

**TRIBUNAL DE ARBITRAMIENTO DE ESTRADA MESA Y ASOCIADOS  
LIMITADA VS CONSTRUCCIONES & URBANISMO EL FUTURO S.A**

FECHA LAUDO: 9 de julio de 2015

**IDENTIFICACIÓN DE LAS PARTES Y DEL TRIBUNAL**

**PARTE CONVOCANTE:** ESTRADA MESA Y ASOCIADOS LIMITADA.

**PARTE CONVOCADA:** CONSTRUCCIONES Y URBANISMO EL FUTURO S.A

**ÁRBITRO (S):** DANIEL MORENO VILLALBA

**SECRETARIA:** HELENE ELIZABETH ARBOLEDA DE EMILIANI

**REFERENCIAS NORMATIVAS, JURISPRUDENCIALES Y DOCTRINALES**

**NORMAS:**

- Ley 1563 del 2012
- Ley 1743 de 2014
- Artículos 1494, 1546, 1602, 1609, 1611 del Código Civil
- Artículo 822 del Código de Comercio
- Artículos 276 y 392 del Código de Procedimiento Civil
- Artículo 206 del Código General del Proceso
- Superintendencia Financiera, Circular Básica Jurídica. Título 11, capítulo 1, numeral 1.1.1., literal G, numeral 12, sobre intereses moratorios y cláusula penal

**DOCTRINA:**

CANOSA TORRADO, Fernando. 'La Resolución de los Contratos'. 6ª Ed. Edic. Doctrina y Ley Ltda. Bogotá D.C., Colombia.2013. p. 286.

**JURISPRUDENCIA:**

- Corte Suprema de Justicia de fecha 19 de noviembre de 2001, expediente No. 6094, Magistrado Ponente Dr. Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo
- Consejo de Estado, Sentencia de 15 de mayo de 1992, Exp. 5326, C.P. Daniel Suárez Hernández Consejo de Estado, Sentencia de 16 de junio de 1994, Exp. 6751, C.P. Juan de Dios Montes Hernández
- Consejo de Estado, Sección Tercera, Sentencias de 15 de mayo de 1992, Exp. 5326; 12 de noviembre de 1993, Exp. 7809 y del 24 de octubre de 1996, Exp. 11632. C.P. Daniel Suárez Hernández;
- Consejo de Estado, Sentencia de 16 de junio de 1994, Exp. 6751, C.P. Juan de Dios Montes Hernández
- Consejo de Estado, de 18 de mayo de 2000, Exp. 17797, de 23 de agosto de 2001, Exp. 19090, C.P. Maria Elena Giraldo Gómez.
- Consejo de Estado Sentencia de 28 de abril de 2005, Exp. 25811, C.P. Ramiro Saavedra

- Becerra;
- Consejo de Estado, Sentencia de 4 de julio de 2002, Exp.21217, C.P. Alier Eduardo Hemández Enriquez.
  - Consejo de Estado, Sentencias 20 de junio de 2002, Exp. 19488 y de 4 de Julio de 2002, Exp. 22.012, C.P. Ricardo Hoyos Duque

**TEMAS:** Contrato de promesa de compraventa, incumplimiento de contrato, resolución del contrato

(TRANSCRIPCIÓN DEL LAUDO)

Habiéndose surtido la totalidad de las actuaciones procesales prescritas en la Ley 1563 del 2012 procede el Tribunal de Arbitramento constituido para dirimir las controversias contractuales surgidas entre ESTRADA MESA Y ASOCIADOS LIMITADA con CONSTRUCCIONES & URBANISMO EL FUTURO S.A. a proferir el laudo arbitral que resuelve las diferencias que han sido sometidas a estudio, de acuerdo con la demanda presentada, su contestación y excepciones propuestas, con las pruebas decretadas y practicadas y su apreciación y valoración en conjunto, siguiendo los principios de la sana crítica, previo un recuento de los antecedentes y demás aspectos preliminares del proceso.

**I. ANTECEDENTES.**

**1. Cláusula Compromisoria**

La habilitación del Tribunal proviene de la Cláusula Compromisoria, contenida en el artículo décimo tercero del "contrato de promesa de compraventa de habitación hotelera" celebrado el 22 de junio del 2011 entre CONSTRUCCIONES & URBANISMO EL FUTURO S.A. como Promitente Vendedora y ESTRADA MESA ASOCIADOS LIMITADA (sic) como Promitente Compradora bajo el título "Cláusula Compromisoria" visible a folio 17 del expediente cuyo texto es del siguiente tenor:

