

**CAMARA DE COMERCIO DE CARTAGENA
CENTRO DE ARBITRAJE Y CONCILIACIÓN**

LAUDO ARBITRAL

**MAURICIO JAVIER RODRIGUEZ LARA
VS.
CONSTRUCTORA BARCELONA DE INDIAS S.A.**

I. ANTECEDENTES.

1. EL TRÁMITE ARBITRAL.

1.1 Demanda: El 5 de julio de 2018, la Convocante y demandada en reconvención, señor MAURICIO JAVIER RODRÍGUEZ LARA por intermedio de apoderado especial, solicitó al Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Cartagena la integración de un Tribunal de Arbitramento para dirimir sus controversias con CONSTRUCTORA BARCELONA DE INDIAS S.A. derivadas del Contrato de Promesa de Compraventa celebrado el 25 de junio de 2017.¹

1.2 Árbitros: Conforme a lo dispuesto en el pacto arbitral cláusula “VIGÉSIMA CUARTA. CLÁUSULA COMPROMISORIA”, en la audiencia del 12 de julio de 2018, mediante sorteo de las listas oficiales, en presencia de las partes, y la revisoría fiscal de la Cámara de Comercio de Cartagena, fueron designados como Árbitros a los doctores JOSÉ GABRIEL PEREIRA LLAMAS, MARÍA DE LOS ANGELES BETTIN e IRINA SAER SAKER²

Informado el nombramiento a los Doctores JOSÉ GABRIEL PEREIRA LLAMAS e IRINA SAER SAKER, mediante sendas comunicaciones, manifestaron no tener inconveniente para la aceptación, cumpliendo con el deber de información. Comunicado a las partes la aceptación y el deber de información, no hubo observaciones. La Dra. BETTIN no comunicó la aceptación, lo cual fue informado a las partes.³

Por lo anterior, nuevamente se convocó a las partes a audiencia, para nombramiento del tercer árbitro, efectuada el 6 de agosto de 2018, donde se designó al doctor JUAN DAVID POSADA GUTIERREZ, quien informado, manifestó la aceptación cumpliendo con el deber de información, sin observaciones de las partes.⁴

1.3 Instalación: Previa las citaciones correspondientes, el Tribunal Arbitral se instaló el 11 de septiembre 2018, en sesión realizada en las oficinas del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Cartagena⁵; en la audiencia fue designada como Secretaria la abogada LILIANA BUSTILLO ARRIETA, quien el día 14 de septiembre de 2018 aceptó el cargo y cumplió con el deber de información.⁶ Comunicado a las partes, no hubo observaciones. En la audiencia de instalación el Tribunal, entre otros, reconoció personería a los apoderados de las partes y fijó su sede.

1.4 Admisión de la demanda y su notificación: Por reunir los requisitos formales previstos en el estatuto procesal, El Tribunal Arbitral, en la audiencia de instalación del 11 de septiembre de 2018, en el Auto No. 2 admitió la demanda arbitral, y ordenó notificar y correr

¹ Folios 1 al 35 del Tomo I cuaderno principal.

² Folio 65 del Tomo I cuaderno principal.

³ Folios 66 al 86 del Tomo I cuaderno principal.

⁴ Folios 107 al 121 del Tomo I cuaderno principal.

⁵ Folios 121 al 150. Tomo I cuaderno principal.

⁶ Folios 155 y 156 Tomo I Cuaderno principal.

traslado de ella, a la Convocada CONSTRUCTORA BARCELONA DE INDIAS S.A., lo cual se surtió en la misma fecha, con la entrega del traslado de la demanda y anexos a la Convocada⁷

1.5 Contestación de la demanda arbitral: Mediante memorial radicado el 28 de septiembre de 2018, el apoderado judicial de la parte convocada contestó oportunamente la demanda arbitral, se opuso expresamente a las pretensiones, se pronunció sobre los hechos, propuso excepciones de mérito y formuló petición de pruebas⁸ y, además, en escrito separado presentó demanda de reconvencción⁹.

1.6 Admisión de la demanda de reconvencción: En Auto No. 3 del 1ero de octubre de 2018, el Tribunal admitió la demanda de reconvencción y dispuso su traslado, notificado mediante correo electrónico el 16 de octubre de 2018, como se corrobora en el expediente, a través d acuso de recibo certificado CERTIMAIL.¹⁰

1.7 Contestación a la demanda de reconvencción: El 15 de noviembre de 2018, el apoderado de la convocante MAURICIO JAVIER RODRÍGUEZ LARA contestó la demanda de reconvencción, propuso excepciones de mérito, y solicitó pruebas¹¹.

1.8 Traslado de las excepciones propuestas en el trámite arbitral: De las excepciones propuestas contra la demanda arbitral y la de reconvencción, se corrió traslado común mediante fijación en lista del 19 de noviembre de 2018, , el apoderado de la Convocada y demandante en reconvencción, describió el traslado de las excepciones de mérito propuestas contra la demanda de reconvencción y solicitó pruebas¹² El 26 de noviembre de 2018 el apoderado de la parte convocante y demandada en reconvencción, describió el traslado de las excepciones de mérito formuladas contra la demanda arbitral¹³.

1.9 Audiencia de conciliación: El 6 de diciembre de 2018 se celebró la audiencia de conciliación de este proceso arbitral, en la que hubo propuestas de solución, pero finalmente no se logró acuerdo conciliatorio, por lo que se declaró agotada y fracasada esa oportunidad, en el trámite arbitral¹⁴.

1.10 Fijación y pago de los gastos del proceso: Declarada fracasada la conciliación, en la misma audiencia del 29 de noviembre 2018, el Tribunal, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley 1563 de 2012, fijó los honorarios y gastos del proceso arbitral. Como se informó al comienzo de esta sesión, dentro de la oportunidad legal, sólo la parte convocante pagó las sumas a su cargo, y además, haciendo uso de la facultad prevista en el inciso segundo del artículo 25 de la citada Ley, también canceló el restante 50% no pagado por la convocada CONSTRUCTORA BARCELONA DE INDIAS S.A.¹⁵

⁷ Folios 149 y 150 Tomo I cuaderno principal.

⁸ Folios 159 al 169 Tomo I cuaderno principal.

⁹ Folios 170 al 196 Tomo I cuaderno principal.

¹⁰ Folios 198 al 201. Tomo I cuaderno principal.

¹¹ Folios 202 al 230 Tomo I cuaderno principal.

¹² Folios 234 al 240 Tomo I cuaderno principal

¹³ Folios 241 al 245, Tomo I cuaderno principal

¹⁴ Folios 248 y 249. Tomo I cuaderno principal.

¹⁵ Folios 246 al 254Tomo I cuaderno principal.

1.11 Primera Audiencia de Trámite: Por Auto No. 7 se fijó fecha para la Primera Audiencia de Trámite que se celebró el 17 de enero de 2019, con la participación de las partes, por Auto No. 8 el Tribunal de Arbitramento declaró la competencia para resolver las controversias sometidas a su decisión, providencia que quedó en **firme sin recursos de las partes**. Adicionalmente por Auto No. 9 decretó las pruebas en este proceso arbitral, providencia que quedó en firme sin recursos de las partes.¹⁶

1.12 Pruebas Practicadas: El día 24 de enero de 2019, a las 2:00 p.m. se celebró audiencia de pruebas en la que se practicó el interrogatorio de parte que fue absuelto por el representante legal de la Convocada CONSTRUCTORA BARCELONA DE INDIAS S.A. y el testimonio del señor GILBERTO ENRIQUE ALVAREZ MULFORD, el testimonio decretado para ser absuelto por la señora MIRIAM ALVAREZ TORRES fue desistido y aceptado por Auto No. 10 del 24 de enero de 2019.¹⁷

En audiencia del 5 de febrero de 2019, se practicó el interrogatorio de Parte al señor **MAURICIO JAVIER RODRIGUEZ LARA**. Asimismo, por Auto No. 12 declaró cerrada la etapa probatoria en el proceso arbitral, providencia que quedó notificada en audiencia, sin recursos de las partes.¹⁸

1.13 Audiencia de Alegaciones: Esta audiencia se desarrolló el día 12 de febrero de 2019, en donde las partes presentaron sus alegaciones en formal oral.¹⁹

1.14 Del Control de Legalidad: En diferentes oportunidades procesales el Tribunal de Arbitramento, ha realizado el control de legalidad al trámite arbitral, tal como se dejó expresado en la Primera Audiencia de Trámite²⁰, Audiencias de Pruebas²¹ y en la Audiencia de Alegaciones²²

2. PARTES DEL PROCESO.

2.1 Parte convocante y demandada en reconvenición: MAURICIO JAVIER RODRÍGUEZ LARA persona natural, Promitente Comprador del bien objeto del contrato de promesa de compraventa sub iudice. Representado en este proceso arbitral por el doctor RAMÓN IGNACIO SARAIVA SARAIVA, según el poder presentado con la demanda arbitral, y a quien el Tribunal también le reconoció personería por Auto No. 1 del 11 de septiembre de 2018.²³

2.2. Parte convocada y demandante en Reconvenición: CONSTRUCTORA BARCELONA DE INDIAS S.A., sociedad comercial con domicilio en Cartagena de Indias, identificada con el Nit 890406672-2, representada legalmente por el señor, Señor ARTURO CEPEDA FACIOLINCE, sociedad Promitente Vendedora.

¹⁶ Folios 255 al 269 Tomo I cuaderno principal.

¹⁷ Folios 278 al 282 Tomo I cuaderno principal.

¹⁸ Folios 287 al 290 Tomo I cuaderno principal.

¹⁹ Folios 291 al 293 Tomo I cuaderno Principal.

