

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR MARC ALAN BERNARD EN CONTRA
DE ANDRÉS FELIPE BOTERO PAREDES**

Radicado No. 2022 A 0039

Medellín, 7 de julio de 2023

LAUDO ARBITRAL

En Medellín, a los siete (7) días del mes de julio de 2023, siendo las once de la mañana (11:00 a.m.), se reunió el Tribunal Arbitral conformado para dirimir en derecho las controversias suscitadas entre **MARC ALAN BERNARD** y **ANDRÉS FELIPE BOTERO PAREDES**, integrado por el Árbitro Carlos Mario Espinosa Cuadros, y en calidad de Secretario, Daniel M. Puyo Velásquez, con el fin de proferir el siguiente laudo arbitral, después de haberse surtido en su integridad todas y cada una de las etapas procesales previstas en la Ley 1563 de 2012, y por medio del cual se decide el conflicto planteado.

I. ANTECEDENTES

1. PARTES Y APODERADOS

1.1. Parte Convocante: Es el señor **MARC ALAN BERNARD** (en adelante, la “Convocante”), mayor de edad identificado con cédula de extranjería; y quien fue representado judicialmente en este proceso por la doctora Laura Cristina Salazar Otero.

1.2. Parte Convocada: Es el señor **ANDRÉS FELIPE BOTERO PAREDES** (en adelante, la “Convocada”), mayor de edad identificado con cédula de ciudadanía; y quien fue representado judicialmente en este proceso por el doctor Gabriel Fernando García Morales.

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR MARC ALAN BERNARD EN CONTRA
DE ANDRÉS FELIPE BOTERO PAREDES**

Radicado No. 2022 A 0039

Medellín, 7 de julio de 2023

2. EL PACTO ARBITRAL

La cláusula compromisoria que da origen al proceso está contenida en la cláusula décima séptima del numeral 19 del “*Contrato de Promesa de Compraventa – Proyecto Tierra Grata El Esmeraldal, por el apartamento 2010 de la torre 4 y su parqueadero N° 802 en la planta parqueadero P-2 (98) de la torre 4 y cuarto útil N° 843 en la planta de parqueadero P-2 (98) de la torre 4*” (en adelante el Contrato) celebrado entre MARC ALAN BERNARD, como promitente comprador y, ANDRÉS FELIPE BOTERO PAREDES, como promitente vendedor, el cual fue suscrito el día quince (15) de febrero de 2021, en la cual se dispuso:

“DECIMA SÉPTIMA. CLÁUSULA COMPROMISORIA: Las controversias que ocurrieren entre las partes con ocasión del presente contrato, deberán intentar solucionarse de forma amistosa atendiendo primero a un requerimiento de la contraparte, posteriormente mediante audiencia de conciliación, en un centro de conciliación autorizado de la ciudad de Medellín elegido por el solicitante y de no poder solucionar las diferencias mediante estos mecanismos, se podrá recurrir a la decisión obligatoria de un tribunal de arbitramento. Serán sometidas las controversias de naturaleza declarativa surgidas entre las partes, a la decisión obligatoria de un tribunal de arbitramento que funcionará en Medellín, el cual estará integrado por tres (3) árbitros si el conflicto es de mayor cuantía y podrá ser integrado por un (1) sólo árbitro, si el conflicto es de menor cuantía, designado(s) por el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín, de acuerdo a las normas y tarifas que regulan su funcionamiento, a solicitud de cualquiera de las partes. Los árbitros deberán decidir en derecho; por consiguiente, deberán ser abogados titulados. Para los efectos de esta cláusula compromisoria, se entiende por

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR MARC ALAN BERNARD EN CONTRA
DE ANDRÉS FELIPE BOTERO PAREDES**

Radicado No. 2022 A 0039

Medellín, 7 de julio de 2023

“partes”, cada uno de los contratantes que suscriben el presente contrato de promesa de compraventa. En lo no previsto en esta cláusula se aplicarán las normas vigentes sobre la materia”.

A partir de esta es que surgió la habilitación de las partes a este Tribunal, y como consecuencia de ella, es que se desarrolló el presente proceso.

3. ANTECEDENTES PROCESALES

- 3.1.** El 16 de septiembre de 2022, MARC ALAN BERNARD presentó, a través de apoderada judicial, demanda arbitral ante el Centro de Arbitraje, Conciliación y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia (en adelante, el “Centro”) en contra de la sociedad ANDRÉS FELIPE BOTERO, en conjunto y en lo sucesivo, las “Partes”.
- 3.2.** De conformidad con la cláusula compromisoria contenida en el Contrato, y de acuerdo con la costumbre del Centro, éste convocó a las Partes para que procedieran a nombrar árbitro de común acuerdo. No obstante, la citación de a las partes, el nombramiento de común acuerdo no fue posible, al no haber comparecido la totalidad de quienes eran originalmente convocados al proceso.
- 3.3.** Así las cosas, se procedió a nombrar árbitro mediante sorteo, el cual tuvo lugar el 4 de octubre de 2022 a las 9:00 a.m., y en él salió designado el doctor Carlos Mario Espinosa Cuadros.

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR MARC ALAN BERNARD EN CONTRA
DE ANDRÉS FELIPE BOTERO PAREDES**

Radicado No. 2022 A 0039

Medellín, 7 de julio de 2023

- 3.4. El árbitro, luego de su designación, procedió a aceptar la misma dentro del término legal correspondiente.
- 3.5. El 3 de noviembre de 2022 se instaló el Tribunal, en esta audiencia, entre otros, se nombró como secretario, mediante el Auto No. 1, a Daniel Puyo Velásquez; al tiempo que se realizó el juicio de admisibilidad de la demanda, frente al cual se decidió, mediante Auto No. 4, inadmitir la demanda, y concederle el término de 5 días hábiles a la Convocante para que procediera a subsanar la demanda.
- 3.6. El Secretario designado mediante el Auto No. 1, aceptó su designación dentro del término legal correspondiente.
- 3.7. Por su parte, la Convocante, dentro del término conferido mediante el Auto No. 4, presentó su escrito de subsanación a la demanda.
- 3.8. Mediante Auto No. 5, del 18 de noviembre de 2022, el Tribunal admitió la demanda presentada por la Convocante, luego de ser subsanada, y ordenó la notificación y traslado correspondiente.
- 3.9. La demanda, fue debidamente notificada a la parte demandada mediante correo electrónico a la dirección aportada por la Convocada durante la audiencia de instalación, tal como se evidencia en el correo electrónico del 18 de noviembre de 2022, constancia de envío y recepción que se encuentran como documentos 52 y 53 del expediente digital en Mascinfo.

