

**TRIBUNAL DE ARBITRAMIENTO DE LUIS FELIPE APONTE LAGOS VS.
VISTA BAHÍA S.A.S**

IDENTIFICACIÓN DE LAS PARTES Y DEL TRIBUNAL

PARTE CONVOCANTE: LUIS FELIPE APONTE LAGOS.

PARTE CONVOCADA: VISTA BAHÍA S.A.S.

FECHA LAUDO: 3 de mayo de 2016.

ÁRBITRO (S): IRINA ISABEL SAER SAKER.

SECRETARIO (A): HELENE ELIZABETH ARBOLEDA DE EMILIANI

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

NORMAS: Artículos 1544, 1609, 1611 y 1614 del Código civil, artículo 884 del Código de Comercio, artículo 206 del Código General del Proceso, ley 1743 de 2014.

JURISPRUDENCIA:

- Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia del 1° de diciembre de 1993, M.P Carlos Estaban Jaramillo
- Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia del 11 de octubre de 1977.
- Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia del 15 de junio de 1993 Exp 3653, M.P Carlos Esteban Jaramillo Schloss
- Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia 19 de noviembre de 2001, expediente No. 6094, M.P: Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo

2184

TEMAS: Contrato de promesa de compraventa, condición resolutoria tácita, excepción de contrato no cumplido.

(TRANSCRIPCIÓN DEL LAUDO)

Cartagena de Indias D.T y C, Tres (3) de Mayo de dos mil dieciséis (2016)

Habiéndose surtido la totalidad de las actuaciones procesales prescritas en la ley 1563 del 2012, y siendo la fecha señalada para el fallo, procede el Tribunal de Arbitramento a proferir el laudo arbitral que resuelve las diferencias surgidas entre Luis Felipe Aponte Lagos y Vista Bahía S.A S. previo un recuento de los antecedentes y demás aspectos preliminares del proceso.

I. ANTECEDENTES

1. Habilitación.

La habilitación del Tribunal proviene de la Cláusula Décima Tercera, del "Contrato de Promesa de Compraventa para el Condominio Vista Bahía Club House" celebrado por las partes el 27 de febrero del 2013, que textualmente reza:

"Cláusula Compromisoria: Las diferencias que surgieren entre las partes con ocasión del presente contrato, serán definidas primordialmente por la vía directa y amistosa.- En caso de no lograrse un entendimiento por tal vía, se acudirá al procedimiento conciliatorio a que se refiere la ley 446 de 1.998 y el Decreto 1.818 del mismo año y demás normas concordantes, para el cual designan desde ahora a la Cámara de Comercio de Cartagena. Si no se lograre un entendimiento por las vías indicadas, se acudirá al procedimiento arbitral de que tratan la ley 23 de 1.991 y los Decretos 2. 279 de 1.989 y 2.651 de 1.992, la ley 446 y el Decreto 1.818 de 1 998. - Dicho Tribunal de Arbitramento será integrado por un (1) árbitro designado por la Cámara de Comercio de Cartagena. A solicitud de cualquiera de las partes interesadas. Con la sola solicitud de integración se tendrá por establecido, sin que se admita como prueba en contrario, la falta de acuerdo amigable.- El Tribunal funcionará en la ciudad de Cartagena y su decisión será en derecho. Para los efectos de ésta Cláusula compromisoria, se entiende por "PARTE" la persona o grupo de personas que sostengan una misma pretensión. "

2. Partes procesales y su representación.

Las partes procesales están conformadas por el demandante, Luis Felipe Aponte Lagos, persona natural, mayor de edad identificado con cédula de ciudadanía No. 3.175.875 con domicilio y residencia en Bogotá representada judicialmente durante todo el proceso por el doctor Gustavo de Jesús Londoño Pérez, identificado con la cédula de ciudadanía No. 9.090.559 y la tarjeta profesional No. 108.130 del Consejo Superior de la Judicatura

2185

Como Demandada, la Sociedad Vista Bahía S.A.S. con domicilio principal en Medellín, N.I.T. 900381432-7, representada legalmente por su Gerente Principal Gabriel Jaime Restrepo Bedoya identificado con cédula de ciudadanía No. 82.806 con domicilio y residencia en Medellín representada judicialmente durante todo éste proceso por la doctora Luisa Fernanda Duque Mariño, identificada con la cédula de ciudadanía No.1.047.427.805 y la tarjeta profesional No. 239.977 del Consejo Superior de la Judicatura.

3. Trámite Inicial.

El demandante, Luis Felipe Aponte Lagos, a través de su apoderado judicial, presentó demanda arbitral en el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Cartagena contra Vista Bahía S.A.S⁷³³, en escrito, recibido el 7 de abril de 2015.

⁷³³ Folios 1 Al 10

El 4 de mayo de 2015 el apoderado de la parte demandante radicó escrito reformando la demanda en los hechos, pretensiones, juramento estimatorio, solicitud de pruebas y cuantía⁷³⁴ adjuntando el texto de demanda integrada⁷³⁵.

El 22 de mayo del 2015, el apoderado de la parte demandante presentó escrito aportando nueva demanda arbitral de resolución de contrato de promesa de compraventa con pago de perjuicios⁷³⁶

El 24 de abril del 2015, en audiencia de Nombramiento de Arbitro Único con presencia de la partes, mediante sorteo de las lista oficiales fue elegida la Doctora Irina Isabel Saer Saker, quien aceptó el cargo dando acatamiento al deber de información exigió en el artículo 15 de la ley 1563 del 2012⁷³⁷.

En Audiencia realizada el 26 de mayo del 2015 se instaló el Tribunal y entre otras decisiones de trámite, nombró como secretaria a la doctora Liliana Fabiola Bustillo Arrieta miembro de las listas del Centro, reconoció personería para actuar a los apoderados de las partes y, en cuanto a la demanda, la declaró inadmisibles por falta de requisitos formales al no discriminar los conceptos que hacen parte del juramento estimatorio, concediéndosele a la demandante el término legal de cinco (5) días para subsanar la falencia, so pena de rechazo⁷³⁸.

El 27 de mayo del 2015, el apoderado de la parte demandante presentó escrito subsanando la causal de inadmisión de la demanda, por lo que en audiencia de fecha 9 de junio del 2015, el Tribunal la admitió y ordenó notificarla a la demandada y correrle traslado, quien la contestó el 14 de julio de 2015, oponiéndose a la prosperidad de las pretensiones y proponiendo Excepciones de Fondo⁷³⁹.

2186

Mediante fijación en Lista el 23 de julio del 2015, se corrió traslado a la parte demandante de la contestación de la demanda y de las excepciones, quien se pronunció sobre ellas y pidiendo la práctica de pruebas adicionales así como también reformó la demanda arbitral⁷⁴⁰.

Mediante el control de legalidad realizado sobre lo actuado, el Tribunal se percató de que la demanda arbitral presentada el 7 de abril del 2015 había sido reformada en diversas oportunidades y bajo diversas modalidades (el 4 de mayo de 2015 como reforma; el 22 de mayo de 2015 como sustitución y el 29 de julio de 2015 nuevamente como reforma⁷⁴¹) razón por la cual declaró

⁷³⁴ Ibídem 38 a 40.

⁷³⁵ Ibídem 41 a 48.

⁷³⁶ ibídem 82 y 83 a 92

⁷³⁷ Ibídem 74 a l 75 93

⁷³⁸ ibídem 1 04 a 1 06

⁷³⁹ Ibídem 108 a l 20.

⁷⁴⁰ Ibídem 1 59 a 1 64.

⁷⁴¹ ibídem 38 a 48, 82 a 92 1 59 a 1 64

oficiosamente la ilegalidad del auto de 9 de junio del 2015 que admitió la demanda arbitral y su reforma, dejando sin efectos la actuación procesal realizada a partir del mismo, fundándose para ello, en decisiones reiteradas de la Corte Suprema de Justicia y posiciones doctrinales.

Consecuente con lo decidido, rechazó los escritos de sustitución de la demanda arbitral y el de reforma de la demanda presentados el 22 de mayo y 29 de julio de 2015 respectivamente, y declaró inadmisibles la demanda arbitral aportada el 7 de abril del 2015 y su reforma del 4 de mayo de 2015, concediéndole a la parte demandante el término legal para subsanar la inadmisión⁷⁴².

El 19 de agosto del 2015, el apoderado de la parte demandante presentó escrito referenciado textualmente "demanda arbitral de resolución de contrato de promesa de compraventa con pago de perjuicios: 1. - subsanar causal de inadmisión de la demanda, presentándola debidamente integrada en un sólo escrito. 2. - subsanar causal de inadmisión del juramento estimatorio"⁷⁴³

La demanda arbitral y su reforma del 7 de abril y del 4 de mayo del 2015 fueron integradas en un solo escrito presentado el 19 de agosto de la misma anualidad, y posteriormente admitidas mediante proveído dictado en audiencia de fecha 25 de agosto del 2015, - documento que será tenido como texto único para efectos de este trámite ⁷⁴⁴- .

El auto admisorio de la demanda fue notificado a la demandada el 2 de septiembre del 2015, quien la contestó oportunamente oponiéndose a la prosperidad de las pretensiones, al juramento estimatorio y propuso excepciones de fondo⁷⁴⁵.

2187

De la contestación de la demanda y de las excepciones de fondo se dio traslado a la demandante mediante fijación en lista el 13 de octubre del 2015, quien se pronunció oportunamente solicitando pruebas adicionales⁷⁴⁶.

La secretaria designada por el Arbitro Único durante la audiencia de instalación del Tribunal, doctora Liliana Fabiola Bustillo Arrieta, presentó renuncia a su cargo, la cual le fue aceptada y en audiencia del 9 de octubre de 2015, se designó en su reemplazo a la abogada Helene Elizabeth Arboleda de Emiliani, miembro de la lista de Secretarios de la Cámara de Comercio de Cartagena, quien dio cumplimiento al deber de información exigido por el estatuto arbitral, decisión comunicada a las partes la cual no fue objetada⁷⁴⁷.