²⁰ Folio 267 Tomo I cuaderno Principal.

²¹ Folios 281 y 289 Tomo I cuaderno Principal

²² Folio 281 del Tomo I cuaderno Principal.

²³ Folios 1 y 148. Tomo I cuaderno principal

La parte convocada y demandante en reconvencción es representada en este proceso por el doctor JAIRO DELGADO ARRIETA., según poder especial que obra en el expediente y a quien el Tribunal también le reconoció personería en Auto No. 1 del 11 de septiembre de 2018.²⁴

3. DEL CONTRATO ORIGEN DE LAS CONTROVERSIAS.

Obra en el expediente²⁵ copia del contrato de promesa de compraventa BARCELONETA, BLOQUE 5 Apartamento 404 PH, celebrado en fecha 25 de junio de 2017 que tuvo por objeto, lo siguiente:

“CLÁUSULA PRIMERA. OBJETO DEL CONTRATO: El promitente Vendedor se obliga a transferir a título de compraventa a favor del Promitente Comprador y este, por su parte, se obliga a adquirir a igual título el derecho de dominio y la posesión material que la primera tiene y ejerce sobre el apartamento 404 BLOQUE 5, que está construido en un área de CIENTO CINCUENTA Y DOS METROS CUADRADOS (152 MT2) PH, que consta de sala-comedor, 3 habitaciones, 3 baños, cocina, espacio para ropas, habitación y baño de servicio, balcón pergolado y linderos tal y como muestra el plano urbanístico, que se está tramitando en la Curaduría Urbana No. 1, ubicado en proyecto BARCELONETA, cuya ubicación y linderos se señalaron en las consideraciones del presente documento. Igualmente por el precio pactado el Promitente comprador, recibirá el uso exclusivo del parqueadero 515 ubicado en la zona de parqueo del edificio 5.”

4. EL PACTO ARBITRAL.

Las partes acordaron pacto arbitral en la modalidad de cláusula compromisoria suscrita en la cláusula “VIGÉSIMA CUARTA. CLÁUSULA COMPROMISORIA” del contrato de promesa de compraventa suscrito el 25 de junio de 2017, estableciendo que “Las partes procurarán dirimir directamente todas las disputas o controversias que puedan surgir en relación con este contrato. La parte que considere que existe una controversia o disputa en relación con la interpretación o el cumplimiento del contrato deberá comunicar esta situación por escrito a la otra parte Contratante. Esta última deberá, dentro de los cinco (5) días siguientes al recibo de la comunicación antes dicha, citar a la otra parte a una reunión con el fin de arreglar directamente la controversia o disputa. En caso de que no se logre obtener un arreglo directo entre las partes sobre la controversia o disputa relacionada con el contrato dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de la reunión antes dicha, así como en el evento en que no se convoque a dicha reunión por la parte contractualmente obligada a ello en la oportunidad advertida, o en el evento en que la controversia supere los CIENTO MILLONES DE PESOS (\$100.000.000), ésta será dirimida por un Tribunal de Arbitramento, el cual se someterá a las disposiciones de las leyes aplicables y a las normas del Centro de Arbitramento y Conciliación Mercantil de la Cámara de Comercio de Cartagena de acuerdo con las siguientes normas: (1) El Tribunal estará conformado por tres (3) árbitros abogados designados por el Centro de Arbitraje y Conciliación Mercantil de la Cámara de Comercio de Cartagena. (2) La organización interna del Tribunal estará

²⁴ Folio 49, 176, 148. Tomo I cuaderno principal

²⁵ Folios 7 al 15 Tomo I cuaderno principal.

sujeta a las normas que se disponen para el efecto por el centro de Arbitramento y Conciliación de la Cámara de Comercio de Cartagena. (3) El Tribunal decidirá en derecho. (4) El Tribunal sesionará en Cartagena en el Centro de Arbitramento y Conciliación Mercantil de la Cámara de Comercio de Cartagena.”.²⁶

5. LAS CUESTIONES SOMETIDAS AL ARBITRAJE

Los asuntos que las partes han sometido a decisión del presente Tribunal de Arbitraje son las que aparecen incorporadas en las demandas arbitral de Convocatoria ²⁷, en la de reconvencción²⁸, así como las excepciones de mérito propuestas por la Convocada y demandante en reconvencción en contra de la demanda arbitral²⁹, y las excepciones propuestas por la parte convocante contra la demanda de reconvencción³⁰.

5.1 LAS PRETENSIONES FORMULADAS EN LAS DEMANDAS.

Las pretensiones incorporadas en la demanda principal versan sobre derechos de naturaleza puramente económica que son disponibles y, por ende, sujetos a decisión arbitral. Se relacionan a continuación:

Además de que las controversias planteadas en este arbitraje corresponden a asuntos litigiosos que las partes defirieron a decisión arbitral.

“PRIMERA: Que se declare por parte del Tribunal de Arbitramento que la sociedad CONSTRUCTORA BARCELONA DE INDIAS S.A. incumplió el contrato de promesa de compraventa de fecha 25 de junio de 2017, respecto del inmueble: apartamento 404 PH, BLOQUE 5, ubicado en Barceloneta, kilómetro 9 Manzanillo del Mar, perteneciente al Distrito de Cartagena y al cual le pertenece la matrícula inmobiliaria 060-294934.

SEGUNDA: Que como consecuencia de lo anterior se ordene la suscripción inmediata e improrrogable de la correspondiente escritura pública en la Notaria Segunda del círculo notarial de Cartagena y que perfeccione el contrato de promesa de compraventa de fecha 25 de agosto de 2017, respecto del inmueble apartamento 404 PH, BLOQUE 5 y el uso exclusivo del parqueadero 515, localizado en la zona de parqueo del edificio 5, ubicado en Barceloneta, kilómetro 9 Manzanillo del Mar y al cual le pertenece la matriculo inmobiliaria No. 060-294934.

TERCERA: Que se condene en costas y gastos del proceso a CONSTRUCTORA BARCELONA DE INDIAS S.A.”³¹

²⁶ Folios 14 Tomo I Cuaderno Principal. Demanda arbitral.

²⁷ Folios 1 al 35, Tomo I Cuaderno Principal

²⁸ Folios 170 al 196 Tomo I Cuaderno Principal. Demanda de Reconvencción

²⁹ Folios 235 al 240, Tomo I Cuaderno Principal . Excepciones contra la demanda arbitral.

³⁰ Folios 241 al 244, Tomo I Cuaderno Principal. Excepciones contra la demanda de Reconvencción.

³¹ Folio 5 Tomo I cuaderno Principal.

Las pretensiones incorporadas en la demanda de reconvención: versan sobre derechos de naturaleza puramente económica que son disponibles y, por ende, sujetos a decisión arbitral. Se relacionan a continuación:

"1. Con todo respecto le solicito que mediante Laudo que haga tránsito a cosa juzgada se DECLARE resuelto el contrato de promesa de compraventa celebrado el día 25 de junio de 2017, respecto del apartamento 404 PH del Bloque 5, identificado con el FMI No. 060-294934, ubicado en el Condominio Barceloneta, Kilometro 9, Manzanillo del Mar, suscrito entre Barajas Constructora S.A. y el señor Mauricio Rodríguez Lara, por falta de voluntad de cumplimiento de ambas partes.

2- Como consecuencia de la resolución del contrato de promesa de compraventa de fecha 25 de junio de 2017, se acepte por el demandado en reconvención como fórmula de pago de los trescientos Setenta y Dos Millones Novecientos Treinta y Tres Mil Quinientos Trece Pesos con Cincuenta y Seis Centavos M/Cte (\$372.933.513,56) correspondientes a la suma de dinero abonada por concepto del precio del apartamento objeto de la compraventa la cancelación de treinta y siete (37) cuotas periódicas mensuales de la siguiente manera:

. Treinta y seis (36) cuotas por valor de Diez Millones de Pesos M/cte (\$10.000.000) cada una pagadera los cinco (5) primeros días de cada mes, contados a partir del momento en que quede debidamente ejecutoriado el Laudo que ponga fin a este proceso.

.Una (1) cuota por valor de Doce Millones Novecientos Treinta y Tres Mil Quinientos Trece Pesos con Cincuenta y Seis Centavos M/Cte. (\$12.933.513,56) pagadera como última cuota.

3. Sírvase declarar que Constructora Barcelona de Indias S.A., demandante en reconvención, no está obligado a indemnizar bajo ningún concepto al señor Mauricio Rodríguez Lara.

4. Sírvase condenar en costas y agencias en derecho al demandado en reconvención."³²

5.2 EXCEPCIONES DE LAS CONTESTACIONES.

EXCEPCIONES A LA DEMANDA PRINCIPAL³³

- Falta de Competencia.
- Excepción de Contrato no cumplido.
- Cobro de lo no debido.
- Buena fe del promitente vendedor.
- Excepción Genérica.

³² Folio 171 y 172 del Tomo I cuaderno Principal.

³³ Folios 161 al 167 del Tomo I cuaderno Principal.

EXCEPCIONES A LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN³⁴

- Improcedencia de Mutuo Disenso.
- Contrato no cumplido por parte de los Convocantes en Reconvencción.
- Excepción Genérica o Innominada.

6. TRÁMITE.

El trámite del proceso arbitral, se ha surtido con todo el rigor que corresponde a las disposiciones legales que le son aplicables, es un arbitraje institucional de conformidad con lo previsto en la Ley 1563 de 2012, ha funcionado en el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Cartagena, se ha realizado el control de legalidad en las distintas etapas del proceso y las partes en audiencia, han manifestado su conformidad.