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR MARC ALAN BERNARD EN CONTRA
DE ANDRÉS FELIPE BOTERO PAREDES**

Radicado No. 2022 A 0039

Medellín, 7 de julio de 2023

- 3.10.** La Convocada, no obstante haber sido debidamente notificada, no contestó la demanda.
- 3.11.** El 3 de febrero de 2023 se llevó a cabo la audiencia de conciliación de que trata el artículo 24 de la Ley 1563 de 2012, a la cual comparecieron los apoderados de las partes, incluido el apoderado de la parte Convocada, el doctor Gabriel Fernando García Morales, y el convocante, el señor Marc Alan Bernard. La audiencia de conciliación se declaró fracasada a través del Auto No. 8. Seguida cuenta se profirió el Auto No. 9 mediante el cual el Tribunal fijó el monto de los gastos y honorarios del proceso a cargo de las partes, los cuales fueron íntegramente pagados por la parte Convocante, pues la parte Convocada no realizó el pago a su cargo.
- 3.12.** Terminada la audiencia de conciliación y luego de notificado el Auto No. 9, se dio por concluida la audiencia sin que ninguna de las partes advirtiera o manifestara reparo alguno en contra de la providencia.
- 3.13.** Con posterioridad a la Audiencia de Conciliación, el apoderado de la Convocada, remitió un memorial por correo electrónico el 10 de febrero de 2023, afirmando: *“En representación de los intereses de la parte convocada dentro del proceso de referencia 2022 0039 ANDRES FELIPE BOTERO PAREDES, identificado con Cédula de Ciudadanía Nro. 1037595723 de acuerdo a la sesión del Tribunal Arbitral convocado para dirimir las controversias surgidas entre MARC ALAN BERNARD y ANDRÉS FELIPE BOTERO PAREDES y como resultado agotada y fallida la etapa de conciliación prevista en el artículo 24 de la Ley 1563 de*

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR MARC ALAN BERNARD EN CONTRA
DE ANDRÉS FELIPE BOTERO PAREDES**

Radicado No. 2022 A 0039

Medellín, 7 de julio de 2023

2012 es de nuestro interés manifestar de antemano la no continuación con el trámite arbitral.”

- 3.14.** El 3 de marzo de 2023 se llevó a cabo la Primera Audiencia de Trámite en la que el Tribunal se declaró competente para conocer y resolver en derecho las controversias surgidas entre las partes.
- 3.15.** Así mismo, durante la primera audiencia de trámite, se profirió el Auto No. 14 mediante el cual se decretaron las pruebas que el tribunal encontró que cumplían con los requisitos legales.
- 3.16.** El Acta de la primera audiencia de trámite fue debidamente notificada a las partes y, en particular, a la Convocada, quien no compareció a la misma. Tal como consta en el testigo de envío, recepción y lectura del Acta de la primera audiencia de trámite (Documento No. 62 en Mascinfo)
- 3.17.** El 18 de mayo de 2023 se llevó a cabo la Audiencia de Alegatos en la cual las Partes tuvieron la oportunidad de presentar sus alegaciones finales de manera verbal y escrita. Únicamente presentó alegatos de conclusión la parte Convocante. La parte Convocada no se hizo presente a pesar de haber sido debidamente notificada.
- 3.18.** Mediante el Auto No. 20 de esa misma fecha se fijó la audiencia de laudo para el 30 de junio de 2023 a las 11:00 a.m.

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR MARC ALAN BERNARD EN CONTRA
DE ANDRÉS FELIPE BOTERO PAREDES**

Radicado No. 2022 A 0039

Medellín, 7 de julio de 2023

3.19. Posteriormente, mediante el Auto No. 21, se postergó la fecha de la audiencia de laudo para el 7 de julio de 2023 a las 11:00 a.m.

3.20. Finalmente, es de advertirse que la totalidad de este trámite se realizó de manera virtual, en tanto la demanda, las notificaciones, traslados, memoriales y autos se enviaron y notificaron en formato digital y por correo electrónico, al tiempo que las audiencias fueron desarrolladas virtualmente a través de la plataforma con la que cuenta el Centro para este efecto.

4. LA DEMANDA

4.1. En la demanda, la Convocante narró una serie de hechos que en su criterio sustentan las pretensiones formuladas, las cuales tenían como objeto:

***PRIMERA:** Que se declare RESUELTO EL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA celebrado en fecha quince (15) de febrero de 2021, entre MARC ALAN BERNARD y ANDRÉS FELIPE BOTERO PAREDES, por existencia de vicios ocultos.*

Lo anterior, debido a que ANDRÉS FELIPE BOTERO PAREDES no realizó el saneamiento de las humedades presentadas en el apartamento objeto de la compraventa; no indicó todas las situaciones que debían ser conocidas por el demandante.

***SEGUNDA:** Que se ordene a ANDRÉS FELIPE BOTERO PAREDES, dar cumplimiento a lo previsto en la cláusula tercera del contrato de promesa de*

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR MARC ALAN BERNARD EN CONTRA
DE ANDRÉS FELIPE BOTERO PAREDES**

Radicado No. 2022 A 0039

Medellín, 7 de julio de 2023

compraventa del Proyecto Tierra Grata-El Esmeraldal, suscrito entre las partes, sobre el apartamento 2010 de la torre 4 y su parqueadero N° 802 en la planta parqueadero P-2 (98) de la torre 4 y cuarto útil N° 843 en la planta de parqueadero P-2 (98) de la torre 4, especialmente, a la cláusula tercera de dicho negocio jurídico, para efectos que se realice el saneamiento de lo prometido en venta así como a responder por los perjuicios causados al demandante.