"Sin perjuicio de lo establecido en el presente contrato, las diferencias que se susciten entre las partes, dentro de este contrato o con ocasión del mismo, se someterán a la decisión de un tribunal de arbitramento de carácter institucional que tendrá su sede en la ciudad de Cartagena de Indias, y estará formado por un (1) árbitro nombrado por el Centro de Conciliación y Arbitramento de la Cámara de Comercio de Cartagena, siguiendo para tales efectos la regla de conciliación y arbitramento de dicha Cámara de Comercio. El árbitro será abogado. El tribunal deberá decidir en derecho, con fundamento en la ley sustantiva de la República de Colombia. La decisión arbitral será definitiva y vinculante para las Partes, y prestará mérito ejecutivo para su cumplimiento. El tribunal de arbitramento se regirá por lo dispuesto en las normas vigentes. Las normas internas del tribunal se sujetarán a las reglas del citado Centro de Conciliación y Arbitramento de la Cámara de Comercio de Cartagena. Los gastos provenientes de la mediación serán asumidos por partes iguales. Los honorarios del tribunal de arbitramento y las costas deberán ser pagadas por las partes en la forma como decida el tribunal".

## 2. Partes Procesales y su Representación

Demandante: ESTRADA MESA Y ASOCIADOS LIMITADA, sociedad de comercio con domicilio principal en Bogotá, con N.1.T. 830.001.085-1, representada legalmente por su Gerente General Ana Lucía Estrada Mesa también con domicilio y residencia en Bogotá e identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 21.067.904 (folios 164-165)

Demandada: CONSTRUCCIONES & URBANISMO EL FUTURO S.A., sociedad de comercio con domicilio principal en Barranquilla, con N.I.T. 900.144.160-3, representada legalmente por su Gerente Principal Antonio León Villalba González, con domicilio y residencia en Barranquilla e identificado con Cédula de Ciudadanía No. 818.044 (folios 166 a 168).

Las partes comparecieron al proceso arbitral representadas por abogados a quienes se les reconoció personería para actuar, en su debida oportunidad.

Apoderada de la parte demandante: Irina Saer Saker, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 45.492.373 y la Tarjeta Profesional No. 78.073 del Consejo Superior de la Judicatura.

Apoderado de la parte demandada: Nicolás Díaz Hoyos, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 9.145.500 y la Tarjeta Profesional No. 127.281 del Consejo Superior de la Judicatura.

## 3. La Demanda Arbitral

Mediante escrito visible a folios 1 a 12 del cuaderno, recibido 3 de septiembre del 2014 en la Secretaría del Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Cartagena, ESTRADA MESA Y ASOCIADOS LIMITADA, a través de su apoderada judicial, presentó demanda arbitral contra CONSTRUCCIONES & URBANISMO EL FUTURO S.A.

Son hechos de la demanda arbitral los siguientes:

*“Primero. El día 22 de junio de 2012, entre la demandante Estrada Mesa y Asociados Ltda., en su calidad de prometiende comprador y Construcciones & Urbanismos El Futuro S.A en su calidad de prometiende vendedor, se celebró un contrato de promesa de compraventa sobre la habitación hotelera tipo Junior No. 924, del Hotel Ocean Pavillion Cartagena, construido sobre un lote de terreno ubicado en el anillo vial, sector la Boquilla, Cra. 9 No. 22-850, en el cual se estipulaba igualmente la constitución de un usufructo a favor de la prometiende vendedora y/ o Pavillion Hotel Group S.A. y/o la persona jurídica que aquella designe.*

*Segundo. Los linderos y medidas de la habitación objeto de promesa de compraventa son los siguientes: POR EL NORESTE: En línea recta con vacío que gravita sobre circulación peatonal y terraza, 7.49 mts; siguiendo con ángulo de 90 grados. POR EL SURESTE: en línea recta con*

Habitación estándar 923, 7.80 mts; siguiendo en línea quebrada con pasillo de circulación 0.63 mts; siguiendo con ángulo de 90 grados. POR EL SUROESTE: en línea quebrada con pasillo de circulación, 8.75, siguiendo con ángulo de 90 grados. POR EL NOROESTE. en línea quebrada con pasillo de circulación, 0.63 mts; siguiendo en línea recta con habitación estándar 925, 7.81 mts; por el CENIT: con terraza y Jacuzzi. Por el NADIR: con habitación Junior Suite 824, identificada con certificado de tradición y libertad. No. 060-270242. Inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 060-270242.