7. TÉRMINO DEL PROCESO.

El término de este proceso arbitral empezó a correr a partir del día 18 de enero de 2019, día siguiente a la finalización de la Primera Audiencia de Trámite, tal como se dispuso en el Auto No.8. Dicho término es de seis (6) meses en virtud de lo dispuesto en la cláusula compromisoria.

Por lo anteriormente expuesto, este Laudo Arbitral se profiere en oportunidad legal.

II. CONSIDERACIONES

1.- Presupuestos procesales y Nulidades.

Del estudio del expediente encuentra el Tribunal que los presupuestos procesales de la acción están debidamente acreditados: la demanda inicial y de reconvencción colma con las exigencias legales respectivas contenidas en el artículo 82 del C.G.P; las partes son sujetos plenamente capaces, la competencia del Tribunal está claramente determinada por la cláusula compromisoria; en efecto, el auto No. 8 del 28 de noviembre de 2018, declaratorio de la competencia quedó en firme, sin recursos de las partes, el asunto sometido a éste Tribunal es de carácter patrimonial y susceptible de resolverse por transacción; los árbitros no han sido recusados ni existen conflictos de interés por resolver.

A su turno y en lo relacionado con el deber contemplado en el artículo 132 del C.G.P, el presente Tribunal de Arbitramento realizó el respectivo control de legalidad a fin de corregir o sanear los presuntos vicios que pudieren configurar nulidades u otras irregularidades, los cuales no se presentaron, toda vez que el proceso hasta la presente etapa se adelantó con

³⁴ Folios 209 al 213 del Tomo I cuaderno Principal.

observancia de las normas procesales establecidas y, con el pleno respeto de las garantías procesales.

2. Calificación de la conducta procesal de las partes.

Teniendo en cuenta la exigencia legal del artículo 280 del Código General del Proceso, sobre el deber del operador judicial en realizar una calificación de la conducta procesal de las partes y, de ser el caso, deducir indicios de ella, para darle cumplimiento al mismo, el Tribunal precisa respecto de la conducta de las partes, que cumplieron oportunamente con sus cargas procesales, observando los deberes y responsabilidades generales descritos en el artículo 78 del Código General del Proceso, y colaboraron para la práctica de las notificaciones, pruebas y diligencias decretadas.

Una vez analizados los presupuestos procesales, para su decisión en derecho, el Tribunal se ocupará de las motivaciones del laudo, para lo cual habiéndose ya referido a los hechos probados sobre los cuales ambas partes coinciden, reconocen y aceptan como ciertos sin discusión o diferencia alguna, y a los que son objeto de diferencia y sobre los que gira en esencia el debate en esta sede, pasará a referirse a los principios y deberes que orientan e inspiran el régimen obligacional de las partes, fundamentalmente a la convocada quien es comerciante, conocedora y experimentada en las actividades negócias y mercantiles en las que se desenvuelve, como lo es la construcción, en donde el carácter profesional tiene especial relevancia, y seguidamente descenderá al caso en concreto en relación a lo que se pretende sea declarado y su oposición.

3. - Problema jurídico a resolver.

El problema Jurídico que se nos plantea consiste en determinar por una parte, si el Promitente Vendedor, Constructora Barcelona de Indias S.A, incumplió el contrato de Promesa de compraventa de fecha 25 de junio de 2017, celebrado con Mauricio Javier Rodríguez Lara, Promitente Comprador, sobre el inmueble, Apartamento 404 P.H, Bloque 5, ubicado en Barceloneta, Kilometro 9, Manzanillo del Mar y si como consecuencia de dicho incumplimiento, la parte convocante está legitimada para solicitar a través de la vía judicial la suscripción forzosa de la escritura pública de compraventa que perfeccione el contrato de promesa de compraventa celebrado.

O si por el contrario, y de acuerdo a lo manifestado por la convocada en la demanda de reconvencción, se materializa un incumplimiento del contrato de promesa de compraventa por parte del promitente comprador, y como consecuencia de ello, éste debe ser resuelto.

El origen de las controversias sometidas al estudio de éste Tribunal se encuentran en la promesa de compraventa de Barceloneta Bloque 5 Apartamento 404 PH, celebrada el 25 de Junio de 2017, entre Constructora Barcelona de Indias S.A, como Promitente Vendedor y Mauricio Javier Rodríguez Lara, como promitente comprador.

El objeto del contrato, según se consignó en la cláusula primera es el siguiente *“el PROMITENTE VENDEDOR se obliga a transferir a título de compraventa a favor del*

Promitente Comprador y éste por su parte se obliga a adquirir a igual título el derecho de dominio y la posesión material que la primera tiene y ejerce sobre el apartamento 404 Bloque 5 con un área de 152 mts2 y el uso exclusivo del parqueadero 515 ubicado en la zona de parqueo del Edificio 5.”

Situación que nos obliga de forma inexorable a referirnos sobre el contrato de promesa de compraventa.

4. Principios y deberes contractuales.

4.1 Principio de la buena fe

En lo atinente al asunto sometido al escrutinio en sede arbitral, este Tribunal debe advertir que en aras de obtener una decisión ajustada a derecho, es imprescindible analizar la conducta contractual de las partes, verificando si se ciñe al precepto normativo de la buena fe.

precepto de rango constitucional y legal contenido en los artículos 1603 del Código Civil, 871 y 863 del Código de Comercio y 83 de nuestra constitución nacional.

Principio que le exige a las partes, cumplir sus prestaciones contractuales con lealtad, honradez, transparencia, moralidad, sujetando su conducta no sólo al contenido contractual sino a todo lo que emana de su naturaleza, evitando la concreción de abuso del derecho, desequilibrio entre las cargas obligacionales, enriquecimiento sin justa causa, y toda una serie de conductas que se apartan de la real y concreta función del contrato como herramienta normativa de la vida en sociedad.

Sobre la existencia de la buena fe en las relaciones contractuales, ha sido punto de convergencia tanto en la doctrina como en la jurisprudencia, exigir su presencia sin solución de continuidad en todas las etapas contractuales, desde la negociaciones que preceden la celebración del contrato, pasando por su ejecución, situación que exige al juzgador, analizar de forma integral el contrato *“revisando las posturas de las mismas en todos y cada uno de los momentos del negocio sub examine”*, así:

“De consiguiente, a las claras, se advierte que la buena fe no es un principio de efímera y menos de irrelevante figuración en la escena jurídica, por cuanto está presente, in extenso, amén que con caracterizada intensidad, durante las etapas en comento, tanto más si la relación objeto de referencia es de las tildadas de “duración” [...] Quiere decir lo anterior que para evaluar si un sujeto determinado actuó o no de buena fe, resulta imperativo examinar, en cada una de las precitadas fases, la conducta por él desplegada, pero de manera integral, o sea en conjunto, dado que es posible que su comportamiento primigenio, en estrictez, se ciña a los cánones del principio rector en cita y ulteriormente varíe, en forma apreciable y hasta sorpresiva, generándose así su inequívoco rompimiento. De allí que la buena fe no se pueda fragmentar, en orden a circunscribirla tan sólo a un segmento o aparte de una fase, por vía de ejemplo: la precontractual –o parte de la precontractual–, ya que es necesario, como

*corresponde, auscultarla in globo, según se indicó, valorando las diversas oportunidades que los interesados tuvieron para actuar con lealtad, corrección (correttezza) y diligencia, según sea el caso. Al fin y al cabo, sin excepción, ella se predica de la integridad de eslabones que, analizados en retrospectiva, conforman la cadena contractual (iter contractus), rectamente entendida. No es gratuito que el citado artículo 863 del Código de Comercio, expressis verbis, establezca un débito de comportamiento que cubre todo el "... período precontractual", sin distinción de ninguna especie."*³⁵

Ahora, sobre la conducta que deben asumir las contratantes en sus negociaciones, la jurisprudencia ha precisado lo siguiente:

*"Por consiguiente, Aludir a la buena fe en materia de la formación y ejecución de las obligaciones, aparece ajustar el comportamiento a un arquetipo o modelo de conducta general que define los patrones socialmente exigibles relacionados con el correcto y diligente proceder, la lealtad en los tratos, la observancia de la palabra empeñada, el afianzamiento de la confianza suscitada frente a los demás; en síntesis, comportarse conforme se espera de quienes actúan en el tráfico jurídico con rectitud, corrección y lealtad. Y cabalmente, a tan amplio espectro de actuación se refiere el citado artículo 863 del Código de Comercio, de manera, pues, que el proceso de creación de las relaciones obligatorias debe sujetarse a ciertas normas sociales concretas que subyacen en la conciencia ético-jurídica de las comunidades, o sectores de las mismas y que imponen a las personas guardar fidelidad a la palabra dada, no traicionar la confianza despertada en los demás, no interrumpir abrupta e injustificadamente las negociaciones, entre otras."*³⁶

Todo lo anterior nos lleva a concluir, la obligación irrefutable que le asiste al juzgador de determinar si de cara al contrato objeto de análisis, las partes fueron o no fieles al cumplimiento del principio de la Buena fe, orientando su conducta al cumplimiento no sólo de las obligaciones taxativamente estipuladas sino de manera integral y complementaria a todas las que emanan de la naturaleza del vínculo celebrado.

4.2. Deber de colaboración.

En aras de darle cumplimiento al contrato y satisfacer el interés negocial de las partes, estas deben asumir el deber de colaboración y facilitar el cumplimiento de las obligaciones del contrato. El deber de colaboración, así como el principio de buena fe, debe estar presente en todas las etapas del contrato. Consiste en cooperar con la otra parte para la consecución del contrato como negocio común, y también para lograr el cumplimiento de su interés particular y exclusivo. Así, la colaboración de las partes en

³⁵ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Sentencia del 2 de agosto de 2001, exp. 6146, M. P.: CARLOS IGNACIO JARAMILLO JARAMILLO.