TERCERA: *Que, como consecuencia de lo anterior, se ordene a ANDRÉS FELIPE BOTERO PAREDES, reconocer y pagar a favorde MARC ALAN BERNARD, la suma de CIENTO NOVENTA MILLONES QUINIENTOS NUEVE MIL CUATROCIENTOS DIECISÉIS PESOS M/CTE (\$190.509.416) por concepto de las reparaciones realizadas en el inmueble objeto de la compraventa, suma que deberá ser debidamente indexada al momento que se emita el laudo arbitral.*

CUARTA: *Que se condene al demandado ANDRÉS FELIPE BOTERO PAREDES, a reconocer y pagar a MARC ALAN BERNARD, el valor de CIENTO QUINCE MILLONES DE PESOS M/CTE (\$115.000.000), conforme con la cláusula penal pactada como décima cuarta, dentro del contrato de promesa de compraventa del Proyecto Tierra Grata-El Esmeraldal, sobre los inmuebles objeto del contrato, el apartamento 2010 de la torre 4 y su parqueadero N° 802 en la planta parqueadero P-2 (98) de la torre 4 y cuarto útil N° 843 en la planta de parqueadero P-2 (98) de la torre 4, suscrito entre las partes, correspondiente al 10% del precio total de los inmuebles, estipulado en la cláusula cuarta del aludido contrato, como*

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR MARC ALAN BERNARD EN CONTRA
DE ANDRÉS FELIPE BOTERO PAREDES**

Radicado No. 2022 A 0039

Medellín, 7 de julio de 2023

consecuencia del incumplimiento de la obligación de saneamiento a cargo del demandado.

***QUINTA:** Que se condene a ANDRÉS FELIPE BOTERO PAREDES, a reconocer y pagar en favor de MARC ALAN BERNARD, el valor de CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$50.000.000), por concepto de perjuicios morales derivados del incumplimiento del contrato de promesa de compraventa y sufridos por el demandante y su núcleo familiar integrado por Peggy Lee Hawkins, identificada con Cédula de Extranjería Nro. 1216536, en calidad de madre.*

***SEXTA:** Que se condene en costas procesales al demandado ANDRÉS FELIPE BOTERO PAREDES.*

4.2. Los hechos que argumentó la Convocante fueron el sustento de su *petitum*, se pueden sintetizar en la narración de la celebración del Contrato, su ejecución, la adquisición del inmueble, las reparaciones en las que incurrió la parte Convocante una vez se convirtió en propietario del inmueble, las erogaciones realizadas, y los intentos previos de solucionar las diferencias con la Convocada.

5. AUSENCIA DE CONTESTACIÓN A LA DEMANDA.

La parte Convocada optó durante este proceso por no pronunciarse con respecto a la demanda, aun cuando fue compareció en debida forma a la audiencia de instalación, estuvo presente el apoderado de la Convocada en la audiencia mediante

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR MARC ALAN BERNARD EN CONTRA
DE ANDRÉS FELIPE BOTERO PAREDES**

Radicado No. 2022 A 0039

Medellín, 7 de julio de 2023

la cual se inadmitió la demanda original, se le notificó posteriormente en debida forma la admisión de la demanda una vez subsanada, compareció a la audiencia de conciliación y remitió memoriales a lo largo del proceso solicitando la terminación del mismo.

Esta conducta procesal no puede pasar inadvertida para el Tribunal, pues de forma expresa el artículo 97 del Código General del Proceso, le asigna consecuencias adversas a la falta de contestación de la demanda, en concreto, *“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 (...)”*.

Así entonces, este Tribunal estimará como ciertos los hechos contenidos en la demanda, que resultan susceptibles de confesión. En particular se estimarán como ciertos los hechos que resultan esenciales para resolver los problemas jurídicos que más adelante se plantean.

6. SOLICITUD DE MEDIDA CAUTELAS

6.1. Junto con la demanda, la Convocante presentó en su escrito una solicitud para que este Tribunal decretara y practicara una serie de medidas cautelares.

6.2. La solicitud de medidas cautelares fue modificada por la Convocante mediante memorial del 17 de febrero de 2023.

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR MARC ALAN BERNARD EN CONTRA
DE ANDRÉS FELIPE BOTERO PAREDES**

Radicado No. 2022 A 0039

Medellín, 7 de julio de 2023

- 6.3. Mediante Auto No. 18 del 22 de marzo de 2023, el Tribunal estudió la procedencia de las medidas cautelares solicitadas, estimado procedentes varias de ellas, pero ordenó el que se prestará una caución equivalente al veinte por ciento (20%) del valor de las pretensiones.
- 6.4. La parte Convocante no pudo otorgar la caución solicitada, pero solicitó el que se declarará el amparo de pobreza a su favor.
- 6.5. El Tribunal, mediante Auto No. 19 del 3 de mayo de 2023, improcedente el amparo de pobreza, se negó el decreto y práctica de medidas cautelares, y se declaró concluida la etapa de instrucción del proceso.

7. LAS PRUEBAS DECRETADAS Y PRACTICADAS

Mediante el Auto No. 14, se decretaron las siguientes pruebas:

- 7.1. Pruebas aportadas y solicitadas por la parte Convocante en la demanda:
- 7.1.1. Documentales: Se incorporaron al proceso las pruebas aportadas con la demanda.
- 7.1.2. Interrogatorio de parte: Se decretó el interrogatorio al señor Andrés Felipe Botero Paredes, quien no compareció a la audiencia de práctica de pruebas, ni presentó excusa al respecto.

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR MARC ALAN BERNARD EN CONTRA
DE ANDRÉS FELIPE BOTERO PAREDES**

Radicado No. 2022 A 0039

Medellín, 7 de julio de 2023

7.1.3. Declaraciones de terceros: Se decretaron inicialmente los testimonios de la señora Peggy Lee Hawkins, del señor Caleb Darío Amariles Sánchez, de la señora María Jackeline Aguilar Sierra, del señor Carlos Hincapié y del señor José Ymhotep Roa Rojas. Todos los testimonios fueron practicados, salvo el de la señora Jackeline Aguilar, el cual no pudo ser recibido, pues la apoderada de la Convocante manifestó no haber podido localizarla, por lo que se fijó nueva fecha para recibirlo para el día 27 de marzo de 2023; sin embargo, antes de esa fecha la Convocante desistió de dicha prueba, desistimiento que fue aceptado por el Tribunal mediante el Auto No. 19

7.2. Pruebas aportadas y solicitadas por la parte Convocada:

En la medida en que la parte Convocada no contestó ni se pronunció frente a la demanda, no hubo en el proceso pruebas aportadas o solicitadas por ésta.

7.3. Pruebas decretadas de oficio por el Tribunal:

El Tribunal no decretó pruebas de oficio.