Trabada la litis en la forma indicada, se citó a la audiencia de conciliación, realizada el 4 de

⁷⁴² ibídem 181 a 184.

⁷⁴³ ibídem 185 a 194.

⁷⁴⁴ Ibídem 185 a 194 y 217 a 219.

⁷⁴⁵ Ibídem 222 a 228.

⁷⁴⁶ ibídem 267 a 272

⁷⁴⁷ Ibídem 264 a 265.

noviembre del 2015, declarándola fracasada por falta de acuerdo entre las partes y, seguidamente se fijaron los gastos generales del Tribunal y los honorarios del Árbitro Único y de la Secretaria.

4. La demanda arbitral.

Este Tribunal de Arbitramento reiterará que la demanda arbitral sobre la cual recaerá el laudo arbitral es la presentada el 7 de abril de 2015, reformada el 4 de mayo e integrada el 19 de agosto del mismo año, admitida el 25 de agosto del 2015.

Los hechos de la demanda, tomados del libelo en su tenor literal son:

"1.- El demandante, señor LUIS FELIPE APONTE LAGOS, celebró un Contrato de Promesa de Compraventa con la sociedad mercantil demandada, VISTA BAHIA S.A.S., mediante documento privado de fecha 27 de Febrero de 2013, en fa ciudad de Cartagena.

2.- En dicho contrato se definió el objeto del mismo como se transcribe entre comillas: "PRIMERA-OBJETO.- EL PROMETIENTE VENDEDOR en su calidad de fideicomitente y constructor responsable dentro del contrato de fiducia celebrado con la sociedad FIDUCIARIA COLPATRIA S.A.. se comprometen instruir para que el patrimonio autónomo FC-VIS TA BAHÍA, este último como mero tradente y el PROMETIENTE VENDEDOR, como VENDEDOR, a transferir a título de venta real y material a favor de EL PROMITENE COMPRADOR, de acuerdo con los términos y condiciones que a continuación se expresan el derecho de dominio y la posesión de que es titular el tradente, sobre los siguientes bienes inmuebles: 1. APARTAMENTO 802; 2. AREA 130. 70 mts; 3. PARQUEAOERO PP-06 PISO DOS; 4. PARQUEADERO PP-07 PISO DOS; 5. ÚTIL U-06 PISO DOS; 6. ÚTIL U-07 PISO DOS. Los anteriores bienes hacen parte del Condominio Vista Bahía Club House, Torre Garza Real, ubicado en la calle 25 (Calle Real) No. 23-75, Barrio Manga de la ciudad de Cartagena, construida sobre el lote de terreno situado en el Municipio de Cartagena, identificado con el folio de Matrícula Inmobiliaria en Mayor ex tensión No. 060-71215 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Círculo de Cartagena y referencia catastral No. 01-01-01-92-0015- 000".

3. - Las parte acordaron como precio total de la negociación de los inmuebles prometidos en venta la suma de CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS CUARENTA PESOS (\$485. 742.24000).

4. - Mi poderdante cumplió su obligación pagando el precio total de lo prometido en la promesa de compraventa.

5. - La demandada, no cumplió con la firma de la escritura el día 08 de mayo de 2014.

6 - La demandada no cumplió con la entrega de los inmuebles prometidos en venta el día 23 de mayo del año 2014 y, tampoco, en los siguientes 120 días de gracia pactados entre las partes.

7.- Mi cliente pidió, insistente y desesperadamente, a la PROMETIENTE VENDEDORA, el cumplimiento del contrato., así fuera tardíamente: utilizando, incluso, los servicios del profesional del derecho doctor CARLOS APONTE MORENO, quien en su condición de apoderado de la parte demandante, radicó, el 31 de octubre de 2014. un derecho de petición, solicitando fecha y hora determinada para la firma de la escritura pública de compraventa y que se reconociese canon mensual de arrendamiento al señor LUIS FELIPE APONTE LAGO hasta fa entrega del inmueble.

8.- El sábado 6 de diciembre, el doctor CARLOS APONTE MORENO, mediante correo electrónico con documento adjunto 20141206104922565.pdf; dirigido a: Claudia.rios@krear.com.co; Coordinadora Comercial de Proyectos-Doris González", dgonzalez@araujoysegovia.com; apombo@araujoysegovia.com, con copia a "NUBIA ALEXANDRA GARCIA" contabilidad@transautosconvoy.biz, requirió, nuevamente, para que se le diera respuesta al derecho de petición de fecha 31 de octubre de 2014, sin obtener respuesta.

9. · El día 30 de enero de 2015, ante el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Cartagena, el señor Luis Felipe Aponte Lagos en compañía de su apoderado Judicial. Carlos Enrique Aponte Moreno. solicitaron fuera citada la demandada a una audiencia de conciliación para el reconocimiento de daños y perjuicios por el incumplimiento en la entrega física del inmueble adquirido; haciendo énfasis que estaba totalmente pagado, o en su defecto, la resolución del contrato y restitución del dinero con los intereses.

2189

10.- El día 11 de febrero de 2015, la doctora Diana Guzmán Marrugo, Conciliadora de la Cámara de Comercio de Cartagena, levantó un acta de no asistencia porque la convocada no asistió a la audiencia a pesar de estar debidamente notificada.

11. El día 19 de febrero de 2015, la doctora Diana Guzmán Marrugo, Conciliadora de la Cámara de Comercio de Cartagena, levantó un acta de no acuerdo. En ella mi cliente pidió el reconocimiento de daños y perjuicios, el pago de la Cláusula penal, la resolución del contrato suscrito entre las partes y la devolución de su dinero con intereses.

12.- Las partes suscribieron en et art. 13 del contrato una clausula compromisoria como se transcribe a continuación: "Las diferencias que surgieren entre /as partes con ocasión del presente contrato, serán definidas primordialmente por la vía directa y amistosa.- En caso de no lograrse un entendimiento por tal vía, se acudirá al procedimiento conciliatorio a que se refiere la ley 446 de 1998 y el decreto 1818 del mismo año y demás normas concordantes, para el cual designan desde ahora a la Cámara de Comercio de Cartagena. Si no se lograre un entendimiento por las vías indicadas, se acudirá al procedimiento arbitral de que trata la ley 23 de 1991 y los decretos 2.279 de 1989 y 2.651 de 1992, la ley 446 y el decreto 1818 de 1998.- Dicho Tribunal de arbitramento será integrado por un (1) árbitro designado por la Cámara de Comercio de Cartagena, a solicitud de

cualquiera de las partes interesadas. Con la sola solicitud de integración se tendrá por establecido, sin que se admita como prueba en contrario, la falta de acuerdo amigable.- El Tribunal funcionará en la ciudad de Cartagena y su decisión será en derecho"

13.- En el numeral 13 modifíco y adiciono así: el señor Luis Felipe Aponte Lagos, paga como huésped del Hotel Sheraton Bogotá, la suma de seis millones cuatrocientos cincuenta mil pesos (\$6'450.000. oo.) mensuales de alojamiento por no haber recibido a tiempo el apartamento prometido en venta para su vivienda.

14.- Numeral 14 el señor LUIS FELIPE APONTE LAGOS, me ha conferido poder para demandar la resolución del contrato de promesa de compraventa".

Las pretensiones de la demanda, tomadas del libelo en su tenor literal, son:

"1_- Que se declare que la demandada incumplió el contrato de promesa de compraventa suscrito con mi representado.

2.- Que se declare resuelto el contrato de promesa de compraventa celebrado entre VISTA BAH/A S.A.S. con Luis Felipe Aponte Lagos, mediante documento privado de fecha 27 de Febrero de 013

3 - Que se ordene a la demandada a reintegrar la totalidad del precio pagado por mi poderdante, es decir, la suma de CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS CUARENTA PESOS (\$485. 742. 240.oo).

2190

4.- Que se condene a la demandada a indemnizar a mi poderdante los perjuicios causados con su incumplimiento, consistentes en intereses corrientes a la tasa de usura más alta autorizada por la superintendencia bancaria, a partir de la fecha en que aquél recibió cada una de las sumas de dinero como pagos, así:

Del 23 de septiembre de 2014 a septiembre de 2014 es decir, 7 días, a la suma de \$205.240.oo (Tasa de usura 29.00%)

Del 01 de octubre de 2014 a 31 de diciembre de 2014 es decir, 92 días, a la suma de \$35.260.300.oo (Tasa de usura 28, 76%)

Del 01 de enero de 2015 al 31 de marzo de 2015 es decir, 90 días, a la suma de \$34.565. 732. oo (Tasa de usura 28,82%)

Total Intereses hasta el 31-03-2015: \$70.031.272 oo y, los que se sigan causando hasta el reintegro total de lo pagado.

5.- Que se condene a la demandada a pagar los gastos en que incurrió mi poderdante en los viajes y estadía en la ciudad de Cartagena para realizar la negociación y verificar el avance de las obras en el edificio, por valor de siete millones de pesos M/CTE (\$7.000.000.oo)

6.- Numeral 6 "Que se condene a la demandada a pagar seis millones cuatrocientos cincuenta mil pesos (\$6'450.000.00) M/CTE mensuales por canon de arrendamiento, desde la fecha que debió entregar el apartamento hasta cuando se le reintegre todo el dinero pagado y que a la fecha de presentación de esta demanda arbitral ascienden a la suma de setenta y siete millones cuatrocientos mil pesos (\$77'400. 000. 00) M/CTE".

7.- Numeral 7 "Que se condene a la demandada a pagar los gastos del abogado del doctor Carlos Aponte. En la etapa de conciliación, los cuales se tasan en un valor de cinco millones de pesos (\$5'000.000.00) M/CTE".

8. - Que se condene a la demandada a pagar los gastos de la Conciliación.

9.- Que se condene a la demandada a pagar los perjuicios morales.

10. - Que se condene a la demandada a pagar las costas y gastos"

La demanda fue contestada en los siguientes términos:

En cuanto al Hecho 1: Es cierto. Mi representada celebró contrato promesa de compraventa con el señor Luis Felipe Aponte Lagos.