³⁶ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Sentencia del 9 de agosto de 2000, exp. 5372, M. P.: JORGE ANTONIO CASTILLO RUGELES.

la elaboración del contrato, implica un plano de igualdad y reciprocidad entre los contratantes y llama a los mismos a mantener el equilibrio contractual y a ayudarse conjuntamente en la ejecución armoniosa del mismo.

Por lo anterior, lo que pretende el cumplimiento del deber de colaboración es que el contrato no se convierta en un instrumento para que una de las partes someta a la otra y le impida alcanzar la finalidad socioeconómica que podía esperar del vínculo negocial. Más bien, pretende que sea una regla de conducta de las partes con el objetivo de que se cumpla el fin negocial.³⁷

Considerando la apreciación realizada por el Tribunal de Arbitramento en 2005, es importante tener en cuenta que ese deber de colaboración y ayuda comienza desde en el período precontractual, cuando una de las partes requiere la cooperación de la otra para poder materializar el contrato.³⁸

Así, se considera que este deber, además de estar íntimamente relacionado con el principio de buena fe, abarca otra serie de deberes, como lo son el deber de lealtad y de información, los cuales deben estar presentes especialmente en el periodo de formación del contrato. Las partes deben cooperar mutuamente en la etapa precontractual con el fin de que la elaboración del contrato a celebrar, se realice sobre un plano de equidad y de pleno conocimiento de la información necesaria por cada una de las partes.

En ese entendido, una vez se celebra el contrato, las partes deben colaborar para que el mismo se ejecute en su totalidad, de manera que ambas partes satisfagan su interés en el mismo. Sería contrario a este deber de las partes, el que una de ellas por incumplimiento a sus obligaciones impida la ejecución del contrato, en la forma y manera en que se estipuló en la celebración.

4.3 La debida diligencia del profesional

La calidad de profesional se adquiere por el conocimiento de una determinada técnica derivada de su estudio comprobado o de su ejercicio; situación que le atribuye competencias específicas que permiten hacerlo responsable por su omisión y, por tanto, en grado superior a lo que podría esperarse de un individuo cualquiera.

La calidad de profesional, entonces, debe determinarse por la capacitación de un individuo que desarrolla de manera habitual una actividad, bien por los estudios que ha

³⁷ Herrera Osorio, F y Mahecha Pulido, A. Revisión general de los deberes secundarios de conducta de las sociedades fiduciarias en el contrato de fiducia. *Revista Derecho y Realidad*. 2011.

³⁸ Cámara de Comercio de Bogotá. Tribunal de Arbitramento Juan Manuel Espinosa vs. Fiduestado S.A. y Banco de Estado S.A. del 18 de julio de 2005.

realizado o porque la ha adquirido a través de la experiencia. En uno y otro caso, el régimen de responsabilidad profesional sería igualmente aplicable sin distinción.

“La debida diligencia de un profesional para el ejercicio de una específica actividad se observa regularmente en función de la necesidad de poseer para su desarrollo, de especiales conocimientos adquiridos y reconocidos desde el punto de vista académico y paralelamente en función de la experiencia acumulada en su puesta en práctica. De allí que la evaluación de la debida diligencia de un profesional excede a la de un buen padre de familia del derecho civil de tal forma incluso que el parámetro de diligencia habrá de ser distinto acorde al sector en que la actividad se desarrolla”³⁹.

Para la aplicación de este principio, descendiendo al objeto de esta Litis, observa el Tribunal que una de las partes, más concretamente la convocada ostenta en exceso especiales conocimientos académicos y profesionales en la actividad de constructor profesional, como se desprende del dicho de su representante legal en el interrogatorio que absolviera en el proceso.

En este sentido, la diligencia profesional exigida en lo correspondiente a la identificación de todos los riesgos inherentes al giro ordinario de la actividad constructora contempla un alto grado de rigurosidad.

5. De la promesa de compraventa.

La promesa de contrato de compraventa, consiste en acuerdo de voluntades en el que las partes prometen celebrar mutuamente un contrato de compraventa, previo el cumplimiento de las exigencias legales.

Por lo tanto se trata de un contrato preparatorio, en el que los contrayentes definen mutuamente en él, un futuro contrato que quieren celebrar al acaecimiento de una condición o plazo, generando para ellas, obligaciones de hacer, propiamente la de celebrar un contrato.

En general podemos concluir que los elementos característicos de la promesa son:

- “a) Se trata de un contrato preparatorio, que como lo mencionamos, está destinado a preparar el camino del contrato definitivo.*
- b) Genera una obligación de hacer: cuál es la de celebrar el contrato prometido.*

³⁹ El factor de imputación de la responsabilidad profesional En la doctrina moderna, Alma Ariza Fortich, Revista de Derecho, Universidad del Norte, 34: 306-342, 2010.

c) La obligación de hacer: (celebrar el contrato prometido) está sometida al acaecimiento del plazo o de una condición. Quiere decir lo anterior, que si acaecido el plazo sin que se dé la condición de la cual pende la obligación de hacer, que es celebrar el contrato prometido, se entenderá que el contrato de promesa se incumplió, y en consecuencia la parte incumplida estará sometida a las previsiones del artículo 1610 del Código Civil⁴⁰

Nuestra legislación civil en el artículo 1611 del Código Civil establece los elementos necesarios para que la Promesa produzca efectos, a saber: Que conste por escrito, que el contrato a que la promesa se refiere no sean ineficaz por ausencia de los requisitos del artículo 1511 del Código Civil (norma que debió remitir al artículo 1502 del Código Civil), que contenga un plazo o condición que fije la fecha en que ha de celebrarse el contrato, que se determine el contrato que para su perfeccionamiento sólo falte la tradición o las formalidades legales.

6. Del caso en concreto

6.1. El Negocio jurídico sub Judice.

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 arbitral, contrato de promesa de compraventa, en el que en su tenor literal, se hayan contempladas las exigencias del artículo 1611 del Código Civil, el cual por no haber sido desconocido, tachado ni redargüido de falso, será valorado por el Tribunal con fundamento en los artículos 244 y 272 del Código General del Proceso

Desde otra arista, la parte demandada, en la contestación del hecho primero confesó haber celebrado el contrato objeto de marras, al aceptar como cierto el hecho que describe la existencia de dicho contrato en cita⁴¹, luego entonces, este Tribunal tendrá como plenamente probado a través de los dos medios probatorios, confesión y prueba documental, la celebración del contrato de promesa de compraventa *sub judice*, motivo por el cual procederá a su estudio.

Igualmente, observa el Tribunal que los elementos para la existencia y validez del contrato en cuestión, se encuentra contenidos dentro del mismo, a saber: a) capacidad para obligarse, tanto el señor Mauricio Javier Rodríguez Lara como Constructora Barcelona de Indias S.A, son plenamente capaces para celebrar el contrato; b) consentimiento, en el documento objeto de marras, se encuentra expresado la voluntad de ambas partes para contratar, libre de error, fuerza y dolo, situaciones que tampoco fueron alegadas en el presente proceso; c) el objeto es lícito, pues se trata de la transferencia de un bien que se encuentra en el comercio, cuya negociación no se encuentra restringida o prohibida por la ley; y d) la causa es lícita, puesto que el motivo que indujo a las partes a contratar no está prohibido por la ley o no es contraria a las buenas costumbres o al orden público.

⁴⁰ Apuntes sobre el contrato bilateral de promesa en el derecho privado colombiano, Jorge Oviedo Albán, Vniversitas, página, 622.

⁴¹ Art. 193.C.G P

6.2 De La conducta contractual de las partes y valoración Probatoria.

El convocante en la demanda arbitral, solicita que se declare que el promitente vendedor incumplió el contrato de promesa de compraventa plurimencionado, sin precisar con exactitud en el referido libelo, cuál de las obligaciones a su cargo incumplió, más sin embargo, solicita en su pretensión segunda que como consecuencia de dicho incumplimiento *“se ordene la suscripción inmediata e improrrogable de la correspondiente escritura pública en la Notaria Segunda de Cartagena y que perfeccione el contrato de promesa de compraventa de fecha 25 de agosto de 2017...”*, entendiendo este Tribunal que quiso referirse al contrato de promesa de compraventa de fecha 25 de junio de 2017, lo que permite concluir, que la obligación cuyo incumplimiento se imputa es la contenida en el numeral seis de la cláusula segunda del contrato celebrado *“de las obligaciones de las partes”* consistente en *“suscribir la escritura pública de compraventa en la fecha que se indicará más adelante...”*⁴² obligación desarrollada en la cláusula décima primera del contrato en estudio.

Así como están planteadas las cosas, este Tribunal claramente identifica que el Convocante, está haciendo uso de las facultades conferidas en el artículo 1546 del Código Civil, norma jurídica regulatoria de la condición resolutoria tácita, en virtud de la cual, se le confiere al contratante cumplido dos facultades u opciones; pretender la resolución del contrato, o pedir su cumplimiento, en ambos casos con la posibilidad de solicitar indemnización de perjuicios.

Para el caso particular, el convocante pretende el cumplimiento forzado de las obligaciones estipuladas en el contrato de promesa de compraventa sin indemnización de perjuicios, facultad que también le otorga el artículo 1610 ibídem, que regula la mora en la obligaciones de hacer, obligaciones que le son propias a un contrato de promesa de compraventa.

Se observa entonces, que lo que pretende el promitente comprador es garantizar la conservación del contrato y lograr que las partes cumplan con lo prometido, buscando con ello, la finalidad para el cual fue celebrado.