8. EL TÉRMINO DE DURACIÓN DEL PROCESO

Teniendo en cuenta que las Partes no pactaron nada distinto, el término de duración del presente proceso es de seis (6) meses, contados a partir de la primera audiencia

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR MARC ALAN BERNARD EN CONTRA
DE ANDRÉS FELIPE BOTERO PAREDES**

Radicado No. 2022 A 0039

Medellín, 7 de julio de 2023

de trámite, celebrada el 3 de marzo de 2023, por lo que el término de duración se vence el 3 de septiembre del año en curso.

Para la fecha del laudo, han transcurrido 126 días calendario, el día de hoy inclusive, desde la finalización de la primera audiencia de trámite, sin que el proceso haya estado suspendido, con lo cual el laudo se profiere oportunamente.

9. CUMPLIMIENTO DE PRESUPUESTOS PROCESALES

Los presupuestos procesales para que el Tribunal pueda realizar el estudio de fondo de la controversia se encuentran reunidos, toda vez que: a) La parte Convocante y la Convocada son plenamente capaces; b) Las partes han pactado libremente dirimir sus controversias mediante un Tribunal de arbitramento; c) La competencia del Tribunal está claramente determinada en el pacto arbitral; d) El Tribunal fue debidamente instalado, asumió la competencia, garantizó el debido proceso, y no se han observado por parte del Tribunal ni de las Partes causales de nulidad en las actuaciones procesales; e) La demanda cumple con todas las exigencia legales, y f) se consignaron de forma oportuna los honorarios y gastos de este proceso.

Adicionalmente la totalidad de la actuación del Tribunal se ha ceñido al debido proceso: debidamente notificadas todas las providencias del Tribunal a todas las partes, con lo cual se ha garantizado la publicidad, el derecho de defensa y contradicción de los sujetos procesales.

La controversia sometida al conocimiento y decisión del Tribunal, planteada en la demanda principal, involucra derechos de índole patrimonial, transigibles,

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR MARC ALAN BERNARD EN CONTRA
DE ANDRÉS FELIPE BOTERO PAREDES**

Radicado No. 2022 A 0039

Medellín, 7 de julio de 2023

disponibles y renunciables; por ende, la controversia traída al trámite y decisión arbitral es susceptible de ser dirimida por esta vía, acorde con lo previsto en el artículo 1° de la Ley 1563 de 2012.

Finalmente, la constitución del Tribunal se ha realizado conforme a la voluntad de las partes expresada en el acuerdo arbitral, y con sujeción a la normatividad legal vigente para ese momento y que aún rige en materia arbitral, Ley 1563 de 2012. En el curso del proceso no se presentaron cuestionamientos frente a la integración del tribunal, ni frente a la etapa probatoria, concluyéndose que no existe ningún tipo de vicio procesal que pudiera afectar la actuación o el laudo. Por tal razón, al concurrir los presupuestos procesales, podrá proferirse, como en efecto se hace, laudo de mérito.

Por consiguiente, reunidos todos los presupuestos procesales y sin que exista causal de nulidad que invalide la actuación, el Tribunal abordará el análisis de fondo de la controversia planteada.

10. LA PRUEBA PRACTICADA

La instrucción del proceso agotó los diferentes medios probatorios invocados. El interrogatorio de parte al Convocado no pudo ser practicado, dado que éste no asistió a la diligencia correspondiente, por lo que se asignarán a su inasistencia los efectos previstos en el artículo 205 del Código General del Proceso. Las declaraciones de terceros solicitadas por la parte Convocante fueron evacuadas en su totalidad en la oportunidad procesal que fue fijada para ello, la prueba documental que reposa en el expediente fue arrimada legalmente con la demanda inicial. El acervo

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR MARC ALAN BERNARD EN CONTRA
DE ANDRÉS FELIPE BOTERO PAREDES**

Radicado No. 2022 A 0039

Medellín, 7 de julio de 2023

probatorio se analizará más adelante en las consideraciones del Tribunal.

11. LOS ALEGATOS DE CONCLUSIÓN

En la audiencia arbitral celebrada el día 18 de mayo de 2023, la apoderada del Convocante presentó sus alegatos de conclusión, en los cuales ratificó sus posiciones expresadas en la demanda, los cuales se sintetizan así:

El vendedor es responsable por los daños ocultos de la propiedad vendida, si la hacen impropia para el uso o si ese uso disminuye de tal modo que, de haberlo conocido el comprador, no la habría adquirido o habría pagado un menor valor.

El apartamento prometido en venta presentaba graves problemas de filtraciones, humedades, deficiente impermeabilización, falta de estudio de cargas de la terraza, además de ocupación de áreas comunes sin autorización, todo lo cual generó daños estructurales visibles que fueron objeto de cuantiosas reparaciones por parte de la Convocante.

A pesar de los esfuerzos para lograr una solución con la parte Convocada, ésta no respondió por los vicios ocultos, culpó al constructor, no contestó la demanda arbitral, no realizó el pago de los gastos del Tribunal y no se hizo parte de diversas audiencias durante el trámite arbitral.

Se presentaron pruebas suficientes de los daños y su origen, así como de la cuantía de las reparaciones que tuvo que adelantar la parte Convocante en el inmueble que, posteriormente, procedió a enajenar para dejar atrás la desagradable experiencia.

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR MARC ALAN BERNARD EN CONTRA
DE ANDRÉS FELIPE BOTERO PAREDES**

Radicado No. 2022 A 0039

Medellín, 7 de julio de 2023

Igualmente quedó probado que la constructora entregó el apartamento a la parte Convocada en obra negra y que fue ésta quien se encargó de los acabados y de las obras realizadas en la terraza del inmueble, que dieron origen a los daños a los que hace referencia la demanda arbitral y que debieron ser reparados por el subsiguiente comprador, esto es, la parte Convocante en este proceso.

La parte Convocada no presentó elemento alguno de prueba y, por el contrario, su comportamiento debe interpretarse en favor de la parte Convocante.

La Convocada incumplió el contrato de promesa de compraventa, especialmente la cláusula tercera, por la que se comprometió a salir al saneamiento del inmueble, la cláusula séptima numeral 5, garantizar que las construcciones contaran con las licencias de construcción y demás requisitos exigidos, y la cláusula séptima, numeral 8, declarar todas las situaciones que debieran ser conocidas por el promitente comprador.

Ante la ausencia de contestación de la demanda arbitral por la parte Convocada, sumada a que no aportó prueba alguna en ninguna otra oportunidad procesal, la inasistencia a la diligencia de interrogatorio de parte y el desdén en la participación de todas las demás audiencias del proceso, deben presumirse como ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, fundamentalmente los relativos al incumplimiento por su parte del contrato de promesa de compraventa.