En cuanto al Hecho 2: Es cierto. Es la transcripción literal de la Cláusula primera del contrato de promesa de compraventa suscrito con el demandante.

En cuanto al Hecho 3: Es cierto. Se desprende del encabezado de la Cláusula séptima del mencionado contrato de promesa de compraventa.

En cuanto al Hecho 4: Parcialmente cierto. Si bien es cierto que la totalidad del precio pactado fue pagado, dicho precio no fue pagado en el plazo acordado en el parágrafo 3º de la Cláusula quinta de la promesa, esto es a más tardar el 23 de mayo de 2014, según el cual el prometiente vendedor no estaba en la obligación de otorgar escritura pública de venta si el prometiente comprador no se encontraba a paz y salvo por todo concepto con el prometiente vendedor lo cual -por supuesto- incluía el pago total del precio acordado. Prueba de lo anterior es que los saldos del precio fueron pagados con posterioridad al 23 de mayo de 2014 (ver confesión hecha en la pretensión 4 de la demanda), signo de incumplimiento de la parte convocan /e al no encontrarse a paz y salvo por todo concepto. En ese mismo orden de ideas, no existía obligación de entregar el inmueble por parte de mi mandante en virtud de lo acordado en el parágrafo 4 de la Cláusula décima segunda de la promesa de compraventa según la cual "se deja expresa constancia que EL PROMETIENTE VENDEDOR podrá abstenerse de hacer entrega real y material de los inmuebles AL PROMETIENTE COMPRADOR, en la fecha aquí establecida para ello, si no han cumplido las obligaciones estipuladas en la Cláusula séptima de esta promesa", esto es, el pago total del precio convenido.

En cuanto a los Hechos 5 y 6: No son ciertos. A mi representada et 23 de mayo de 2015, no se le había generado la obligación de otorgar la escritura pública de compraventa ni de entregar et inmueble prometido en venta como quedó explicado en la respuesta dada al hecho 4 de la demanda, en no había cumplido lo pactado en la promesa de compraventa y, por el contrario, se encontraba en mora de pagar el precio. En consecuencia, no se encontraba a paz y salvo por todo concepto con el prometiente vendedor como lo exigen los parágrafos 2 y 3 de la Cláusula Quinta y el parágrafo 4 de la Cláusula décima segunda de la promesa de compraventa según los cuales "Ambas partes se obligan a disponer para la fecha señalada de todos los paz y salvos y documentos necesarios para el otorgamiento de la escritura de compraventa..."; "se hace constar de manera expresa que EL PROMETIENTE VENDEDOR podrá NO otorgar la escritura pública de compraventa, si el PROMETIENTE COMPRADOR no está a paz y salvo con ella por todo concepto" y "se deja expresa constancia que EL PROMETIENTE VENDEDOR podrá abstenerse de hacer entrega real y material de los inmuebles AL PROMETIENTE COMPRADOR, en la fecha aquí establecida para ello, si no han cumplido las obligaciones estipuladas en la Cláusula séptima de esta promesa", esto es el pago total del precio convenido.

En cuanto a los Hechos 7 y 8: Parcialmente ciertos. Es cierto que mi mandante recibió un derecho de petición de parte del comprador (en octubre 31 de 2014) en la cual requería a mi representada a entregarle el inmueble. No obstante, se omite explicar en el hecho que sólo hasta el mes de octubre de 2014 el comprador se allanó a cumplir con el precio total del inmueble prometido en venta. También es cierto que mediante comunicaciones electrónicas del 13 de diciembre de 2014, enero 8 de 2015. 6 de febrero de 2015, 16 de febrero de 2015 y acta de no acuerdo conciliatorio del 19 de febrero de 2015 (que se adjuntan como pruebas) mi representada notificó al comprador sobre su disposición para entregar de manera inmediata el bien y asistir a la NOTARÍA SEGUNDA DE CARTAGENA a firmar la escritura en pro de materializar lo pactado, sin que el comprador se allanara a cumplir su obligación de recibir el inmueble y otorgar la escritura de compraventa _ Adicionalmente. no existe prueba alguna de que et comprador se hubiera presentado el día y hora pactados a fa Notaría correspondiente a dar cumplimiento a las obligaciones de pagar el saldo adeudado y otorgar la escritura de compraventa y es bien sabido que nadie puede hacer exigible obligaciones recíprocas si no se allana a su vez a cumplir sus prestaciones.

En cuanto a los Hechos 9 v 10: Son ciertos según consta en los documentos allegados con fa demanda.

En cuanto al Hecho 11: Es cierto, según consta en el documento allegados con la demanda. Agrego, en el mismo documento también se plasmó la manifiesta y expresa voluntad y el suficiente ánimo del representante legal de la sociedad que defiendo de cumplir sus obligaciones contractuales de entregar y otorgar la escritura de compraventa al manifestar en el considerando número 2: "Proyecto Vista Bahía S.A. S propone a la parte convocante hacer la entrega material del inmueble y la firma de la correspondiente escritura pública en la notaría segunda de esta ciudad en

el día de hoy", es decir (reitero) que la sociedad se encontraba lista para el cumplimiento de lo pactado.

En cuanto al Hecho 12: *Es cierto que ese es el contenido de la Cláusula octava del contrato de promesa de compraventa suscrito con el demandante. No obstante, agregó que el Código civil es claro en su art. 1600 al establecer que "No podrá pedirse a la vez la pena y la indemnización de perjuicios, a menos de haberse estipulado así expresamente. "situación que no se surtió en este evento haciendo excluyentes las pretensiones.*

En cuanto al Hecho 13: *No me consta. Que se pruebe. No obstante, llama la atención que el señor Aponte Lagos considerara en su momento alojarse en cierta cadena de hotel en la ciudad de Bogotá al "no haber recibido a tiempo el apartamento prometido en venta para su vivienda" que estaría ubicada en la ciudad de Cartagena (en la Torre Garza Real del Condominio Vista Bahía Club House) y mucho más llama la atención que teniendo un inmueble destinado a vivienda en el Barrio Manga de Cartagena, Conjunto La Cabaña casa 8-11, calle 27 A #24-36, folio de matrícula inmobiliaria 060-146884, según consta en resultado de la consulta realizada el 30 de septiembre de 2015 que se aporta; no haciéndose necesaria su estadía PARA VIVIENDA en otra ciudad, acarreado con esto que su pedido actual para el reconocimiento del valor del arrendamiento causado no tenga relación alguna con el supuesto hecho dañino sino que se constituye en mera decisión discrecional del señor Aponte*

2193

En cuanto al Hecho 14: *Es cierto*

En cuanto al Hecho 15: *Es cierto según documento allegado al expediente.*

Como Excepciones de Fondo propuso las de contrato no cumplido por Luis Felipe Aponte Lagos, cumplimiento de las obligaciones a cargo de Vista Bahía S.A.S" y la Innominada

Sobre el juramento estimatorio expresó:

"Manifiesto señora arbitro que OBJETO el juramento estimado en la demanda, toda vez que la parte demandante no dio cumplimiento a las exigencias de la norma contenida en el art. 206 del Código General del Proceso. En efecto, no se encuentra soportada probatoriamente y explicada la fundamentación de su cuantificación tal y como lo exige la ley, haciendo simplemente una sencilla discriminación de lo que considera como valores cuantificados sin documentos o pruebas idóneas algunas que den cuenta de la realidad efectiva de esos valores".

5. La audiencia de conciliación - Fijación de honorarios y gastos

Trabada la litis, mediante auto dictado el 27 de noviembre del 2015, el Tribunal citó a las partes a la audiencia de conciliación y, en caso de que fracasare, seguidamente a la de fijación de gastos y

honorarios

El 4 de diciembre del 2015, se celebró la audiencia de conciliación la cual se declaró fallida y se procedió a fijar los gastos y costos generales del tribunal.

La parte demandante oportunamente consignó el 50% del valor de los gastos y honorarios de los árbitros y ante la falta de pago por parte de la demandada de la suma que le correspondía, procedió a consignar en el término legal el 50% restante, no existiendo constancia en el expediente del reembolso del 50% a cargo del demandado.

Habiendo sido cancelada en su totalidad la suma indicada por el Tribunal, se citó a las partes a la primera audiencia de trámite

6. Primera Audiencia de Trámite - Competencia del Tribunal.

En audiencia del 4 de diciembre del 2015 y mediante auto No. 2, éste Tribunal se declaró competente para tramitar y resolver en derecho las diferencias contractuales surgidas entre las partes, competencia derivada de la habilitación otorgada por las partes en la cláusula décimo tercera del contrato así como por la naturaleza de las pretensiones contenidas en la demanda.

En la misma audiencia, se pronunció sobre las pruebas solicitadas⁷⁴⁸

2194

7. Pruebas decretadas

Dispuso el Tribunal tener como pruebas, para ser apreciadas en su valor legal, los documentos aportados con la demanda y con su contestación⁷⁴⁹

De las pruebas solicitadas por el demandante, decretó el Interrogatorio de Parte de la demandada, los testimonios de Carlos Aponte, Claudia Marcela Ríos, Vanessa Sierra, Angie Pombo Castellón y Doris González Ramírez y solicitó información a la Notaria 2 de Cartagena, al Departamento Administrativo de Valorización Distrital, a la Fiduciaria Colpatria y a la Oficina de Registro de Instrumentos de Cartagena, ordenando que por secretaría se remitieran los oficios y comunicaciones correspondientes.

No accedió el Tribunal a decretar la recepción del testimonio del demandante, por inobservancia de los presupuestos legales para decretar la prueba testimonial, así como tampoco accedió a decretar la práctica de la Inspección con acompañamiento de perito ingeniero experto en servidores, a los correos krear.com.co, araujoysegovia.com y agencomex.com - según lo indicado por el

⁷⁴⁸ Ibídem 285 a 295.

⁷⁴⁹ Ibídem 185 a 194 y 222 a 228.

demandante - toda vez que a juicio del tribunal fue solicitada de manera muy amplia sin precisar las fechas o períodos dentro de los cuales debería realizarse la inspección a los mencionados servidores.