Por otro lado y atendiendo lo solicitado por la demandada en reconvención, el convocado y demandante en reconvención, exhorta la resolución del contrato, apoyado en el incumplimiento del promitente comprador en el pago de la totalidad del precio convenido.

Sobre la legitimación para hacer valer la condición resolutoria tácita, la Corte Suprema de Justicia sala de Casación Civil, ha sido enfática en señalar que sólo el contratante cumplido ostenta la legitimación en la causa para solicitar las facultades conferidas en el artículo 1546 del Código Civil, no pudiendo premiar al contratante incumplido de deshacerse del vínculo contractual, solicitando la resolución del contrato, al manifestar lo siguiente:

“En el ámbito de los contratos bilaterales y en cuanto toca con la facultad legal que, según los términos del artículo 1.546 del Código Civil, en ellos va implícita de obtener la resolución por incumplimiento, hoy en día se tiene por verdad sabida que es requisito indispensable para su buen suceso en un caso determinado, la fidelidad a sus compromisos observada por quien ejercita esa facultad habida cuenta que, como lo ha señalado la Corte, el contenido literal

⁴² Folios 7 al 15 del expediente, cuaderno principal.

de aquél precepto basta para poner de manifiesto que el contratante incumplido utilizando el sistema de la condición resolutoria tácita, no puede pretender liberarse de las obligaciones que contrajo.

Es preciso entender, entonces, que no hay lugar a resolución de este linaje en provecho de aquella de las partes que sin motivo también ha incurrido en falta y por lo tanto se encuentra en situación de incumplimiento jurídicamente relevante, lo que equivale a afirmar que la parte que reclama por esa vía ha de estar por completo limpia de toda culpa, habiendo cumplido rigurosamente con sus obligaciones, al paso que sea la otra quien no haya hecho lo propio, de donde se sigue que "...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..." (CSJ SC de 7 mar. 2000, rad. n° 5319)."

Situación que le obliga a este Tribunal, examinar el comportamiento contractual de la parte convocante, promitente comprador, Mauricio Javier Rodríguez Lara, en el contrato de promesa de compraventa, más exactamente, el cumplimiento de la obligación de pagar el precio del bien prometido en venta a la parte convocada y demandante en reconvenición, obligación cuyo cumplimiento ha sido cuestionada en este proceso.

Para ello, fijaremos la mirada a la manifestación expresa del convocado, promitente vendedor en la promesa de compraventa en relación a esta obligación, evidenciando que en la cláusula cuarta del contrato prometido, las partes pactaron el valor o precio de venta, en la suma de cuatrocientos sesenta y siete millones de pesos (\$467.000.000) moneda legal colombiana y correlativamente a ello, en la cláusula quinta denominada, cronograma de pagos, se estipuló que el pago del precio debía hacerse en una sola cuota por el valor antes citado, *"dinero que a la firma de esta promesa se encuentra totalmente cancelado"*⁴³, lo que a simple vista da a lugar a inferir a este Tribunal, que el promitente vendedor efectivamente recibió la totalidad del precio pactado, ante la presencia de una declaración de voluntad expresada literalmente en el contrato, en la que de manera clara, manifiesta haber recibido la totalidad del precio convenido del inmueble prometido en venta y que de acuerdo a la estructura del mismo, se descartaría la utilización de plazos o cronogramas de pago, por cuanto el pago del precio se afirmó totalmente efectuado en un único instalamento o cuota.

En virtud de lo anterior, se hace estrictamente necesario remitirnos al artículo 250 del Código General del Proceso, que en su tenor literal establece **"La prueba que resulte de los documentos públicos y privados es indivisible, y comprende aún lo meramente enunciativo siempre que tenga relación directa con lo dispositivo del acto o contrato"** lo anterior se traduce en que, si el documento objeto de la valoración probatoria contiene una declaración, el juzgador debe necesariamente estar a lo que en dicho documento se establezca, por lo que si revisamos someramente el documento aportado, encontramos en él una declaración en la cual, las partes manifiestan expresamente que la totalidad del precio se recibió a entera satisfacción.

⁴³ Afirmación realizada por el promitente vendedor en la promesa objeto de análisis.

Igualmente observa el Tribunal, y ratificando lo anteriormente dicho, acerca de acerca del valor probatorio de las declaraciones escritas, que el texto contractual utilizado por las partes, también le daba la oportunidad al promitente vendedor en la cláusula quinta de establecer un plan o cronograma de pago al promitente comprador, frente al cual el promitente vendedor, profesional en el negocio de venta de bienes raíces, manifestó haber recibido del promitente comprador la totalidad del precio del bien inmueble prometido.

Ahora bien, a pesar de ello, sólo en el plano procesal, el promitente vendedor manifestó en sus escritos de defensa: contestación de la demanda, excepciones y demanda de reconvención, no haber recibido la totalidad del precio, argumentando en el interrogatorio absuelto, que la declaración sobre el recibo total del precio la realizó, con base en la confianza existente entre las partes contratantes, haciendo entonces énfasis en el incumplimiento del promitente comprador, justificando con ello su conducta negativa de asistir a la notaría para suscribir la escritura pública de compraventa, situación que por expreso mandato del artículo 167 del C.G.P le genera la carga probatoria dentro de este trámite arbitral, de desvirtuar su propia manifestación contractual, la cual no cumplió, tal y como lo establece el art. 274 del Código General del Proceso,

Para este Tribunal, el Convocante cumplió con la obligación de pagar la totalidad de precio convenido, conclusión a la que arriba, después de realizar un análisis crítico y sistemático de todo el acervo probatorio, pues en adición a la afirmación del convocado dentro del texto contractual de haber recibido la totalidad del precio convenido, también encontramos de la valoración de las otras pruebas arrimadas al proceso, hechos que lo ratifican, como por ejemplo; la incongruencia en el supuesto saldo insoluto del precio adeudado, existente entre la afirmación contenida en la contestación de la demanda y la demanda de reconvención, con lo manifestado por el representante legal en su declaración de parte, toda vez que en aquella, dice que el saldo insoluto del precio corresponde a un valor de noventa y cuatro millones sesenta y seis mil cuatrocientos ochenta y seis pesos con cuatro centavos (\$ 94.066.486,4) mientras en esta última, se dice sin especificar, que el mismo corresponde a un valor aproximado de cincuenta millones de pesos, por lo que no se entiende cómo frente un hecho concreto y relevante para la resultas de este proceso, no exista identidad entre las dos versiones expresadas por la parte convocada en momentos procesales distintos.

Tampoco resulta coherente, que no habiendo supuestamente recibido la totalidad del pago del precio, no hubiera el promitente vendedor utilizado los mecanismos legales y contractuales para exigir el pago del saldo insoluto contemplados en la cláusula décima tercera y décima cuarta del contrato objeto del proceso, máxime cuando como bien lo reconoció el representante legal de la convocada, se trata de una persona profesional e idónea en el negocio de la construcción y venta de bienes inmuebles.

De igual forma, se observa que en el pacto negocial objeto de marras, se fijó una fecha determinada para la protocolización de la escritura de compraventa, sin que la misma estuviera sujeta al pago del saldo del precio del bien prometido en venta, hecho que ratifica que el precio se encontraba completamente pagado.

Todo lo cual permite concluir al Tribunal, que la parte convocante cumplió con su obligación de pagar el precio del bien inmueble prometido en venta, situación que lo legitimaría en la causa para pedir el cumplimiento forzado de la obligación incumplida.

Correlativamente a lo anterior, es imperioso para este Tribunal, pronunciarse sobre la conducta de la parte convocada, demandante en reconvención, estudio necesario, para

determinar si se acogen o no las excepciones a la demanda inicial o las pretensiones contenidas en la demanda de reconvención.

Como bien se dejó sentado, el presupuesto fundamental para la aplicación del artículo 1546 del Código Civil se basa en el cumplimiento de las obligaciones de la parte que solicita la resolución del contrato o el cumplimiento forzado de los mismos.

De un análisis detallado del interrogatorio de parte absuelto por el representante legal de la parte convocada, se tiene probado que la conducta contractual fue incumplida, apartándose diametralmente de las obligaciones adquiridas en el pacto contractual, violando con ello, el artículo 1602 del Código Civil, pues no honró de forma alguna las obligaciones contractuales adquiridas.

Como resultado de dicho análisis se hace énfasis entonces, que el convocante se encontraba en imposibilidad jurídica no sólo de suscribir la escritura de compraventa, sino también de dar cumplimiento a cabalidad de todas y cada una de las obligaciones que emanan del negocio jurídico celebrado, distintas claro está a la de pagar el precio convenido, obligación que como lo dijimos en apartes precedentes cumplió, afirmación que se infiere de la práctica del interrogatorio de parte, en el que interrogado manifiesta que por **“confusión”** el inmueble prometido en venta también está involucrado en otra negociación realizada con el Banco Davivienda y fue entregado a un miembro de la familia Berrio, quien lo posee actualmente y a quien el banco tiene la instrucción de escriturarle, lo cual aún no ha hecho, ni se ha insistido en ello, a la espera de las resultas del presente proceso.

En adición a lo anterior, los dineros entregados por el promitente comprador no fueron transferidos a la fiducia, lo que imposibilitaba también se realizara la transferencia del dominio a favor del convocante, situación ésta, que por sí misma, lo ilegítima para solicitar la resolución del contrato de compraventa, pues a toda luces se observa que su conducta contractual desconoció las obligaciones adquiridas, incumplimiento que se reafirma del análisis crítico realizado al Testimonio rendido por el señor Gilberto Álvarez, quien afirma con plena certeza que el precio se canceló en su totalidad a los señores Cepeda y que la tenencia del bien inmueble objeto del contrato no la tiene el convocante, hechos que igualmente se hayan ratificados en el interrogatorio de parte realizado al señor Mauricio Javier Rodríguez Lara, quien expresamente manifestó: “...al momento de la firma de la promesa de compraventa ya se había cancelado el valor total de acuerdo con las instrucciones dadas por el señor Arturo Cepeda”.