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR MARC ALAN BERNARD EN CONTRA
DE ANDRÉS FELIPE BOTERO PAREDES**

Radicado No. 2022 A 0039

Medellín, 7 de julio de 2023

**II. JUICIO DE MÉRITO - CONSIDERACIONES Y ANÁLISIS DEL FONDO
DEL CASO**

1. Sobre la existencia y validez del contrato de promesa de compraventa

El contrato que da origen a este proceso arbitral no genera discusión en cuanto a su existencia y validez. De acuerdo con el documento aportado como uno de los anexos a la demanda arbitral, se trata de un contrato de promesa de compraventa de bien inmueble, con fecha del 13 de enero de 2021, en el que actúa como PROMITENTE VENDEDOR el señor ANDRÉS FELIPE BOTERO PAREDES y como PROMITENTE COMPRADOR el señor MARC ALAN BERNARD y cuyo objeto era la promesa de vender y comprar el Apartamento 2010 de la Torre 4, el Cuarto Útil 843 y los Parquederos 401 y 802 del Edificio Tierra Grata El Esmeraldal – Propiedad Horizontal.

Al ser celebrado entre personas naturales no comerciantes y tener como objeto un acto no mercantil, el contrato es de naturaleza civil, y regido como tal por las propias estipulaciones del negocio jurídico, por los artículos 1602 y siguientes del Código Civil, especialmente el artículo 1611 que la regula específicamente, y por las demás reglas legales aplicables en Colombia.

En Colombia, la promesa de compraventa debe cumplir con los requisitos a que se refiere el artículo 1611 del Código Civil para su existencia y validez, esto es, para que se considere obligatorio lo consignado en ella:

“Artículo 1611. Requisitos de la promesa. La promesa de celebrar un contrato no

TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR MARC ALAN BERNARD EN CONTRA
DE ANDRÉS FELIPE BOTERO PAREDES

Radicado No. 2022 A 0039

Medellín, 7 de julio de 2023

produce obligación alguna, salvo que concurran las circunstancias siguientes:

1a.) Que la promesa conste por escrito.

2a.) Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1502 del Código Civil.

3a.) Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.

4a.) Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

Los términos de un contrato prometido, solo se aplicarán a la materia sobre que se ha contratado.”

La promesa de compraventa es un contrato preparatorio, es decir, es la parte preparatoria o inicial de otro contrato, que es el contrato de compraventa con el cual se materializa o concreta lo prometido en el contrato de promesa.

En este contrato se promete hacer algo: comprar y vender una cosa, y cada una de las partes quiere asegurarse que la otra cumpla con lo que ha prometido. Por esta razón, la promesa de compraventa introduce una garantía de cumplimiento que otorga confianza a las partes que participan en el negocio.

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR MARC ALAN BERNARD EN CONTRA
DE ANDRÉS FELIPE BOTERO PAREDES**

Radicado No. 2022 A 0039

Medellín, 7 de julio de 2023

Es así como en el presente caso se observa un contrato celebrado por escrito, entre personas plenamente capaces, tenía una fecha, hora y lugar para la celebración de la compraventa (firma de la escritura) y su objeto, esto es, el contrato de compraventa a celebrar estaba plenamente identificado en todos sus elementos esenciales, naturales y accidentales.

Así las cosas, dicha promesa de compraventa existió y se presumió válidamente celebrada, produciendo así todos los efectos que le son atribuidos por ley.

2. Del agotamiento o ejecución de la promesa de compraventa

La consumación o agotamiento del contrato tiene lugar cuando finaliza el total cumplimiento del fin por el cual se celebró o, lo que es lo mismo, cuando hay la realización efectiva de las prestaciones derivadas del mismo.

El contrato de promesa de compraventa se entiende cumplido cuando se celebra el contrato de compraventa en las condiciones prometidas, esto es, pactadas en la promesa de compraventa pues, a pesar de que se pacten otras obligaciones accesorias o adicionales, el objeto y obligación principal, que constituyen la causa de la promesa, son la celebración del contrato prometido.

Si bien el contrato de promesa de compraventa, analizado en el numeral 1 anterior, fue celebrado de forma válida, y en éste las partes pactaron, entre otras obligaciones, la del promitente vendedor de realizar el saneamiento por vicios de los inmuebles prometidos en venta y proporcionar al promitente comprador toda la información sobre los mismos, dicha promesa fue efectivamente ejecutada y su objeto, la

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR MARC ALAN BERNARD EN CONTRA
DE ANDRÉS FELIPE BOTERO PAREDES**

Radicado No. 2022 A 0039

Medellín, 7 de julio de 2023

celebración del contrato principal, esto es, la compraventa, cumplido.

Así lo admite la misma demanda, la que, a pesar de algunos yerros en su escritura, reconoce que el día 15 de febrero de 2021 se suscribió la escritura de compraventa de los inmuebles, se pagó el valor restante del precio por el comprador, en este caso la parte Convocante y se entregaron materialmente los inmuebles por el vendedor, a saber, la parte Convocada.

De esta manera, en el caso concreto se puede hablar de que la promesa de compraventa y, fundamentalmente, las obligaciones que surgían de ésta se extinguieron, por una de dos vías, ambas interpretaciones válidas para el agotamiento del objeto de la promesa: (i) el pago o cumplimiento efectivo y (ii) la novación.

El pago, como lo cita el Código Civil en su artículo 1626, es el cumplimiento efectivo de las obligaciones con el cual un deudor extingue las obligaciones que posee con su deudor. El pago es el modo normal de extinguir las obligaciones, ya que supone la ejecución efectiva de la prestación que previamente acordaron las partes, y por la que se vieron abocadas a contratar, en el caso de la promesa de compraventa, el pago o cumplimiento efectivo, como ya se ha reiterado, consiste en celebrar la compraventa.

Pero puede suceder que se entienda también realizada una novación, debido a que la misma fuente o causa de la obligación es sustituida, esto es, se sustituye una promesa de compraventa, de la cual se derivan unas obligaciones, por una compraventa, que extingue las obligaciones surgidas de la promesa y las sustituye

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR MARC ALAN BERNARD EN CONTRA
DE ANDRÉS FELIPE BOTERO PAREDES**

Radicado No. 2022 A 0039

Medellín, 7 de julio de 2023

por unas nuevas, esto es, transferir el dominio y pagar el precio, además de unas obligaciones adicionales o accesorias, como la de responder por los vicios ocultos y salir al saneamiento del bien vendido.