De las pruebas solicitadas por la demandada, se decretaron, los testimonios de Carlos Aponte, Claudia Marcela Ríos y Angie Pombo Castellón y se solicitó información a la Fiduciaria Colpatria, al Hotel Sheraton de Bogotá y a la Notaría Segunda de Cartagena, ordenando que por secretaría se remitieran los oficios y comunicaciones correspondientes.

Oficiosamente y en el mismo auto, el Tribunal decretó el Interrogatorio de Parte de la Demandante y requirió a las partes aportar al expediente, los documentos originales que tuvieran en su poder de las copias arrimadas al proceso y en caso de no contar con ellos, y los instó a indicar dónde podrían encontrarse los originales, si tuvieran conocimiento⁷⁵⁰

Estando el expediente al despacho para proferir el Laudo Arbitral, el Tribunal le ordenó oficiosamente a la demandante aportar los siguientes documentos: folios de matrícula inmobiliaria 060-283601, 060-283727, 060-283728, 060-283652, 060-283653 que corresponden a cada uno de los inmuebles objeto de la promesa de compraventa y copia auténtica y legible de la escritura 3797 de fecha 2 de septiembre del 2014 otorgada y autorizada en la Notaría 2 de Cartagena "que adicionó al Condominio Vista Bahía la segunda etapa, Torre Garza Real.

2195

8. Pruebas practicadas

Las pruebas pedidas por las partes y las decretadas, fueron practicadas en su totalidad respetando el debido proceso.

En audiencia del 15 de diciembre de 2015 se practicaron los testimonios de Carlos Enrique Aponte Moreno y Claudia Marcela Ríos Ceballos, el 17 de diciembre del 2015 los interrogatorios del demandante y del representante legal de la sociedad demandada y el 9 de febrero de 2015, las declaraciones testimoniales de Angie Elvira Pamba Castellón, Vanessa Sierra Vargas y Bárbara Doris González Ramírez.

Se recibió respuesta de los Oficios remitidos a Fiduciaria Colpatria⁷⁵¹, Notaría 2 de Cartagena⁷⁵² Hotel Sheraton⁷⁵³, Departamento Administrativo de Valorización Distrital⁷⁵⁴ y de la Superintendencia de Notariado y Registro quien dio respuesta al oficio dirigido a la Oficina de

⁷⁵⁰ Ibídem 292 a 295.

⁷⁵¹ Ibídem 409.

⁷⁵² Ibídem 442.

⁷⁵³ Ibídem 458

⁷⁵⁴ Ibídem 461

Registros de Instrumentos de Cartagena⁷⁵⁵.

En cumplimiento de lo ordenado por el Tribunal, el apoderado de la parte demandante aportó los documentos visibles a folios 302 a 358 y 488 a 602, incorporados formalmente el expediente y puestos a disposición de la parte contraria.

9. Audiencia de Alegatos

Concluida la instrucción del proceso, en audiencia realizada el 9 de febrero del 2016 el Tribunal declaró cerrado el debate probatorio y citó a las partes a la audiencia de alegatos para el día 1 de marzo del 2016.

Durante la audiencia intervinieron ambos apoderados; el apoderado de la parte demandante expuso sus argumentos oralmente y la apoderada de la parte demandada expuso oralmente un resumen de sus alegatos e hizo entrega de un escrito que fue incorporado formalmente al expediente⁷⁵⁶

En esta misma audiencia se señaló como fecha para la lectura del laudo arbitral, el día 3 de mayo del 2016.

10. Medidas cautelares.

En la demanda inicial y posteriormente mediante escrito de fecha 21 enero 2013 ⁷⁵⁷ la parte actora solicitó el decreto de medidas cautelares, petición que fue despachada desfavorablemente en audiencia de fecha 4 febrero 2013

11. Clase de Arbitraje - Sede -.

Se trata de un proceso arbitral Institucional por decisión de las partes, en el que de conformidad con lo expresado en los libelos de demanda y contestación, se debaten controversias que versan sobre derechos de contenido eminentemente patrimonial.

El Laudo será proferido en Derecho.

Las partes convinieron como sede del tribunal el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Cartagena.

12. Duración del Tribunal

⁷⁵⁵ Ibídem 483 y 484.

⁷⁵⁶ Ibídem 479 ;482 Tomo 11

⁷⁵⁷ Ibídem 5 y 84

Como en el texto del pacto arbitral contenido en la Cláusula Décima Tercera del contrato que da origen a este proceso arbitral no se fijó por las partes un término para la duración del trámite y siendo éste un arbitraje de carácter institucional, al tenor de lo dispuesto en el art. 10 de la ley 1563 del 2012, la duración es de seis meses (6) meses contados a partir de la finalización de la primera audiencia de trámite que se realizó el día 4 de diciembre del 2015 por lo que el término legal del proceso vence el 4 de junio del 2016.

Por tanto, llegada la fecha señalada para el efecto, se procede a proferir el LAUDO ARBITRAL, previas las siguientes:

II. CONSIDERACIONES

1. Presupuestos procesales

El Tribunal antes de ocuparse de las motivaciones del laudo analizará el cumplimiento de los presupuestos procesales, en acatamiento del deber de control de legalidad, como condición para su decisión en derecho.

Del estudio del expediente, encuentra el Tribunal que los presupuestos procesales de la acción están acreditados: la demanda colma las exigencias legales respectivas; la competencia del Tribunal está claramente determinada por el pacto arbitral y por las cuestiones sometidas a su estudio, las partes son sujetos plenamente capaces y como quiera que no se observa causal de nulidad que invalide la actuación, se emitirá una decisión de fondo.

2197

2. Problema jurídico para resolver.

El problema Jurídico consiste en determinar por una parte, si la demandada Vista Bahía S.A.S., prometediente vendedor y a su vez fideicomitente y constructora del proyecto inmobiliario Vista Bahía Club House, incumplió el contrato de promesa de compraventa celebrado con Luis Felipe Aponte Lagos en su calidad de Prometiente Comprador y si como consecuencia debe resolverse el contrato con las correspondientes restituciones e indemnizaciones como pretende el demandante, o si por el contrario y como aspira la demandada, se materializan las excepciones por ella propuestas.

El contrato origen de las controversias sometidas a estudio de este Tribunal Arbitral es el "*Contrato de Promesa de Compraventa para el Condominio Vista Bahía Club House*" celebrado el 27 de febrero del 2013 que versa sobre el apartamento 802, los parqueaderos PP06 y PP07 y los Útiles U06 y U07 del piso 2, de la Torre Garza Real.

3. De la Promesa de Contrato de Compraventa.

La promesa de contrato de compraventa, es un acuerdo de voluntades en el que las partes

prometen recíprocamente celebrar posteriormente un contrato de compraventa, previo el cumplimiento de unas obligaciones.

El art. 1611 del Código Civil ordena que en la promesa de contrato concurren las siguientes circunstancias: que conste por escrito, que el contrato a que la promesa se refiere no sea ineficaz por ausencia de los requisitos del art. 1511, que contenga un plazo o condición que fije la fecha en que ha de celebrarse el contrato y que se determine el contrato de tal manera que para su perfeccionamiento sólo falte la tradición de la cosas o las formalidades legales.

De la revisión del acervo probatorio se encuentra debidamente probado que las partes suscribieron a través de documento privado aportado en copia simple con la presentación de la demanda, contrato de promesa de compraventa cuyo texto, si bien no se destaca por la claridad en la redacción y rigor en su contenido obligacional, reúne las exigencias del art. 1611 y como al contestar la demanda, se aceptó como cierto el hecho primero sin objetar ni tachar el documento aportado, el Tribunal fincado en el art. 246 del Código General del Proceso le dará pleno valor probatorio y procederá a su estudio y valoración.

4. De las obligaciones contractuales que se aducen incumplidas.

El demandante, afirma que el demandado, en su condición de prometiende vendedor, incumplió las obligaciones de otorgamiento de la escritura de compraventa prevista para el 8 de mayo de 2014 a las 3:00 p.m., en la Notaría 2 de Cartagena y de entrega de los bienes prometidos en venta, prevista para el 23 de mayo del 2014 más 120 días de gracia, contenidas en las cláusulas quinta y décimo segunda del contrato sub-judice respectivamente.

2198

En el párrafo primero de la Cláusula Quinta, convinieron las partes que "en caso que sea necesario prorrogar la fecha estipulada en la presente cláusula, por razones de fuerza mayor. Esta eventualidad se hará constar en un OTROSI que hará parte integrante del presente contrato..."

A folios 165 y 166 del expediente se encuentra el documento denominado, " otro Si a promesa de compraventa del apartamento 802 del Edificio Vista Bahía (torre Garza Real)" enviado el 12 de mayo de 2014, vía correo electrónico por Vanessa Sierra Vargas al demandante, que al no haber sido aceptado por éste no tiene la virtualidad de modificar las condiciones inicialmente pactadas en el contrato de promesa de compraventa.

En la Cláusula Décimo Segunda se fijó, como fecha para la entrega real de los inmuebles el día 23 de mayo del 2014 más 120 días de gracia, término que para el Tribunal, vence el día 21 de septiembre de 2014.

Para la entrega de los inmuebles, se estipuló que "...EL PROMETIENTE COMPRADOR "deberá haber obtenido la aprobación del préstamo por parte de la entidad financiera o pagado la suma de

dinero que no fue aprobada por la entidad financiera, si el crédito es negado o aprobado parcialmente y encontrarse al día de los pagos pactados quedando facultado el Prometiente Vendedor de abstenerse de hacer entrega real y material de los muebles: en el parágrafo segundo, que "cuando el PROMETIENTE VENDEDOR se encuentre lista (sic) para efectuar la entrega de los inmuebles, dentro del plazo previsto en esta cláusula, lo hará saber al PROMETIENTE COMPRADOR, quien deberá comparecer a recibirlo en el sitio donde están localizados, en el día y hora que serán indicados por escrito o telefónicamente" y en el parágrafo tercero. "que los inmuebles se entregarían cuando estén provistos de los servicios públicos de energía, acueducto y red de servicio de gas natural..."