A manera de conclusión, el Tribunal al realizar la valoración exigida en la norma procedimental, en conjunto y de forma sistemática, obtuvo certeza sobre los siguientes hechos:

- a) Habiéndose determinado el precio y su forma de pago, éste fue cancelado en su totalidad.
- b) La convocada a la fecha no ha realizado las acciones correspondientes para proceder consecuentemente con la suscripción de la escritura pública.
- c) La convocada entregó el bien inmueble prometido en venta a un tercero.
- d) La convocada incumplió con la obligación de suscribir la escritura pública de compraventa, por las razones arriba anotadas.

Situación que lo ilegitima para solicitar la resolución del contrato de promesa de compraventa, pues a todas luces se observa que su conducta procesal desconoció la obligaciones adquiridas, circunstancias que le impide a este Tribunal que desde ya se anuncia, despachar favorablemente las excepciones contra la demanda principal y las pretensiones contenidas en la demanda de reconvencción con base a lo que más adelante será considerado.

7.- Pronunciamiento sobre las pretensiones de la demanda.

Descendiendo en el examen de las pretensiones de la demanda y de la valoración concreta de la conducta de las partes en la ejecución del contrato en el contexto trazado por el principio de la buena antes referido.

Como se acaba de concluir por el Tribunal, la parte convocante cumplió cabalmente con el pago del precio pactado en el contrato de promesa de compraventa puesto que, no sólo así quedó consignado en la cláusula quinta del citado contrato sino que, no existe evidencia en el plenario, de estipulaciones posteriores entre las partes que modifique o altere lo pactado, con lo cual, claramente no resulta suficiente la afirmación de la parte convocada del pago parcial del precio para desnaturalizar el cumplimiento de esta prestación.

Así las cosas, resulta indispensable establecer si la parte convocante o promitente compradora le era exigible otra obligación diferente al pago del precio en el contrato de promesa de compraventa, y observamos que de la cláusula décima primera se desprende que las partes debían concurrir el día 30 de diciembre de 2017, a las tres (3:00) p.m. en la Notaría Segunda de Cartagena para suscribir la escritura pública de compraventa para con ello materializar el contrato prometido.

Frente a esta obligación no se advierte en el proceso ninguna prueba que dé cuenta del cumplimiento o concurrencia de las partes en la fecha, hora y lugar señalado, todo lo contrario, de un lado, la parte convocante al absolver el interrogatorio de parte, manifestó que no había asistido a la notaría para suscribir la escritura pública de compraventa porque en la fecha indicada en el contrato, la notaría no estaba abierta -no estaba prestando servicio- y luego no se reprogramó esa fecha por parte del promitente vendedor. De otro lado, la parte convocada tanto en la respuesta a la demanda, como en la reconvencción y al absolver interrogatorio de parte el representante legal de ésta, afirmó que no había comparecido a la suscripción del citado instrumento público porque para esa fecha, la promitente compradora no había pagado la totalidad del precio convenido.

De lo expuesto se desprende que ambas partes no asistieron, por diferentes motivos, a la suscripción del contrato prometido y que además que no existió convenio para ampliar o postergar la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa.

En ese sentido, corresponde analizar la conducta de las partes frente a la exigibilidad de la cláusula décima primera del contrato.

En cuanto al contenido de la mencionada cláusula no hubo controversia en el proceso, con lo cual, el asunto se centrará en su oportuno cumplimiento.

Teniendo como punto de partida, que en el proceso fue probado el pago del precio total y oportuno por la convocante, se advierte fácilmente la falta de justificación válida la no

conurrencia de la parte convocada a la notaría en la fecha y hora indicada para la firma de la escritura pública. No sucediendo lo mismo frente a la parte convocante, la cual, para el Tribunal, sí le asiste razón para la no comparecencia a dicha notaría, ello sin importar, para estos efectos, si la fecha señalada fuese o no hábil por la falta de servicio de la notaría, lo cual, se aclara por sí sólo, no sería suficiente para tolerar esa negativa, veamos:

- En el proceso fue debatida la falta de entrega material del bien pero no así la fecha en qué ésta debió hacerse o cumplirse (30 de junio de 2017).
- De la respuesta al hecho tercero y quinto de la demanda y fundamentalmente de la declaración de parte rendida por el representante legal de la convocada, se desprende confesión, en cuanto que el bien fue entregado a un tercero en razón a que también fue prometido en venta a éste.
- En ese contexto, existe para el Tribunal evidencia irrefutable, que el día 30 de junio de 2017, la convocada no le hizo entrega material del bien inmueble al convocante - promitente comprador, como lo reza el contrato.
- De otro lado, no hay prueba en el plenario de que el precio recibido por la parte convocada haya sido trasladado al patrimonio autónomo conformado para el desarrollo del proyecto inmobiliario, del cual es vocera, según las consideraciones del propio contrato de promesa de compraventa, FIDUDAVIVIENDA S.A., para que dichos recursos económicos hicieran parte del fideicomiso, obligación esencial para la pervivencia del proyecto y esta clase de contratos de fiducia mercantil, situación que fue ratificada por el representante legal de la convocada en su interrogatorio de parte.
- En igual sentido, tampoco obra prueba en el proceso de que la sociedad convocada – fideicomitente haya instruido a la fiduciaria para la firma de la escritura pública de transferencia del derecho de dominio del bien inmueble prometido en venta como resulta esencial para tipo de contratos, omisión que fue reconocida en la declaración de partes rendida por el representante legal de la convocada.
- En concordancia con lo señalado, hay prueba documental aportada con la respuesta a la demanda de reconvención (consignaciones bancarias, transferencias de fondos y conversación de chat entre las partes) en la cual consta que los dineros recibidos a título de precio del inmueble prometido en venta por la convocada, fueron principalmente destinados al pago de un embargo que tenía el Banco Caja Social sobre otro inmueble de propiedad de la constructora demandada, por petición del representante legal, señor Arturo Cepeda.

De lo expuesto el Tribunal colige, sin lugar a equívocos, que la promitente vendedora y hoy convocada al arbitraje, no dispuso de ningún medio idóneo y necesario para cumplir con la suscripción de la escritura pública, esto es, no cumplió pero tampoco hizo esfuerzo alguno para allanarse a cumplir, puesto que básicamente se ocupó de recibir los dineros del precio pactado y de ahí en adelante abandonó la ejecución del contrato y como si esto resultara poco, prometió posteriormente en venta, el mismo bien inmueble materia de este proceso a otra persona, a quién sí le hizo entrega material del mismo.

Ante estas evidencias del comportamiento contractual de la parte convocada, todas ellas anteriores a la fecha de cumplimiento de la escritura pública de compraventa señalada en el contrato de promesa de compraventa (30 de diciembre de 2017), no estima el Tribunal que la

parte convocante estuviera obligada a concurrir a la notaría puesto que previamente, de forma reiterada, su contraparte había incumplido las obligaciones principales que le correspondían en el negocio jurídico celebrado entre ellas.

En esas condiciones el promitente comprador y demandante en el presente proceso quedó en la realidad de la ejecución contractual imposibilitado para cumplir con la obligación objeto de análisis, porque la promitente vendedora y demandada, según se aprecia en la prueba que obra en el expediente, incumplió unilateralmente y sin justificación jurídica las reseñadas obligaciones principales previas, que le eran exigibles legal y contractualmente, llevando finalmente a las partes a la instancia en la cual actualmente se encuentran.

En concordancia con lo expuesto hasta acá, el Tribunal encuentra demostrado el incumplimiento contractual de la promitente vendedora – convocada, por lo que se abrirá paso la primera pretensión de la demanda en la que solicita:

“se declare (...) que la sociedad CONSTRUCTORA BARCELONA DE INDIAS S.A. incumplió el contrato de promesa de compraventa de fecha 25 de junio de 2017, respecto del inmueble: apartamento 404 PH, BLOQUE 5, ubicado en Barceloneta, Kilómetro 9 manzanillo del mar, perteneciente al Distrito de Cartagena y al cual le pertenece la matrícula inmobiliaria 060-294234.”

Al estar demostrada la obligación del promitente comprador de pagar el precio convenido de forma total y oportuna y como consecuencia del incumplimiento declarado por el Tribunal respecto de las obligaciones que le eran exigibles a la promitente vendedora, encuentra el Tribunal que el convocante está legitimado en la causa para pedir el cumplimiento forzado de la prestación insatisfecha, en razón de lo cual, habrá de acogerse la segunda pretensión de la demanda, que reza:

“(...) se ordene la suscripción inmediata e improrrogable de la correspondiente escritura pública en la Notaria Segunda de Cartagena y que perfeccione el contrato de promesa de compraventa de fecha 25 de agosto de 2017 (sic), respecto del inmueble apartamento 404 PH, BLOQUE 5, ubicado en Barceloneta, Kilómetro 9 manzanillo del mar, perteneciente al Distrito de Cartagena y al cual le pertenece la matrícula inmobiliaria 060-294234.”

8.- Pronunciamiento sobre las excepciones de la demanda.

8.1 “FALTA DE COMPETENCIA”.