En este orden de ideas, en el presente caso la obligación de la parte Convocada de salir al saneamiento de los inmuebles y de responder por los perjuicios que, con el incumplimiento haya generado a la parte Convocante, no se derivan del contrato de Promesa de Compraventa, pues este, al momento de detectados los daños, y de realizada su reparación, no existía, carecía de objeto, pues el 15 de febrero fue celebrado el Contrato de Compraventa y es de ese contrato definitivo, y no del preparatorio de promesa, que surgen las referidas obligaciones.

Así mismo, no podría pedirse la resolución de un contrato que ya no existe, en este caso la promesa de compraventa, razón por la cual el Tribunal desestimaré la pretensión Primera de la Demanda.

3. De los vicios ocultos y la indemnización de perjuicios

Como se mencionó en el numeral anterior, del Contrato de Compraventa surge la obligación, por ley, aunque no se haya pactado expresamente, de salir al saneamiento de la cosa, en este caso los inmuebles, tal como lo estipula el artículo 1880 del Código Civil:

“Artículo 1880. Obligaciones del vendedor. Las obligaciones del vendedor se reducen en general a dos: la entrega o tradición, y el saneamiento de la cosa vendida.”

TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR MARC ALAN BERNARD EN CONTRA
DE ANDRÉS FELIPE BOTERO PAREDES

Radicado No. 2022 A 0039

Medellín, 7 de julio de 2023

En relación con el saneamiento, éste puede ser por evicción o por vicios ocultos, tratándose claramente el caso sometido a la decisión del Tribunal de los segundos, los cuales están definidos en el artículo 1915 del Código Civil así:

“Artículo 1915. Vicios redhibitorios. Son vicios redhibitorios los que reúnen las calidades siguientes:

1.) Haber existido al tiempo de la venta.

2.) Ser tales, que por ellos la cosa vendida no sirva para su uso natural, o sólo sirva imperfectamente, de manera que sea de presumir que conociéndolos el comprador no la hubiera comprado o la hubiera comprado a mucho menos precio.

3.) No haberlos manifestado el vendedor, y ser tales que el comprador haya podido ignorarlos sin negligencia grave de su parte, o tales que el comprador no haya podido fácilmente conocerlos en razón de su profesión u oficio.”

Tratándose de vicios ocultos o redhibitorios, el comprador, en este caso la parte Convocante, tiene la posibilidad de pedir la rebaja del precio y, adicionalmente, en caso de haberlos conocido el vendedor, en este caso la parte Convocada, la indemnización de perjuicios correspondiente, tal como lo estipula el artículo 1918 del Código Civil:

“Artículo 1918. Responsabilidad del vendedor por conocimiento de los vicios. Si el vendedor conocía los vicios y no los declaró, o si los vicios eran tales que el vendedor haya debido conocerlos por razón de su profesión u oficio, será obligado no

TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR MARC ALAN BERNARD EN CONTRA
DE ANDRÉS FELIPE BOTERO PAREDES

Radicado No. 2022 A 0039

Medellín, 7 de julio de 2023

sólo a la restitución o a la rebaja del precio, sino a la indemnización de perjuicios; pero si el vendedor no conocía los vicios, ni eran tales que por su profesión u oficio debiera conocerlos, sólo será obligado a la restitución o la rebaja del precio.”

Teniendo en cuenta el comportamiento de la parte Convocada a lo largo del trámite arbitral, fundamentalmente el no haber presentado contestación a la demanda presentada por la parte Convocante, ni haber asistido a la diligencia en la que debía absolver el interrogatorio solicitado por ésta, es preciso aplicar los efectos previstos en la normatividad procesal, fundamentalmente lo establecido en los artículos 97 y 205 del Código General del Proceso, cuyo tenor literal es el siguiente:

“Artículo 97. Falta de contestación o contestación deficiente de la demanda. 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. (...)”

“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

TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR MARC ALAN BERNARD EN CONTRA
DE ANDRÉS FELIPE BOTERO PAREDES

Radicado No. 2022 A 0039

Medellín, 7 de julio de 2023

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."

Así las cosas, es menester tener por confesos por la parte Convocada los hechos siguientes:

- Contenido en el punto Noveno de los fundamentos de hecho de la demanda:
La Convocada "no respondió por los perjuicios causados al demandante; no declaró todas las situaciones que por este debían ser conocidas, ni realizó el saneamiento de los vicios del apartamento 2010..."
- Contenido en el punto Décimo de los fundamentos de hecho de la demanda:
"Como consecuencia del incumplimiento de las obligaciones del demandado ANDRÉS FELIPE BOTERO PAREDES, mi mandante ha debido pagar las reparaciones de las humedades generadas por la terraza del apartamento 2010, visibles en la planta baja del inmueble."
- Contenido en el punto Décimo Cuarto de los fundamentos de hecho de la demanda: "Debido al incumplimiento del demandado ANDRÉS FELIPE BOTERO PAREDES de sus obligaciones contractuales en el suministro de toda la información que debía conocer el demandante y en la no realización de saneamiento de los vicios identificados en el apartamento 2010, mi representado no ha podido gozar y destinar para su disfrute y el de su señora

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR MARC ALAN BERNARD EN CONTRA
DE ANDRÉS FELIPE BOTERO PAREDES**

Radicado No. 2022 A 0039

Medellín, 7 de julio de 2023

madre, el apartamento comprado al demandado ANDRÉS FELIPE BOTERO PAREDES, causándose los perjuicios pretendidos en la presente demanda.”

Adicionalmente, se encuentra probado dentro del trámite arbitral, mediante los diversos medios de prueba aportados por la Convocada y practicados durante el proceso, que:

- La parte Convocada fue quien realizó los acabados y las obras de adecuación de la terraza del apartamento 2010.
- La parte Convocada no tramitó licencias urbanísticas ni autorizaciones con la Asamblea o con el Consejo de Administración de la propiedad horizontal.
- La parte Convocada, para realizar dichas obras, debía reforzar la impermeabilización de la terraza, así como otras actividades tendientes a asegurar la no causación de daños, lo cual, según lo encontrado por la firma que realizó las reparaciones, no se hizo.