Quedó probado, por confesión del demandante⁷⁵⁸ y por certificación de la Notaría Segunda de Cartagena⁷⁵⁹ que ninguno de los contratantes asistió el 8 de Mayo de 2014 a las 3:00 p.m. a firmar la escritura de compraventa, e igualmente, para dicha fecha, el Prometiente Comprador aún no había cancelado la totalidad del valor de los inmuebles, argumentos utilizados por parte demandada como soporte de las excepciones propuestas.

Ante tal escenario, obligatorio es analizar si el Prometiente Comprador está legitimado o no, para impetrar la Resolución del Contrato bajo estudio.

5. De la condición resolutoria tacita.

2199

Los arts. 1602 y 1603 del estatuto civil, otorga a los contratos legalmente celebrados, la connotación de ser ley para las partes intervinientes, principio que les impone el fiel cumplimiento de todas y cada una de las prestaciones pactadas expresamente y las que emanan de la naturaleza de la obligación o que por ley le pertenezcan, so pena de que el contratante cumplido o que se allane a cumplir, pueda ejercer las facultades contenidas en art 1546 de la misma codificación, que desarrolla la condición resolutoria tacita en los siguientes términos

"En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado. Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios".

Sobre este particular ha dicho la Corte Suprema de Justicia en Sentencia de fecha 1°. de diciembre de 1993, con ponencia de H. Magistrado Carlos Estaban Jaramillo lo siguiente

"Para estos efectos es pertinente memorar que en la órbita de los contratos sinalagmáticos, el buen suceso de la expresada súplica, derivada del artículo 1546 del Código Civil exige, además de la

⁷⁵⁸ Ibidem 414

⁷⁵⁹ Ibidem 442

presencia de un contrato bilateral válido, que el actor hubiese guardado fidelidad a sus obligaciones, esto es. cumplido o procurado cumplir los compromisos que del respectivo negocio jurídico dimanar para él, al tiempo que es menester que la otra parte. por el contrario. no hubiese atendido los deberes de prestación establecidos a su cargo. El titular de la acción resolutoria indefectiblemente lo es el contratante cumplido o que se ha allanado a cumplir con las obligaciones que le corresponden y, por el aspecto pasivo incuestionablemente debe dirigirse la mencionada acción contra el contratante negligente, puesto que la legitimación para solicitar el aniquilamiento de la convención surge del cumplimiento en el actor y del incumplimiento en el demandado u opositor .. "

Frente a tal circunstancia, menester es explorar si el demandante cumplió sus obligaciones o se allanó a cumplirlas, situación que lo legitima para solicitar la resolución del contrato de promesa de compraventa.

En audiencia practicada el 17 de diciembre de 2015, visible a folios 414, el Tribunal interrogó al demandante y concretamente con respecto a su comparecencia a la Notaria Segunda de Cartagena el 8 de mayo de 2014 manifestó:

"PREGUNTADO. De acuerdo a lo estipulado en la promesa de compraventa que le pongo de presente, en su Cláusula quinta, las partes tenían la obligación de otorgar la escritura pública del contrato de compraventa el día 8 de mayo de 2014. Manifiéstenos si, para esa fecha usted estuvo presente en la notaría?

CONTESTO. No.

PREGUNTADO: Manifiéstenos las circunstancias por las cuales no se hizo presente ese día en la Notaría?

CONTESTO. Hubo una información de parte de la inmobiliaria donde no estaba lista ni el apartamento, ni los títulos de...para poder escriturar el inmueble.

PREGUNTADO: Manifiéstenos, ¿Cómo fue dada o a través de qué medio fue dada dicha información?

CONTESTO. Eso fue a través de mi sobrino Carlos Aponte que es la persona que me asesora en los negocios aquí en Cartagena

PREGUNTADO: De acuerdo a su respuesta anterior, usted manifiesta que fue Carlos, su sobrino. Quien recibió esa información. ¿Sabe usted, quién le dio la información y a través de qué medio?

CONTESTO. Creo que la información fue a través únicamente telefónica, porque es que en la Cláusula décima segunda del contrato que es elaborado por ellos mismos, reza que la escritura y entrega del inmueble es el día 23 de mayo, en la Cláusula decima segunda y en el cual, aparte. dice una cláusula, que con 120 días de gracia, claramente lo dice

PREGUNTADO: Manifieste si entre las partes se suscribió un otrosí con el objeto de prorrogar la entrega del inmueble y el otorgamiento de la escritura pública de compraventa

CONTESTO No. no hubo otrosí..."

Interrogado por el apoderado de la parte demandante sobre el mismo hecho, el representante legal de la empresa demandada, contestó:

"PREGUNTADO. (5) Diga si es cierto o no es cierto y yo digo que no es cierto, que Vista Bahía SAS la empresa que usted representa, estuviera en condiciones de firmar la promesa de compraventa el día 23 de mayo del 2015 .

CONTESTO: ¿Me pregunta por la promesa de compraventa? Apoderado Demandante por la escritura de compraventa

CONTESTO: por la escritura de compraventa, sí, estábamos en condiciones de firmar ese día.

PREGUNTADO (6) Diga si es cierto o no es cierto y yo digo que no es cierto. que la escritura de compraventa estuviera en fa Notaria segunda para firma de mi cliente

CONTESTO. Sí, es cierto. ..

PREGUNTADO. Diga si es cierto o no es cierto y yo digo que sí es cierto, que en la Cláusula décimo segunda (sic) dice que para la entrega material del inmueble era necesario que el prometiende comprador hubiera pagado los dineros que debía o haber conseguido un crédito en una entidad financiera, para poderle hacer la entrega material o el 23 de mayo de 2014 o más 100 días de gracia

CONTESTO doctor, ya dije que la cláusula, el conjunto de cláusulas, que yo no conozco los números, decía que la escritura se hacia el 14 de mayo y que para poder hacer escritura era necesario estar a paz y salvo, y el señor comprador solamente canceló el 15 de octubre el saldo que debía que era la suma de aproximadamente 312 millones de pesos..."

Otras probanzas relacionadas con este mismo hecho son: el mensaje de texto enviado al demandante por Vanessa Sierra Vargas el 12 de mayo de 2014, es decir cuatro (4) días después de la fecha establecida en el contrato de promesa de compraventa para el otorgamiento de la escritura, anexándole un "otro si apto 802" a través del cual el Prometiende Vendedor proponía al Prometiende Comprador como nueva fecha para el cumplimiento de esta obligación el 9 de julio de 2014, así como la comunicación de fecha 29 de octubre del 2014 visible a folios 373, suscrita por David Restrepo Restrepo Representante Legal de la empresa demandada, dirigida al Prometiende Comprador, que evidencia que para el 8 de mayo de 2014, fecha fijada para la firma de la escritura, su representada no estaba en capacidad de cumplir esta obligación.

"La presente comunicación tiene como objetivo principal brindarle información actualizada de los avances de obras del proyecto as/ como del proceso de escrituración y entrega de su apartamento con el (los) respectivos (s) parqueaderos (s) y cuartos (s) útil (es).

*Actualmente el desarrollo de las obras al interior de cada uno de los apartamentos avanza entre el 95% y 100% no obstante lo anterior hemos tenido que sortear varios imprevistos durante la fase final de la obra que **no nos han permitido iniciar el proceso de escrituración para posterior entrega**, han surgido situaciones de fuerza mayor que han retrasado el avance significativo de las obras y que sin estos avance finales no podemos proceder con el cronograma de obra" (negritas fuera del texto original)*

Existe suficiente material probatorio que demuestra además que para el 8 de mayo del 2014, la demandada no sólo no había terminado la construcción de los inmuebles que son objeto del contrato de promesa de compraventa, sino que éstos tampoco se encontraban individualizados jurídicamente, con asignación de un folio de matrícula inmobiliaria que los distinguiera e identificara de forma que pudieran las partes cumplir con la obligación de otorgamiento de la escritura de compraventa, puesto que, los folios de matrícula inmobiliaria correspondientes a los inmuebles prometidos en venta, fueron abiertos en la Oficina de Registro de Instrumentos de Cartagena el 26 de septiembre del 2014, luego, contrario a lo aseverado por el Representante Legal de la demandada - al absolver el interrogatorio formulado por el apoderado del demandante - la empresa no estaba en condiciones de cumplir con lo pactado.

Es importante precisar que la obligación de otorgar la escritura de compraventa, no sólo exigía, que las partes concurrieran físicamente a la Notaría Segunda de Cartagena para firmar el documento público, sino también que los inmuebles objeto del contrato prometido estuvieran en condiciones de ser legalmente transferibles, obligación en cabeza del Prometente Vendedor que como quedó demostrado, fue incumplida, circunstancia que hacía fútil o inocua la asistencia del comprador a la Notaría, pues de haberlo hecho tampoco hubiese podido firmar documento alguno.

Los anteriores medios de pruebas conducen al Tribunal a darle plena validez a las razones del demandante para su no comparecencia a la Notaría Segunda de Cartagena el día y hora señalados en el contrato de promesa de compraventa, rechazando el argumento de la demandada al aseverar que este hecho, per se, constituye un incumplimiento que lo inhabilita para solicitar la resolución del contrato, manifestación que se contradice con la evidencia probatoria.

2202

6. Con relación a la obligación del pago del Precio.

La Clausula Séptima del contrato bajo estudio, regula el valor de los inmuebles y su forma de pago, al indicar que el precio total es la suma de cuatrocientos ochenta y cinco millones setecientos cuarenta y dos mil doscientos cuarenta pesos (\$485.742.240.00) m/L que el Prometente Comprador se obligó a pagar al Prometente Vendedor, con recursos propios, consignando en las cuentas del Fideicomiso FC-VISTA BAHIA, en la siguiente forma: Ciento setenta y tres millones cuatrocientos siete mil quinientos pesos (\$173.407.500.00) m/l. a la firma y trescientos doce millones trescientos treinta y cuatro mil setecientos cuarenta pesos (\$312.334.740.00) m/l, sin indicar una fecha específica para este pago.