Esta excepción fue considerada y decidida por el Tribunal al llevar a cabo la primera audiencia de trámite y como frente a lo resuelto no se presentaron recursos, el Tribunal se ratifica en el rechazo de tal excepción además de que no se advierten hechos nuevos que lleven a considerar lo contrario, por lo que se transcribirán los argumentos expuestos en ese momento:

“Finalmente, advierte que teniendo en cuenta que la parte Convocada CONSTRUCTORA BARCELONA DE INDIAS S.A., ha presentado una excepción de falta de competencia del Tribunal de Arbitramento, al contestar la demanda arbitral y formular excepciones de mérito, por ser esta la oportunidad procesal para declarar la competencia para resolver las controversias sometidas a decisión, y sin perjuicio de lo resuelva en el Laudo Arbitral, es

pertinente hacer las siguientes consideraciones: La excepción se sustenta en dos argumentos centrales, el primero tiene que ver con la etapa de arreglo directo que manifiesta la convocada, el señor MAURICIO JAVIER RODRÍGUEZ LARA, parte convocante, no demostró haber agotado.

Al respecto, es pertinente poner de presente, que si bien la cláusula compromisoria que da origen a este proceso arbitral, prevé una etapa a la Convocatoria del Tribunal, con la finalidad de buscar un arreglo directo, disposición que es producto de la autonomía privada y la libertad contractual, el Código General del Proceso ordena en su artículo 13 lo siguiente: “Las normas procesales son de orden público y, por consiguiente, de obligatorio cumplimiento, y en ningún caso podrán ser derogadas, modificadas o sustituidas por los funcionarios o particulares, salvo autorización expresa de la ley.

Las estipulaciones de las partes que establezcan el agotamiento de requisitos de procedibilidad para acceder a cualquier operador de justicia no son de obligatoria observancia. El acceso a la justicia sin haberse agotado dichos requisitos convencionales, no constituirá incumplimiento del negocio jurídico en donde ellas se hubiesen establecido, ni impedirá al operador de justicia tramitar la correspondiente demanda.

Las estipulaciones de las partes que contradigan lo dispuesto en este artículo se tendrán por no escritas.”

La norma anteriormente citada, es de orden público de efecto inmediato, jerárquicamente superior que las cláusulas arbitrales, que como en este caso, disponen etapas o requisitos previos de arreglo directo, por ello, resulta suficiente este argumento para despachar negativamente la denominada excepción de falta de competencia en relación con este primer aspecto.

*Como complemento a lo anterior, del análisis de la demanda arbitral y la demanda de reconvencción, y sus respectivas contestaciones, el Tribunal considera que las controversias que han sido puestas en su conocimiento, se encuentran comprendidas dentro del alcance de la Cláusula Compromisorias, máxime cuando es palmario que adicionalmente las partes en el ejercicio autónomo de su voluntad, acordaron expresamente en el pacto arbitral que **“o en el evento en que la controversia supere los CIEN MILLONES DE PESOS (\$100.000.000), ésta será dirimida por un Tribunal de Arbitramento, el cual se someterá a las disposiciones de las leyes aplicables y a las normas del Centro de Arbitraje y Conciliación Mercantil de la Cámara de Comercio de Cartagena de acuerdo con las siguientes normas:”** Lo anterior fue igualmente objeto de ratificación en providencias anteriores, expresamente cuando en la audiencia de fijación de gastos y honorarios para el funcionamiento del Tribunal, se fijó la cuantía en la suma de \$467.000.000 con base en el valor del bien inmueble objeto de la diferencia y en ese estadio procesal, teniendo la posibilidad las partes de objetar dicho monto, a través del recurso no lo hicieron, lo que obviamente nos conlleva a concluir obligatoriamente que el mismo se encuentra ejecutoriado.*

De otra arista, pero dentro del mismo contexto, es claro que con base en lo esbozado en el ítem próximo anterior, las partes no sólo con su conducta

procesal, aceptaron la fijación de la cuantía del proceso en el monto indicado, sino que al hacerlo ratificaron la competencia del tribunal, basándose y siendo consecuente con lo pactado en la cláusula compromisoria que estableció el tramite directo a esta jurisdicción (sin acudir a procedimientos extra judiciales directos entre las partes) en el evento de que las diferencias objeto de disputa superaran la suma de CIENTO MILLONES DE PESOS (\$100.000.000,00), como en efecto sucedió; por lo que no podemos tozudamente separarnos de esa realidad procesal.

El segundo argumento que esgrime la Convocada CONSTRUCTORA BARCELONA DE INDIAS S.A., es que la naturaleza de la acción planteada por la parte convocante es de carácter ejecutiva, por cuanto pretende la suscripción de la escritura pública que perfeccione el objeto del contrato de Promesa de Compraventa.

En relación con este punto, el Tribunal luego de analizar el contenido de las peticiones de la demanda principal, observa que la primera pretensión planteada por el Convocante es naturaleza declarativa, puesto que busca la declaración del incumplimiento de la sociedad CONSTRUCTORA BARCELONA DE INDIAS S.A., de las obligaciones contenidas en el contrato de promesa de compraventa del 25 de julio de 2017, respecto al inmueble apartamento 404 PH BLOQUE y el uso exclusivo del parqueadero 515, ubicado en Barcelona, siendo la segunda pretensión consecuencial a ésta primera.

En razón a lo anterior, no comparte el Tribunal este segundo argumento propuesto por la parte demandada en la excepción de falta de competencia, teniendo en cuenta que la declaratoria de incumplimiento en el campo de los contratos privados es una consecuencia de la aplicación de la condición resolutoria tácita que va envuelta en los artículos 1546 del Código Civil y 870 del Código de Comercio, que otorga al Contratante cumplido el derecho de pedir la resolución o el cumplimiento forzado del Contrato, ante el incumplimiento de su co-contratante.

Es la parte actora y acreedora de la obligación, la que cuenta con la potestad de decidir qué pretensión invocar frente al afirmado incumplimiento de su contraparte, esto es, que derechos hará valer por la falta de cumplimiento oportuno y completo de la obligación que le correspondía satisfacer al deudor de la prestación, es por ello que no le corresponde al tribunal ni mucho menos a la parte resistente, escoger la clase de acción, delimitar el petitum de la demanda ni los derechos que puedan ser debatidos en el proceso.

De la lectura de la pretensión principal de la demanda y de su consecuencial, se desprende con claridad que en el proceso se está controvirtiendo la obligación que le correspondía al promitente vendedor de transferir el derecho de dominio del bien inmueble prometido, puesto que se afirma haber sido incumplida por éste, por lo que le asiste al pretensor, formalmente la razón, para pedir su cumplimiento forzado por la vía arbitral.

Finalmente, vale la pena resaltar, que en la presente Litis, estaos en presencia de pretensiones de naturaleza declarativas, en donde se controvierten mutuos incumplimientos contractuales, es decir, en las que se censura la falta de cumplimiento de las obligaciones de transferencia del derecho de dominio y del

pago del precio convenido, las cuales han sido invocadas tanto en la demanda arbitral como en la de reconvención.

Por todo lo expuesto, el Tribunal Arbitral concluye que le asiste competencia para conocer de las cuestiones a que se refieren la demanda arbitral, la demanda de reconvención, sus contestaciones y las respectivas réplicas a las excepciones de mérito, y así lo declarará, sin perjuicio, de que en el Laudo Arbitral que se dictará en derecho, deba analizar de nuevo este asunto frente a los hechos que resulten demostrados con base en las pruebas que se recauden dentro del trámite del proceso”.

8.2 “EXCEPCIÓN DE CONTRATO NO CUMPLIDO” Y “COBRO NO LO DEBIDO”.

Estas dos excepciones tienen el mismo sustento, es decir, éstas descansan en la afirmación de que la promitente compradora incumplió la obligación de efectuar el pago completo y oportuno del precio convenido contractualmente, en razón de ello, no le asiste la posibilidad jurídica de exigir el cumplimiento forzado de la prestación consistente en la suscripción de la escritura pública de transferencia del derecho de dominio del bien inmueble prometido en venta.

Como fue indicado precedentemente, para el Tribunal está acreditado con holgura la obligación de pago del precio pactado en el contrato de promesa de compraventa objeto del proceso y como consecuencia, no estarían llamados a prosperar los medios exceptivos fundamentados en la negación de tal hecho, por no haberse traído al proceso medio de prueba que aniquilara o dejara desprovista de fuerza vinculante el reconocimiento del pago del precio contenido en la cláusula quinta del citado texto contractual, dejando así de lado, la carga probatoria que le asistía, según lo preceptuado en el artículo 167 del Código General del Proceso.

8.3 “BUENA FE” del promitente vendedor.

Muy por el contrario a lo alegado por el apoderado de la parte convocada y reconviniendo, encuentra este Tribunal una reiterada conducta de incumplimiento, además de un incoherente e inconsistente comportamiento de la promitente vendedora en la ejecución de las obligaciones que le eran exigibles.

La probanza de hechos del proceso dista mucho del comportamiento de buena fe afirmado por la parte convocada y reconviniendo en el desarrollo del contrato en cuestión, más bien de tales pruebas se puede deducir que su conducta contractual fue la que dio lugar al actual estado de cosas, esto es, a la indefinición de la titularidad jurídica del bien inmueble, el cual fue prometido en venta a dos personas distintas, luego de haber recibido el precio pactado con el aquí demandante, actuar que no se compadece con la conducta que debería seguir un hombre medio de negocios, ni mucho menos con la conducta que debería tener un profesional de reconocida trayectoria en el sector inmobiliario, como lo es la persona jurídica demandada y el representante legal que concurrió a las diligencias arbitrales.

Al respecto de la excepción buena fe, la cual está íntimamente vinculada a los anteriores medios exceptivos propuestos por la demandada - reconviniendo, el doctrinante FERNANDO CANOSA TORRADO, en su obra “LA RESOLUCION DE LOS CONTRATOS”, página 178, señala lo siguiente:

*“... Lo que sucede, según lo enseñan los tratadistas es que **para excepcionar por contrato no cumplido es preciso proceder con buena fe**, porque de otro modo la excepción debe ser rechazada y condenado el reo a cumplir la prestación demandada.”* (Negrillas fuera de texto).

