pago de las sumas liquidadas por concepto de la condena impuesta serán pagadas por la sociedad CYPRES CASAS Y PREFABRICADOS S.A. al Demandante, Sr MAURICIO ARMANDO JIMENEZ CHAURA, dentro de los veinte días hábiles (20) siguientes a la ejecutoria del Laudo y la mora en el pago causará intereses en los términos establecidos en el artículo 884 del Código de Comercio.

## 2. Sobre las excepciones.

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

## 3. Sobre costas del Proceso:

- 3.1. **Condenar** a la parte Demandada, CYPRES CASAS Y PREFABRICADOS S.A., al pago en favor de la parte Demandante, Sr. MAURICIO ARMANDO JIMENEZ CHAURA, al pago de la suma de **TRECE MILLONES CIENTO VEINTE MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS CON DOS CENTAVOS M.L. (\$13.120.284.02)** por concepto de costas del proceso, entendidas como tales la suma que pagó el Demandante, Sr. MAURICIO ARMANDO JIMENEZ CHAURA, por concepto de gastos acreditados del proceso y las agencias en derecho fijadas por el Tribunal, como se indica en el numeral 2.3 del pronunciamiento sobre costas.

## 4. Sobre aspectos administrativos:

- 4.1. **Decretar** la causación y pago a la Árbitra única y al secretario del 50% restante de sus respectivos honorarios, los cuales serán cancelados a la ejecutoria del Laudo o de la providencia que decida su aclaración, corrección o complementación.

- 4.2. Decretar y ordenar** el pago de la Contribución Especial Arbitral de que tratan los artículos 16 a 23 de la Ley 1743 de 2014, modificada por el artículo 362 de la Ley 1819 de 2016, equivalente al dos por ciento (2%) del valor total de los honorarios pagados a cada uno de los árbitros y al Secretario, los cuales deberán consignarse en la Cuenta del Consejo Superior de la Judicatura – Dirección Ejecutiva de Administración Judicial – Fondo para la Modernización, Descongestión y Bienestar de la Administración de Justicia, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha de ejecutoria del Laudo o de la providencia que decida sobre su aclaración, corrección o complementación.

Remítase copia del pago de la Contribución Especial Arbitral, tanto de la árbitra como del secretario, al Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín, para los efectos de información del pago que trata la Ley 1743 de 2014.

- 4.3. Ordenar** la liquidación final de las cuentas del Proceso y, si a ello hubiere lugar, la devolución al Demandante de las sumas no utilizadas de la partida “*Gastos de funcionamiento del Tribunal*”, de conformidad con el artículo 28, inciso 2, de la Ley 1563 de 2012.
- 4.4. Ordenar** el archivo del expediente arbitral en el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia (Cfr. Art. 47, Ley 1563 de 2012).
- 4.5. Ordenar** la expedición de copias auténticas de este Laudo, con las constancias de ley y con destino a cada una de las Partes.

**Notifíquese y Cúmplase,**

Esta providencia quedó notificada en audiencia o en estrados.



**VIRGINIA URIBE BETANCUR**  
Árbitra Única



**LUIS GUILLERMO RODRIGUEZ DALLEMAN**  
Secretario