No obstante la mención en esta cláusula de que el promitente comprador pagaría el valor de la compraventa con recursos propios, se precisa en el parágrafo 3, que: *“en caso de que el PROMITENTE COMPRADOR optare por utilizar un crédito menor a la suma señalada o decida no utilizar dicho crédito, deberá pagar la diferencia a EL PROMITENTE VENDEDOR en la fecha de la entrega real y material de los inmuebles o en el otorgamiento de la escritura pública, lo que suceda primero”*

Entiende entonces el Tribunal, que el pago podía materializarse en la fecha de otorgamiento de la escritura o en la entrega material de los inmuebles, lo que ocurriere primero; será entonces ésta disposición la acogida para determinar el plazo con que contaba el demandante, para el acatamiento de esta exigencia contractual.

A pesar de lo convenido y no habiéndosele cumplido ninguna de las dos condiciones pactadas consistentes en haberse otorgado la escritura de compraventa o entregado los bienes objeto de la misma, el demandante canceló el saldo total del precio el 15 de octubre del 2014, como consta en certificación expedida por la Fiduciaria Colpatría visible a folio 409, atendiendo los requerimientos del mensaje de texto enviado el 10 de octubre del 2014 por Angie Pombo Castellón, - auxiliar de trámites y escrituración de Arauja y Segovia a la dirección electrónica gerencia@agencomex.com, con documento anexo " instructivo de escrituración y proyección de gastos" , es decir y para mayor entendimiento, mucho antes de cumplirse con las condiciones establecidas en el Parágrafo Tercero de la cláusula Séptima.

Todo lo expuesto anteriormente, conduce concluir sin ambages, que el prometiente Comprador se encuentra legitimado para impetrar la acción resolutoria del contrato

7. En cuanto a la obligación de entrega real y material de los inmuebles.

En la Cláusula Décimo Segunda, estipularon las partes que la entrega de los inmuebles prometidos en venta se efectuaría el 23 de mayo del 2014 más 120 días gracia y, como condición, el Prometiente Comprador debería estar al día en los pagos pactados, reservándose el Prometiente Vendedor la posibilidad de abstenerse de realizar la entrega en caso de incumplimiento.

En el parágrafo 2 establecieron que, " cuando el PROMETIENTE VENDEDOR se encuentre lista (sic) para efectuar la entrega de los inmuebles, dentro del plazo previsto en esta cláusula, lo hará saber a/ PROMETIENTE COMPRADOR. quien deberá comparecer a recibirlo en el sitio donde están localizados, en el día y hora que serán Indicados por escrito o telefónicamente" y en el parágrafo 3°, que los inmuebles se entregarían cuando estuvieren provistos de los servicios públicos de energía, acueducto y red de servicio de gas natural.

En línea a la interpretación que el Tribunal le da a esta cláusula, el vencimiento del plazo para la entrega era del 20 de septiembre de 2014, fecha que resulta de adicionar 120 días corrientes "de gracia" al 23 de mayo del 2014 apartándonos del criterio del demandante que lo fijaba para el 18 de noviembre.

Del acervo probatorio, se destacan los siguientes documentos y mensajes de texto dirigidos a la dirección electrónica gerencia@agencomex.com que pertenece a Carlos Enrique Aponte Moreno:

A Folios 25 y 208, derecho de petición fechado 31 de octubre de 2014, enviado por Carlos Aponte

Moreno - apoderado especial de Luis Felipe Aponte Lagos - a David Restrepo Restrepo entonces representante legal de Vista Bahía S.A.S, solicitando se fijen fecha y hora para la firma de la escritura de compraventa y pidiendo el reconocimiento a su representado, la suma de dos millones de pesos (\$2.000.000.00) m/L como canon de arrendamiento, escrito que fue recibido en la misma fecha por Vanesa Sierra V. petición desatendida por el demandado.

A Folios 371 a 374, fechado el 29 de octubre del 2014 referenciado "Información Avance de Obras - Proceso de Escrituración y Entrega" donde Restrepo Restrepo hace algunas precisiones sobre los inconvenientes para iniciar el proceso de escrituración y entrega de inmuebles, indicando la última semana del mes de noviembre del 2014, como nueva fecha posible de cumplimiento.

A Folios 356 a 358 fechado 8 de julio del 2014 remitido por Claudia Marcela Ríos Ceballos, mensaje que contiene información general sobre la entrega de los inmuebles - sin fijar fecha para este fin - así como requerimiento a los prometedores compradores para los pagos convenidos

A Folios 172 a 174 fechado 10 de octubre del 2014, remitido por Angie Pombo Castellón "instructivo de proyección de gastos de escrituración apartamento 802"

A Folios 245 y 368, fechados 13 de diciembre del 2014 remitido por Claudia Marcela Ríos Ceballos, informando al demandante que están listos para la escrituración los inmuebles y que debe concurrir a la Notaría 2 de Cartagena para el otorgamiento de la escritura.

2204

A Folios 246 y 364, fechados 8 de enero remitidos por Angie Pombo Castellón citando a la Notaría 2 de Cartagena para la firma de la escritura de compraventa y adjunta comunicado de la empresa constructora, fechado 6 de enero del mismo año con precisión de fecha y hora para este fin.

A Folios 249, fechado 6 de febrero del 2015 remitido por Claudia Marcera Ríos Ceballos, citando al demandante el día 11 de febrero del 2015, para visita y entrega de los inmuebles

A Folios 250 a 262, fechado 16 de febrero del 2015, remitido por Angie Pombo Castellón, ratificando que el proyecto se encuentra en su recta final de entrega y le adjunta, copia informal de la minuta borrador del contrato de compraventa así como citación de la empresa constructora para el otorgamiento de la escritura el día 18 de febrero del 2015, a las 8:00 a.m.

La razón por la cual las comunicaciones electrónicas iban dirigidas a Carlos Enrique Aponte Moreno y no al demandante directamente, fueron explicadas en su declaración rendida ante este Tribunal⁷⁶⁰

"...DECLARANTE ¿Por qué a mí me mandan los correos? Mi tío Luis. es hombre de 63 años, como fes menciones él no está a tono con la tecnología, si bien es un hombre que tiene dinero, no es un

⁷⁶⁰ Ibídem 433 a 436

hombre que tenga un grado de escolaridad alto. él tiene un teléfono que le entran y le salen llamadas únicamente. No tiene correo electrónico, los correos electrónicos los maneja su secretaria por los temas que maneja en Cartagena los recibo yo, por tal razón Arauja y Segovia todos los correos me los envió a mí, inclusive los de la constructora me los hacía llegar, porque dentro de las instrucciones de compra quedó vinculado mi correo electrónico. Eso sucedió el 10 de julio que me enviaron las instrucciones para hacer las reservas...”

De la lectura de los documentos resulta incuestionable que sólo hasta el 13 de diciembre del 2014, la demandada estuvo en condiciones de cumplir con la obligación de entregar los inmuebles prometidos en venta, es decir tres meses después de la fecha estipulada en el contrato de promesa de compraventa.

Las declaraciones testimoniales practicadas, ratificaron la existencia y contenido de los mensajes de textos aportados como prueba por ambas partes.

Claudia Marcela Ríos Ceballos, Directora del proyecto Vista Bahía, confirma la remisión y contenido de los mensajes de texto enviados al demandante el 13 de diciembre del 2014, en enero y febrero del 2015 ratificando su contenido, explicando que dichos requerimientos fueron desatendidos por éste; agregó también que sostuvo conversaciones telefónicas con el señor Aponte Lagos para los mismos fines, con resultados idénticos.

2205

Angie Elvira Pombo Castellón, Auxiliar de Trámites y Escrituración de Arauja y Segovia, indicó que su función era operativa y que su relación con los compradores del proyecto Vista Bahía era brindarles asesoría y orientación para la firma de las escrituras; en su declaración ratificó también la existencia del correo electrónico enviado al demandante y a los demás compradores, el día 10 de octubre del 2014 y la citación que Claudia Marcela Ríos dirigió el 13 de diciembre del 2014, al demandante, para la firmar de la escritura de compraventa.

Bárbara Doris González Ramírez, vinculada a Arauja & Segovia y Coordinadora Comercial del proyecto, manifestó que era el "puente" entre el constructor y los compradores, corroboró el envío el 12 de mayo de 2014 del correo electrónico que contiene como anexo el Otrosí modificadorio del contrato y que no fue por el demandante, circunstancias fácticas con las que coincidió Vanessa Sierra Vargas, Asesora Comercial de proyectos de la constructora demandada, en su declaración.

En aplicación del art. 176 del Código General del proceso, este Tribunal procede a valorar, de acuerdo con las reglas de la sana crítica, el acervo probatorio y en virtud del tal, tendrá como ciertos los hechos contenidos en la declaración del demandante y en los testimonios rendidos, por su conocimiento directo de los hechos y su coincidencia, declaraciones que se contraponen con la versión que de los mismos expuso el representante legal de la demandada.

Igual valor le reconocerá a los documentos y mensajes de texto impreso e incorporado al expediente

cuya existencia y contenidos fueron aceptados y ratificados en las declaraciones rendidas.

8. De las excepciones propuestas.

Como medio de defensa, la parte demandada, propone la excepción de contrato no cumplido⁷⁶¹, fincada en la siguiente manifestación,

"...Adicionalmente, como se manifestó en el pronunciamiento de los hechos, no existe prueba alguna de que el comprador se hubiera presentado el día y hora pactados a la Notaría correspondiente a dar cumplimiento a las obligaciones de pagar el saldo adeudado y otorgar la escritura de compraventa y es bien sabido que nadie puede hacer exigible obligaciones recíprocas si no se allana a su vez a cumplir sus prestaciones.

Consecuencia de lo anterior. al no probarse por el convocante en su momento que efectivamente cumplió con sus obligaciones pactadas. no genera obligación a mi representada de cumplir con su carga contractual, dejando por sentado que la sociedad Vista Bahía no incurría en incumplimiento por no asistir a esta cita dado que. tal y como se ha dejado por sentado en el marco de esta contestación, al llegar el día pactado ya existía un incumplimiento de parte del señor Aponte con la sociedad.