Si bien las pretensiones de la demanda, así como algunos de sus hechos, no están correctamente planteados, pues por ejemplo en la pretensión Segunda se solicita *“Que se ordene a ANDRÉS FELIPE BOTERO PAREDES, dar cumplimiento a lo previsto en la cláusula tercera del contrato de promesa de compraventa del Proyecto Tierra Grata-El Esmeraldal, suscrito entre las partes, sobre el apartamento 2010 de la torre 4 y su parqueadero N° 802 en la planta parqueadero P-2 (98) de la torre 4 y cuarto útil N° 843 en la planta de parqueadero P-2 (98) de la torre 4, especialmente, a la cláusula tercera de dicho negocio jurídico ...”*, es preciso tener en cuenta que la jurisprudencia de la Corte Suprema de

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR MARC ALAN BERNARD EN CONTRA
DE ANDRÉS FELIPE BOTERO PAREDES**

Radicado No. 2022 A 0039

Medellín, 7 de julio de 2023

Justicia ha establecido claramente que es deber del juez, en este caso del Tribunal, interpretar la demanda con el fin de asignar a esta el sentido correcto, como se desprende de los siguientes apartes jurisprudenciales:

“(…) esta Corporación tiene sentado que la «torpe expresión de las ideas, per se, no puede ser motivo de rechazo del derecho suplicado cuando éste alcanza a percibirse en su intención y en la exposición que de los presupuestos fácticos hace el demandante en su demanda»: SC 16 de febrero de 1995 (expediente 4460), reiterada en SC 18 de diciembre de 2012 (radicación 001769) y SC 21 de junio de 2016 (expediente 00043). (SC5193-2020; 18/12/2020)”.

“Interpretación de la demanda: cuando la intención del actor está muchas veces contenida no sólo en la parte petitoria, sino también en los fundamentos de hecho y de derecho: SC 23 de octubre de 2004 (radicado 7279), SC 19 de septiembre de 2009 (expediente 00318), y SC 17 de octubre de 2014 (radicado 5923). (SC5193-2020; 18/12/2020)”.

“La Corte de antaño ha considerado que el juez tiene la facultad de interpretar la demanda «[d]ada la facultad de interpretación de la demanda que tiene el juez, éste puede concluir, recurriendo incluso a los esta Corporación tiene sentado que la «torpe expresión de las ideas, per se, no puede ser motivo de rechazo del derecho suplicado cuando éste alcanza a percibirse en su intención y en la exposición que de los presupuestos fácticos hace el demandante en su demanda»: SC 16 de febrero de 1995 (expediente 4460), reiterada en SC 18 de diciembre de 2012 (radicación 001769) y SC 21 de junio de 2016 (expediente 00043). (SC5193-2020; 18/12/2020)”.

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR MARC ALAN BERNARD EN CONTRA
DE ANDRÉS FELIPE BOTERO PAREDES**

Radicado No. 2022 A 0039

Medellín, 7 de julio de 2023

En este orden de ideas, como consecuencia de la existencia de vicios ocultos que eran conocidos, o debían ser conocidos, por la parte Convocada, quien además los ocultó a la parte Convocante e incumplió su obligación de saneamiento de éstos, y con base en las consideraciones precedentes, prospera la pretensión Segunda, razón por la cual el Tribunal declarará la existencia de dichos vicios redhibitorios y ordenará al señor ANDRÉS FELIPE BOTERO PAREDES responder por los perjuicios causados al señor MARC ALAN BERNARD.

También prospera la pretensión Tercera y, en consecuencia, se ordenará a ANDRÉS FELIPE BOTERO PAREDES, reconocer y pagar a favor de MARC ALAN BERNARD, la suma de CIENTO NOVENTA MILLONES QUINIENTOS NUEVE MIL CUATROCIENTOS DIECISÉIS PESOS (\$190.509.416) como indemnización de perjuicios, por concepto de las reparaciones realizadas en el inmueble objeto de la compraventa, suma que deberá ser debidamente indexada al momento del pago.

Frente al valor de dicha condena, es menester precisar que dicho valor, además de haber sido probado con el contrato y las actas de obra correspondientes, fue indicado en el juramento estimatorio, que no fue objetado por la parte Convocada, por lo que deberá ser tenido como prueba del valor de los perjuicios, de acuerdo con el artículo 206 del Código General del Proceso:

“Artículo 206. Juramento estimatorio. Quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda o petición correspondiente, discriminando cada uno de sus conceptos. Dicho juramento hará prueba de su monto mientras su cuantía no sea objetada

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR MARC ALAN BERNARD EN CONTRA
DE ANDRÉS FELIPE BOTERO PAREDES**

Radicado No. 2022 A 0039

Medellín, 7 de julio de 2023

por la parte contraria dentro del traslado respectivo. Solo se considerará la objeción que especifique razonadamente la inexactitud que se le atribuya a la estimación. (...)"

4. Sobre la cláusula penal

La parte Convocante solicitó en la demanda que se condenara a la parte Convocada al pago de la cláusula penal establecida en el contrato de Promesa de Compraventa celebrado el 13 de enero de 2021.

Sin embargo, de acuerdo con los argumentos y fundamentos planteados en el literal 2 del presente capítulo, la promesa de compraventa no se encontraba vigente al momento de presentación de la demanda, ni tampoco lo está a la fecha de expedición de este laudo arbitral, puesto que su objeto fue agotado al celebrarse el contrato prometido, esto es, la compraventa de los inmuebles a los que se refiere este trámite.

Así las cosas, habiéndose extinguido las obligaciones derivadas de la promesa de compraventa, fundamentalmente la de celebrar el contrato prometido, las garantías constituidas para el cumplimiento de la obligación anterior no se transfieren a las obligaciones derivadas del contrato definitivo, esto es la compraventa. En particular, debe señalarse que la obligación de saneamiento frente a los vicios redhibitorios nace en cabeza del vendedor de un inmueble una vez éste ha transferido el inmueble al comprador, esto es, una vez perfeccionado el título y el modo para la transferencia del derecho real de dominio (también llamado de propiedad), lo que sucede una vez celebrada la compraventa a través de escritura pública ante notario y surtido el registro ante la oficina de registro de instrumentos públicos; lo cual, evidentemente no es una obligación que se pueda predicar a partir únicamente de la promesa de

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR MARC ALAN BERNARD EN CONTRA
DE ANDRÉS FELIPE BOTERO PAREDES**

Radicado No. 2022 A 0039

Medellín, 7 de julio de 2023

compraventa, que es el contrato que dio lugar a este proceso.