El concepto buena fe expresado en el anterior aparte debe entenderse, tal como lo ejemplifica en cita similar el tratadista MARIO BAENA UPEGUI, en su obra “DE LAS OBLIGACIONES EN DERECHO CIVIL Y COMERCIAL” página 562, así:

*“Por otra parte, la excepción de contrato no cumplido debe estar basada en la buena fe. Nadie puede excepcionarse con base en su mala fe. **Por ejemplo, cuando ha impedido el cumplimiento de la obligación de la contraparte o simplemente su incumplimiento es intencionado al provocamiento del incumplimiento correlativo de la otra parte.**”* (Negrillas fuera del texto)

Igualmente ambos autores citan la sentencia de Casación de la Corte Suprema de Justicia del 23 de Marzo de 1943, GJ, T. LV, página 71, en la cual a la vez se efectúa la siguiente cita de los tratadistas PLANIOL y RIPERT, la cual ratifica el planteamiento de la conducta de buena fe y es ilustrativa frente al asunto objeto del presente laudo:

*“No podrá negarse al cumplimiento **aquel que por un acto de que es responsable haya impedido al deudor el cumplimiento de su obligación o que haya justificado con su incumplimiento la negativa de este a cumplir.**”* (Negrillas fuera del texto)

Por lo considerado, no está llamada a prosperar la excepción de buena fe por carecer de sustento probatorio y contrariar los actos desplegados por la parte convocada a lo largo de la relación contractual enjuiciada, al igual que tampoco encuentra el Tribunal a la luz de las pruebas recaudadas en el proceso, hechos impeditivos o exceptivos diferentes que tengan entidad de frustrar la prosperidad de las pretensiones de la parte demandante.

9.- Las pretensiones de la demanda de reconvención.

El Tribunal no estima necesario hacer ninguna consideración adicional frente a la conducta desplegada por la promitente vendedora, por cuanto ya está suficientemente soportado el incumplimiento de las obligaciones que le correspondían a ésta en el contrato de promesa de compraventa, con lo cual la demanda de reconvención no estaría llamada a prosperar por falta de acreditación del presupuesto de legitimación en la causa para pedir la resolución del contrato y sus consecuencias, esto es, por no haber probado el cumplimiento de sus deberes y obligaciones contractuales.

En razón de lo anterior, se desestimarán las pretensiones de la demanda de reconvención.

10.- Sobre las excepciones de la demanda de reconvención.

Con base en lo antes considerado y en atención a lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 280 del Código General del Proceso, el Tribunal no encuentra necesario pronunciarse sobre las excepciones de mérito formuladas en contra de la demanda de

reconvencción por el fracaso de ésta, con lo cual las excepciones quedan tácitamente decididas.

11.- Costas.

Habiendo concluido la evaluación del proceso, el Tribunal encuentra que el balance del arbitraje favorece a la parte convocante - reconvenida en virtud de la prosperidad de las pretensiones de la demanda y el rechazo de la reconvencción.

Por consiguiente, y de conformidad con los artículos 365 numeral 1 del Código General del Proceso⁴⁴ se impondrán las costas del proceso en contra de la convocada - reconviniente y a favor de la convocante - reconvenida, incluyendo las *agencias en derecho* a que se hace referencia en el artículo 366 numerales 3 y 4 del C. G. del P.⁴⁵.

El total de honorarios y gastos decretados y pagados en el proceso ascendió a la suma de \$37.360.000 (Cfr. Acta No. 4 de Audiencia de Fijación de Gastos y Honorarios de 6 de diciembre de 2018)⁴⁶ y, como consta en el expediente, estas partidas fueron consignadas únicamente por la convocante – reconvenida, sin que medie prueba en el expediente del reembolso de la porción que le correspondía pagar a la convocada - reconviniente.

Como quiera que la parte vencida en juicio fue la convocada - reconviniente, ésta será condenada a pagar la totalidad de las sumas sufragadas por la convocante para el funcionamiento del presente proceso por concepto de honorarios y gastos, esto es, la suma de \$37.360.000.

De otro lado, con fundamento en el Acuerdo PSAA16-10554 del cinco (5) de agosto de 2016, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura, y concretamente en el criterio establecido en su artículo 5º “*Procesos Declarativos en General en Única Instancia*”: “*cuando en la demanda se formulen pretensiones de contenido pecuniario, entre el 5% y el 15% de lo pedido*”, el Tribunal fijará las agencias en derecho a favor de la convocante y en contra de la convocada, en la cantidad de \$37.600.000 suma equivalente al ocho por ciento (8%) del valor de las pretensiones de condena reconocidas.

En síntesis, los valores por concepto de costas, a cargo de la convocada - reconviniente y a favor de la convocante, son los siguientes:

⁴⁴En los procesos y en las actuaciones posteriores a aquellos en que haya controversia, la condena en costas se sujetará a las siguientes reglas: 1. Se condenará en costas a la parte vencida en el proceso (...). ”.

⁴⁵3. La liquidación [de costas] incluirá el valor de los honorarios de auxiliares de la justicia, los demás gastos judiciales hechos por la parte beneficiada con la condena, siempre que aparezcan comprobados, hayan sido útiles y correspondan a actuaciones autorizadas por la ley, y las agencias en derecho que fije el magistrado sustanciador o el juez, aunque se litigue sin apoderado. (...). 4. Para la fijación de agencias en derecho deberán aplicarse las tarifas que establezca el Consejo Superior de la Judicatura. Si aquellas establecen solamente un mínimo, o este y un máximo, el juez tendrá además en cuenta la naturaleza, calidad y duración de la gestión realizada por el apoderado o la parte que litigó personalmente, la cuantía del proceso y otras circunstancias especiales, sin que puede exceder el máximo de dichas tarifas. (...)” La negrilla es propia del Tribunal.

⁴⁶ Folio 248 al 254.

CONCEPTO	VALOR
Gastos y honorarios del proceso pagados por la Convocante	\$37.360.000
Agencias en derecho fijadas por el Tribunal	\$37.600.000
TOTAL COSTAS	\$74.960.000

Advierte el Tribunal, por último, que en el evento que la suma disponible de la partida “*Gastos de funcionamiento del Tribunal*” presentase un sobrante, éste será reintegrado a la parte convocante - reconvenida, quien pagó la totalidad de dicha suma de dinero, pero ésta deberá hacer la compensación correspondiente a favor de la parte convocada - reconviniente, de conformidad con la condena en costas anteriormente relacionada.

III. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Tribunal de Arbitramento convocado e integrado para dirimir el conflicto existente entre Mauricio Javier Rodríguez Lara y la Constructora Barcelona de Indias S.A., administrando justicia en nombre la República de Colombia, por autoridad de la ley y habilitación de las partes,

FALLA:

PRIMERO.- Declarar que la sociedad **Constructora Barcelona de Indias S.A.** incumplió el contrato de promesa de compraventa de fecha 25 de junio de 2017, respecto del inmueble, apartamento 404 PH, BLOQUE 5, ubicado en Barceloneta, Kilómetro 9 manzanillo del mar, perteneciente al Distrito de Cartagena y al cual le pertenece la matrícula inmobiliaria 060-294234.

SEGUNDO. – Ordenar como consecuencia de lo anterior, que el día **2 de abril de 2019 a las 9:00 a.m. en la Notaría Segunda de Cartagena** las partes del proceso, **Mauricio Javier Rodríguez Lara** y la **Constructora Barcelona de Indias S.A.**, ésta de forma directa o a través de la instrucción que deba dar a la entidad fiduciaria correspondiente, concurren a la suscripción de la correspondiente escritura pública de compraventa del inmueble apartamento 404 PH, BLOQUE 5, ubicado en Barceloneta, Kilómetro 9 manzanillo del mar, perteneciente al Distrito de Cartagena y al cual le pertenece la matrícula inmobiliaria 060-294234, con base en lo acordado en el contrato de promesa de compraventa suscrito entre éstos el 25 de junio de 2017.

TERCERO.- Desestimar todas las excepciones propuestas por la parte convocada **Constructora Barcelona de Indias S.A.** frente a la demanda principal.

CUARTO.- Rechazar todas las pretensiones de la demanda de reconvencción.

QUINTO.- Abstenerse de hacer pronunciamiento sobre las excepciones de la demanda de reconvencción, por lo expuesto en la parte considerativa de esta providencia y de acuerdo a lo previsto en el inciso segundo del artículo 280 del Código General del Proceso.

SEXO.- Condenar en costas a la parte convocada **Constructora Barcelona de Indias S.A.** por resultar vencida en la litis de acuerdo a las consideraciones que anteceden, así:

Gastos y agencias en derecho.

CONCEPTO	VALOR
Gastos y honorarios del proceso pagados por la Convocante	\$37.360.000
Agencias en derecho fijadas por el Tribunal	\$37.600.000
TOTAL COSTAS	\$74.960.000

En consecuencia, por concepto de costas la sociedad **Constructora Barcelona de Indias S.A.** pagará al señor **Mauricio Javier Rodríguez Lara** la suma de **\$74.960.000**

SÉPTIMO .- Expedir copia auténtica del presente laudo para las partes.

IRINA SAER SAKER

Árbitro Presidente

JOSÉ GABRIEL PEREIRA LLAMAS

JUAN DAVID POSADA GUTIÉRREZ

Árbitro

Árbitro.

LILIANA BUSTILLO ARRIETA

Secretaria del Tribunal.