El Código Civil desarrolla la excepción de contrato no cumplido en el art. 1.609 que literalmente reza:

2206

"En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por parte, o no lo allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos"

Nuestra Corte Suprema de Justicia, en sentencia de fecha 11 de octubre de 1977, Sala de Casación Civil sobre esta excepción expresó:

"Por consiguiente, el remedio de la *excepcio non adimpleti contractus* no es pertinente y, por ende, no puede proponerlo con exitosos resultados, quien por razón de lo pactado o por la naturaleza misma de la convención se encuentre obligado a satisfacer en primer lugar sus obligaciones, pues en su defecto quedarían subestimados algunos principios que informan las relaciones contractuales bilaterales, tales como la buena fe, la equidad y la simetría o equilibrio de intereses de las partes por la reciprocidad de las obligaciones nacidas de la convención"

Quedó demostrado en el análisis del cumplimiento obligacional del contrato de promesa sub-judice, que el demandante no cumplió con la obligación de concurrir a la Notaría a otorgar la escritura de compraventa el 8 de mayo de 2014 debido a que recibió comunicación del prometiende vendedor

⁷⁶¹ Folio 225

posponiendo la fecha establecida, razón que quedó reafirmada con otros medios probatorios que militan en el expediente.

Como se dejó anotado anteriormente y es menester recalcar, para la firma de la escritura de compraventa, era necesario que previamente los inmuebles objeto de promesa de compraventa, estuvieran en condiciones de ser escriturados.

De las pruebas documentales allegadas al expediente - que militan a folios 490 a 494 - se verifica que los folios de matrícula inmobiliaria que les corresponden a los inmuebles objeto de promesa de compraventa sólo fueron abiertos el 26 de septiembre del 2014, obligación que radicaba en cabeza del prometiente vendedor, por tratarse de inmuebles que estaban siendo por él construidos, circunstancia que le impedía cumplir con la obligación del otorgar la escritura en la fecha estipulada contractualmente situación que para este Tribunal constituyen incumplimiento.

En relación al pago del precio, obligación reglada en la cláusula séptima del contrato, quedó establecido que debería realizarse en su totalidad, en la fecha de la entrega real y material de los inmuebles o en el otorgamiento de la escritura, lo que sucediera primero

Sobre el particular, es menester reiterar que a folio 409, aparece certificación de Fiduciaria Colpatria, que prueba que el demandante, el 15 de octubre de 2014, ya había pagado totalidad de los valores pactados, así: el 19 de septiembre de 2012 y el 19 de octubre del mismo año, la suma de cuarenta y nueve millones quinientos cuarenta y cinco mil pesos (\$49.545.000.00) y ciento veintitrés millones ochocientos sesenta y dos mil quinientos pesos (\$123.862.500.00), respectivamente, fechas anteriores a la celebración del contrato de promesa de compraventa y el 15 de octubre de 2014, la suma de trescientos doce millones trescientos treinta y cuatro mil setecientos cuarenta pesos (\$312.334.740,00), sin que para ese momento el demandado hubiera cumplido alguna de las dos condiciones, conducta contractual que demuestra palpariamente que el demandante se allanó a cumplir.

2207

En síntesis para éste Tribunal quedó demostrado, el incumplimiento del demandado y que éste, con su actuar propició que el demandante no pudiera honrar el contenido obligacional que le imponía su condición de prometiente comprador en la promesa de compraventa sub-judice, situación que hace improcedente la viabilidad jurídica de la excepción de contrato no cumplido propuesta, y así se declarará.

En cuanto a la Excepción Innominada, no observa el Tribunal que dentro del plenario se encuentre probada.

9. Análisis de las Pretensiones

Solicita el actor, como pretensiones primera, segunda y tercera, que se declare que la demandada

incumplió con las obligaciones contenidas en la promesa de compraventa sub-judice y que como consecuencia de ello se decreta la resolución del contrato, pretensiones acogerá el Tribunal como resultado del análisis arriba realizado, que da lugar a concluir sin hesitación alguna la existencia del incumplimiento reclamado.

Nuestra Honorable Corte Suprema de Justicia, en Sala de Casación Civil, jun.15/ 93 Exp 3653, M.P Carlos Esteban Jaramillo Schloss, en cuanto a los efectos de la resolución del contrato, manifestó:

"Dicho en otras palabras, así como la resolución tiene de suyo un efecto directo e inexorable que no es otro distinto al de hacer cesar la situación concreta creada entre las partes a raíz de la celebración del contrato incumplido, esa medida también puede traer aparejada secuelas de otra clase que se producen en aquellos supuestos, en realidad de muy común ocurrencia, en que no tratándose de negocio de ejecución continuada o tracto sucesivo, se han verificado de antemano actos de cumplimiento por una de las partes o por ambas. toda vez que si en tales casos la resolución se limitara a la disolución "ex nunc" del vínculo contractual. se abrirán paso injustificados a enriquecimientos que el ordenamiento positivo se cuida de no prohijar aún a desgana de los eventuales perjudicados. De aquí pues. que para hacer frente a riesgos de éste linaje, a través de un buen número de disposiciones de las que es significativo ejemplo del art. 1544 del Código Civil, ese ordenamiento recurra al sistema consistente en imprimirle alcance retroactivo al efecto resolutorio, retroacción que por el ministerio de la ley -se repite- determina el surgimiento de obligaciones restitutorias a cargo de las partes que recibieron las respectivas prestaciones, todo ello en el entendido que por este medio, al igual que su fuente constituida por el negocio objeto de resolución, se aniquila la relación misma que de él emerge y por ende, sin desconocer realidades fácticas ya consumadas, debe procurarse regresar al "statu qua ante", es decir a un estado de cosas tal que queden eliminadas en lo posible, o contrarrestadas para mejor expresarlo, las consecuencias jurídicas y económicas que esas realidades llegaron a suscitar. tarea ésta última que por supuesto a los jueces le compete adelantar inclusive de oficio pues al tenor de cuanto acaba de indicarse, las obligaciones restitutorias aludidas son por voluntad de la ley efectos inseparables de la resolución que toman por base extinción retroactiva del contrato y que en ese concepto, ipso facto. constituyen objeto del respectivo proceso"

2208

Como consecuencia del incumplimiento probado y en aplicación del art. 1544 del Código Civil, el Tribunal ordenará la resolución del contrato y la correspondiente restitución al demandante, de los dineros recibidos, debidamente indexados, pago que se hará dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la ejecutoria de este Laudo Arbitral

Es importante precisar que aunque el demandante, en sus pretensiones no haya hecho mención sobre el reconocimiento de la indexación de las sumas pagadas, éste Tribunal actualizará el valor del dinero pagado, indexando las sumas hasta la fecha de presente laudo, en aplicación del deber de reparar de forma integral el daño, posición que tiene soporte en lo expresado por la Corte Suprema de Justicia en sentencia 19 de noviembre de 2001, expediente No. 6094, Magistrado

Ponente Dr. Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo, al indicar.

"Es por ello por lo que la Corte ha expresado, que el no pago no será completo, especialmente respecto de deudores morosos de obligaciones de dinero, cuando estos se paga con moneda desvalorizada, o sea sin la consiguiente corrección monetaria. pues en tal evento se trata de un pago ilusorio e incompleto. como acertadamente lo sostienen fa doctrina y fa jurisprudencia. no sólo nacional sino la foránea, la cual insiste en que si la obligación no es pagada oportunamente, se impone reajustarla. para representar el valor adeudado, porque esa es la única forma de cumplir con el requisito de la integridad del pago··

En ese orden, de acuerdo con la respuesta suministrada por la Fiduciaria Colpatria S.A, contenida en el folio 409, el demandante realizó el pago de los bienes objeto de promesa de compraventa de la siguiente manera:

valor nominal	Fecha inicial	Fecha final	Índice inicial 2012	Índice final	Valor de la indexación	Valor total de la indexación
\$49.545.000	19/09/2012	30/03/2016	111.69	130.53385	\$8.404.964	\$57.949.963.52
\$123.862.862.00	19/09/2012	30/03/2016	111.87	130.53385	\$20.776.389	\$144.639.013.37
\$312.742.602	15/10/2014	30/03/2016	117.68	130.53385	\$34.374.389	\$346.709.128.84
\$485.742.602						
Gran total					\$63.555.504	\$549.298.105.73

2209

Fuentes: Cifras provenientes del Departamento Administrativo de Estadísticas (DANE) (www.dane.gov.co)

Para Calcular la Indexación, se aplicó la siguiente fórmula:

$$Vr = VH (1.PC \text{ actual} / I.P.C \text{ inicial})$$

Vr.: Corresponde al valor a reintegrar.
VH. Corresponde al monto inicial

Como pretensiones de condena, (cuarta) pide el demandante la indemnización de los perjuicios causados con su incumplimiento, consistentes en intereses corrientes a la tasa de usura más alta autorizada por la Superintendencia Bancaria (hoy Financiera de Colombia) a partir de la fecha en que aquél recibió cada una de las sumas de dinero como pagos.

De la lectura de esta pretensión nota el Tribunal, que el demandante, confunde conceptualmente los diferentes tipos de interés, y se explica:

Acercas del interés bancario corriente, necesario es destacar el texto del art. 884 del Código de Comercio, modificado por el 111 de la ley 510 de 1.999 que indica que "(...) es el aplicado por las entidades crediticias en su operaciones de crédito de una plaza. durante un lapso de tiempo determinado. Corresponde entonces, al interés promedio cobrado como práctica general, uniforme y

pública en cuanto al pacto de interés en el crédito ordinario por /os establecimientos bancarios”.

De otro lado, el art. 884 de la codificación citada realiza la determinación legal del interés comercial, en aquellos eventos en los cuales no hubieren sido pactados con anterioridad por las partes, fijando tales montos con base en el interés bancario corriente en los siguientes términos.