Por las razones ya indicadas, el Tribunal desestimaré la pretensión Cuarta sobre condena en contra de la parte Convocada al pago de la cláusula penal pactada en el contrato de promesa de compraventa.

5. De los perjuicios morales

En relación con los perjuicios morales, encuentra este Tribunal que no se acreditó suficiente y razonadamente la existencia de éstos.

Así las cosas, el Tribunal desestimaré la pretensión Quinta de la demanda.

III. COSTAS

El artículo 365 del CGP dispone en su numeral primero que se condenará en costas a la parte vencida en el proceso. A su turno, el numeral octavo de dicha norma, prevé que solo habrá lugar a costas cuando en el expediente aparezca que se causaron y en la medida de su comprobación.

En este sentido encuentra este Tribunal que habiendo prosperado parcialmente las pretensiones de la Convocante, con excepción de la referida a la cláusula penal y a los perjuicios morales, se condenará a la parte Convocada a pagar, el 80% de los honorarios y gastos del Tribunal de Arbitramento que la parte Convocante había sufragado a nombre propio, esto es, la suma de nueve millones novecientos veinte mil pesos (\$9.920.000), y adicionalmente, al pago del 100% de lo que la Convocante

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR MARC ALAN BERNARD EN CONTRA
DE ANDRÉS FELIPE BOTERO PAREDES**

Radicado No. 2022 A 0039

Medellín, 7 de julio de 2023

pagó en nombre de la Convocada por concepto de honorarios y gastos del Tribunal, esto es, la suma de doce millones cuatrocientos mil pesos (\$12.400.000). En síntesis, se condenará en costas a la parte Convocada, al pago de una suma igual a veintidós millones trescientos veinte mil pesos (\$22.320.000)

IV. JURAMENTO ESTIMATORIO

El artículo 206 del Código General del Proceso, modificado por el artículo 13 de la ley 1743 de 2014, dispone que, si la cantidad estimada bajo juramento excediere en un 50% la que resulte probada, se condenará a la parte a pagar al Consejo Superior de la Judicatura una suma equivalente al 10% de la diferencia entre la suma estimada y la probada. Dicha sanción será del 5% cuando quien hizo el juramento no demuestre los perjuicios.

En este caso, en la medida en que se accederá a las pretensiones de la demanda, con excepción de las referidas a la cláusula penal y a los perjuicios morales, no se configuran los presupuestos de hecho para la condena que establece el artículo 206 del Código General del Proceso.

V. PARTE RESOLUTIVA

En mérito de lo expuesto, este Tribunal Arbitral constituido para resolver en derecho las controversias surgidas entre **MARC ALAN BERNARD** como convocante y **ANDRÉS FELIPE BOTERO PAREDES** como convocado, administrando justicia, en nombre de la República de Colombia, por autoridad de la Ley y por habilitación expresa de las partes, y mediante la decisión del Árbitro único,

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR MARC ALAN BERNARD EN CONTRA
DE ANDRÉS FELIPE BOTERO PAREDES**

Radicado No. 2022 A 0039

Medellín, 7 de julio de 2023

RESUELVE

PRIMERO: NEGAR la Pretensión Primera de la demanda, esto es, la de declarar la resolución del contrato de Promesa de Compraventa celebrado entre las partes el 15 de febrero de 2021, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: DECLARAR que la parte Convocada, ANDRÉS FELIPE BOTERO PAREDES, incumplió la obligación de saneamiento de los vicios redhibitorios presentados en el apartamento 2010 del edificio Tierra Grata El Esmeraldal – P.H., en virtud de su obligación legal.

TERCERO: CONDENAR a la parte Convocada, ANDRÉS FELIPE BOTERO PAREDES, como consecuencia de la declaratoria de incumplimiento, y de la existencia y conocimiento de los vicios ocultos, a pagarle a MARC ALAN BERNARD la suma de CIENTO NOVENTA MILLONES QUINIENTOS NUEVE MIL CUATROCIENTOS DIECISÉIS PESOS (\$190.509.416) como indemnización de perjuicios, por concepto de las reparaciones realizadas en el inmueble objeto de la compraventa, suma que deberá ser indexada al momento del pago.

CUARTO: NEGAR la Pretensión Cuarta de la demanda, esto es, la de condenar a la parte Convocada al pago de la cláusula penal, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR MARC ALAN BERNARD EN CONTRA
DE ANDRÉS FELIPE BOTERO PAREDES**

Radicado No. 2022 A 0039

Medellín, 7 de julio de 2023

QUINTO: NEGAR la Pretensión Quinta de la demanda, esto es, la de condenar a la parte Convocada al pago de perjuicios morales, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

SEXTO: Condenar en costas a la parte Convocada, y a favor de la Convocante, según la parte motiva de esta providencia, en una suma igual a veintidós millones trescientos veinte mil pesos (\$22.320.000), los cuales deberán ser pagadas a la parte Convocante dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la ejecutoria de este Laudo.

SÉPTIMO: Ordenar el pago de la contribución arbitral a cargo del árbitro y el secretario, para lo cual, el árbitro hará las deducciones y librará las comunicaciones respectivas.

OCTAVO: DECLARAR que no hay lugar a aplicar la sanción prevista en el artículo 206 del Código General del Proceso, por lo expuesto en la parte motiva.

NOVENO: Declarar causado el saldo de los honorarios del Árbitro y del Secretario, por lo que se ordena realizar los pagos correspondientes, incluido el de la contribución arbitral en los términos legales.

DÉCIMO: Ordenar la liquidación final de las cuentas del Proceso, y, si a ello hubiere lugar, proceder con el reembolso y la devolución de las sumas no utilizadas de la partida de gastos del proceso.

TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR MARC ALAN BERNARD EN CONTRA
DE ANDRÉS FELIPE BOTERO PAREDES

Radicado No. 2022 A 0039

Medellín, 7 de julio de 2023

UNDÉCIMO: ORDENAR que por Secretaría se expidan copias auténticas del presente laudo con destino a cada una de las partes con las constancias de ley.

DUODÉCIMO: Disponer que en firme este Laudo, se remita y entregue el expediente al Centro de Arbitraje, Conciliación y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia para su archivo.

Notifíquese y Cúmplase.

Esta providencia se notificó **en audiencia**.



CARLOS MARIO ESPINOSA CUADROS

Árbitro



DANIEL MATEO HUYO VELÁSQUEZ

Secretario