"Así las cosas, el interés legal comercial, es el bancario corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria, para un período determinado. y se aplica (...) cuando en los negocios comerciales hayan de pagarse intereses sin que éste especificada la cuota o tasa: también cuando se presuman intereses. como en el caso del mutuo comercial (C Co art. 1163) o en el de suministro o ventas al fiado (C, Co artículo 885)3°

Por ende el interés que sería aplicable al caso particular no era el interés corriente, sino el interés de moratoria. "(..) son los que debe pagar el deudor como indemnización por el atraso en que ha incurrido (...) Es una forma de reparar el daño sufrido por el acreedor ante el incumplimiento tardío del deudor o de su incumplimiento (...31) Es así como el interés moratoria corresponde aquellas sumas que se deben pagar a título de indemnización de perjuicios desde el momento en que se constituye en mora el deudor, es decir, desde el incumplimiento de la obligación principal”.

Como quiera que los intereses solicitados en esta pretensión son los corrientes y no las moratorias, no habrá lugar a decretarlos.

2210

Sin embargo de lo anterior, conviene resaltar, que habrá lugar a la pago de los intereses de mora, por ministerio de la ley, en aplicación del art. 65 de la ley 45 de 1.990, los cuales se causarán a partir del vencimiento del plazo que éste Tribunal le concede al demandado para el cumplimiento de la condena 33.

Las pretensiones quinta y séptima correspondientes a la condena a la demandada al pago de las sumas de siete millones de pesos (\$7.000.000.oo) m/1 y cinco millones de pesos (\$5.000.000.oo) por concepto de viáticos, gastos y honorarios, no prosperarán, debido a que la parte demandante no cumplió con la obligación de probar los supuesto de hecho de las pretensiones reclamadas.

La pretensión sexta, dirigida a que se ordene el reconocimiento de la suma de seis millones cuatrocientos cincuenta mil pesos (\$6.450.000.oo) m/1 mensuales por concepto de arrendamiento, desde la fecha en que debió el demandado entregar el apartamento hasta cuando se le reintegre en su totalidad el dinero pagado, este Tribuna la denegará por las siguientes razones:

Daño Emergente, a las voces del art. 1614 del Código Civil, es el perjuicio o pérdida que proviene de no haberse cumplido una obligación, de haberse cumplido imperfectamente o de haberse retardado su cumplimiento.

Para que un daño sea indemnizable, de manera reiterada la jurisprudencia y la doctrina exigen la concurrencia de las siguientes características: que sea cierto, que sea personal y que el beneficio afectado sea lícito.

Si bien en este asunto se encuentran acreditados la certeza del daño y la licitud del bien afectado, no quedó demostrado el carácter personal del daño de quien pide su reparación, ante orfandad de prueba de tal requisito, que demuestre el detrimento patrimonial del demandante, en la causación de los pagos al Hotel Sheraton de Bogotá.

Es conveniente acotar, que a pesar de que a folios 215 y 402 del expediente obran sendas certificaciones que indican que el demandante es Huésped del Hotel Sheraton de Bogotá, no existe prueba en el plenario que brinde la convicción necesaria para el Tribunal sobre la identidad de quien efectúa el pago o, lo que es lo mismo, no es clara la titularidad del patrimonio que resulta afectado con la erogación.

La certificación expedida por el Hotel Sheraton de Bogotá, aportada como anexo a la demanda, soporta nuestra posición y se transcribe:

"A solicitud del señor Luis Felipe Aponte Lagos, certificamos que el señor Aponte Lagos ha sido huésped permanente de nuestras instalaciones y actualmente tiene una tarifa mensual de alojamiento por \$6.450. 000 pesos, valor que es pagado a través de abonos mensuales en la recepción",

2211

A la pretensión octava, que consiste en que se reconozcan al demandante los gastos sufragados para la realización de la Audiencia de Conciliación entre las partes, se accederá favorablemente en vista de que a que a folios 27 militan comprobantes del pago realizado por Carlos Aponte Moreno ante la Cámara de Comercio de Cartagena, que lo prueban.

Como quiera que los perjuicios morales pedidos bajo la pretensión novena no fueron materia de prueba ni se encuentran acreditados, este Tribunal los denegará.

La pretensión décima sobre la condena en costas también se resolverá favorablemente dado que de conformidad con el art. 365 del Código General del Proceso a la parte que resulte vencida se le impondrá condena en costas siendo en la sentencia - laudo arbitral en nuestro caso - el momento procesal para decidir sobre ese punto.

Precisa la norma en cita que sólo habrá lugar a costas cuando en el expediente aparezca que se causaron y en la medida de su comprobación y que en la misma providencia se fijará el valor de las agencias enderecho.

Con base en lo anterior, como quiera que prosperaron algunas de las pretensiones de la demanda y

existe constancia en el expediente de pagos realizados por el demandante para cubrir los gastos del Tribunal, condenará a la demandada vencida a reembolsar a la demandante la suma de treinta y ocho millones ciento cuarenta y un mil setecientos cuarenta y un pesos (38.141.741.00) m/1 que se discriminan así:

-Un millón catorce mil seiscientos setenta y un pesos (\$1.014.671.00) por concepto de gastos cancelados a la Cámara de Comercio de Cartagena para la realización de la Audiencia de Conciliación entre las partes

-Treinta y seis millones seiscientos treinta y ocho mil ochocientos setenta pesos (\$36.638.870.00) por concepto de 100% del valor de los costos y gastos fijados por el Tribunal.

-Cuatrocientos ochenta y ocho millones doscientos mil pesos mcte\$488.200.00 por concepto de valores cancelados a la Notaría 2 de Cartagena y a la Oficina de Registro de Instrumentos de Cartagena producto de las pruebas documentales aportadas por el demandante.

En cuanto a Agencias en Derecho el Tribunal igualmente condenará a la demandada a su pago en favor del demandante en cuantía de siete millones de pesos (\$7.000.000.00).

Sumas que deberán ser pagadas por el demandado dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la ejecutoria de este Laudo Arbitral.

2212

Habiendo concluido el Tribunal el análisis de los hechos y pretensiones, y definidas las condenas, entrara a estudiar el *"juramento estimatorio"* ante la objeción que sobre el mismo hizo la parte demandada.

El art. 206 del Código General del Proceso dispone:

"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 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.

Formulada la objeción el juez concederá el término de cinco (5) días a la parte que hizo la estimación, para que aporte o solicite las pruebas pertinentes.

Aun cuando no se presente objeción de parte, si et juez advierte que fa estimación es notoriamente injusta, ilegal o sospecha que haya fraude. Colusión o cualquier otra situación similar, deberá decretar de oficio las pruebas que considere necesarias para tasar el valor pretendido.

Este inciso fue modificado por el art. 13 de la ley 1743 de 2014 y el Nuevo texto es el siguiente:

Si la cantidad estimada excediere en el cincuenta por ciento (50%) a la que resulta probada, se condenara a quien hizo el juramento estimatorio a pagar al Consejo Superior de la Judicatura, Dirección ejecutiva de la Administración Judicial, o quien haga sus veces, una suma equivalente al diez por ciento (10%) de la diferencia entre la cantidad estimada y la probada

La cantidad estimada por el demandante a título de perjuicios, es la suma de seiscientos cuarenta y seis millones ciento ochenta y ocho mil ciento ochenta y tres pesos (\$646.188.183.00) y la probada es la suma de quinientos sesenta y siete millones trescientos trece mil doscientos veinte pesos con treinta y cuatro centavos (\$567.313.220,34) m/1 lo cual indica que la diferencia entre una y otra no supera el porcentaje legal establecido.

Por las razones expuestas en las consideraciones precedentes, el Tribunal de Arbitramento constituido para resolver en derecho las controversias suscitadas entre Luis Felipe Aponte Lagos .como parte demandante y Vista Bahía S.A.S como parte demandada, administrando justicia en nombre de la República de Colombia, por habilitación de las partes y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO: Declarar que la sociedad Vista Bahía S.A.S. incumplió el "*Contrato De Promesa De Compraventa Para El Condominio Vista Bahía Club House*" celebrado con Luis Felipe Aponte Lagos en la ciudad de Cartagena de Indias el día 27 de febrero del 2013.

2213

SEGUNDO. Declarar resuelto el "*Contrato De Promesa De Compraventa Para El Condominio Vista Bahía Club House*" suscrito entre Luis Felipe Aponte Lagos y Vista Bahía S.A.S. el día 27 de febrero del 2013.

TERCERO. Declarar no probadas las excepciones de mérito propuestas por la parte demandada, por las consideraciones contenidas en la parte motiva de este Laudo.

CUARTO. Condenar a la sociedad Vista Bahía S.A.S a restituir a Luis Felipe Aponte Lagos - dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la ejecutoria del presente laudo arbitral - la suma de quinientos cuarenta y nueve millones doscientos noventa y ocho mil ciento cinco pesos con setenta y tres centavos (\$549.298.1 OS, 73) m/1 recibida como pago del precio convenido en dicha promesa, con la debida indexación allí incluida. En caso de que no se realice el pago en la oportunidad indicada, Vista Bahía S.A.S. reconocerá y pagará a Luis Felipe Aponte Lagos intereses moratorias liquidados a tasa máxima permitida por la ley

QUINTO. Denegar las pretensiones cuarta, quinta, sexta, séptima y novena de la demanda, por las razones expresadas en la parte considerativa de este Laudo Arbitral.

SEXTO. Condenar a la sociedad Vista Bahía S.A.S. a pagar al demandante Luis Felipe Aponte Lagos las costas del proceso incluyendo las agencias en derecho en cuantía de cuarenta y cinco millones ciento cuarenta y un mil setecientos cuarenta y un pesos (\$45.141.741.00) m/1 dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la ejecutoria de este Laudo Arbitral, por las razones expuestas en la parte considerativa de este Laudo Arbitral.

SEPTIMO. Ordenar por Secretaría, la expedición y entrega de copia auténtica de este Laudo Arbitral a cada parte

OCTAVO. Ordenar por Secretaría la entrega del expediente al Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Cartagena para los efectos previstos en el art. 47 de la ley 1563 del 2012.

IRINA ISABEL SAER SAKER
Árbitro Único