Tercero. En la cláusula primera de la promesa de compraventa las partes estipularon lo siguiente, entre otras cosas: La destinación de las unidades inmobiliarias estarán destinadas al Servicio Hotelero, quien estará exclusivamente a cargo de la Prometiente vendedora, facultado para administrar el Edificio y destinarlo al negocio Hotelero y/o para designar a un Operador Hotelero que se encargará de administrar íntegramente la Habitación Hotelera, así como el Edificio. Que la finalidad con que el Prometiente Comprador adquiere el inmueble es para que la Prometiente Vendedora y/o Pavil/ion Hotel Group S.A, y/o la persona jurídica que aquella designe, administre la Habitación Hotelera a cambio de una retribución permanente. con cargo a que se rindan cuentas mensuales de la gestión respectiva al Prometiente comprador. La prometiente compradora se obliga a constituir un usufructo irrevocable a favor de la Prometiente vendedora.

Cuarto. Las partes en el contrato de Promesa de Compraventa estipularon en la cláusula tercera que el precio total del inmueble prometido en venta. lo pagaría la prometiente compradora el día 24 de junio de 2011, correspondiente a la suma de cuatrocientos cincuenta y ocho millones doscientos cincuenta mil pesos moneda legal colombiana (\$458.250.000,00), obligación que fue debidamente cumplida por mi representada, tal como se acredita en el recibo de caja No. RC0788. de junio 24 de 2011. expedido por Construcciones & Urbanismo el Futuro S.A... a favor del cliente Estrada Mesa y Asociados Ltda.

Quinto. En la cláusula 4.6, de la Promesa de Compraventa, se estipuló que mientras la Prometiente compradora mantenga destinada la Habitación Hotelera integrada al negocio Hotelero conforme al Reglamento de Propiedad Horizontal y a partir del momento en que el Hotel entre en operaciones, gozará de prerrogativas especiales que se regularán en el Reglamento de Prerrogativas a Propietarios de Habitaciones Hoteleras que será promulgado por el Operador Hotelero.

Sexto. A su turno, la prometiente vendedora, en la cláusula séptima de la mencionada promesa de compraventa, se obligó a firmar la escritura de promesa de compraventa y hacer entrega del bien prometido en venta, el día 30 de abril de 2012, obligación incumplida por la parte demandada.

Séptimo. Sobre la entrega se pactó en la cláusula octava, "que se producirá por la PROMETIENTE VENDEDORA, en representación del PROMETIENTE COMPRADOR, al operador hotelero que sea nominado por aquella, en la fecha en que se otorgue la escritura pública de compraventa...: obligación incumplida de manera reiterada.

Octavo. En línea de lo anterior, la parte demandada, ante la imposibilidad de hacer entrega del inmueble y de suscribir la escritura de compraventa para dar cumplimiento al contrato de promesa de compraventa, solicitó a la demandante, suscribir otrosí, el día 20 de abril de 2012, modificando la promesa de compraventa inicialmente suscrita, entre otros aspectos, las cláusulas tercera y séptima relacionada con la firma de la escritura pública.

Noveno. En el párrafo primero de la cláusula tercera del otrosí mencionado en el hecho anterior, la prometiente vendedora se obligó a reconocer y pagar a la prometiente compradora, a partir del 1 de mayo de 2012, y hasta la firma de la escritura pública de compraventa, intereses del O. 5% mensuales, correspondiente a la suma de dos millones doscientos noventa y un mil doscientos cincuenta pesos mcte. (\$2.291.250ml), pagaderos mes vencido los cinco primeros días de cada mes siguiente, a la cuenta corriente que determine El prometiente comprador. Obligación incumplida igualmente debido a que los pagos no fueron realizados en las fechas estipuladas en el otrosí firmado por ambas partes.

Décimo. En la cláusula séptima del otrosí de fecha 20 de abril de 2012, las partes estipularon como nueva fecha para la firma de la escritura pública de compraventa y la entrega del inmueble, el 31 de agosto de 2012.

Décimo Primero. La entrega del inmueble y la suscripción de la escritura de compraventa acordada para el 31 de agosto de 2012, fue nuevamente incumplida por la prometiente vendedora. Esta situación conllevó a que por solicitud nuevamente de la demandada, las partes suscribieran por segunda vez, el día 27 de agosto de 2012, un segundo otrosí, donde se estipuló como fecha de entrega del inmueble prometido en venta y de la firma de la escritura de compraventa, el día 15 de enero de 2013.

Décimo Segundo. Llegado el día 15 de enero de 2013, nuevamente el prometiente vendedor incumplió con la obligación de entrega del inmueble prometido en venta, y de la suscripción de la escritura de compraventa. Es por ello que nuevamente y por tercera vez, se propuso a la prometiente compradora suscribir otrosí. de fecha 8 de febrero de 2013, en el que el prometiente vendedor se comprometió a firmar la escritura de compraventa y a entregar el inmueble prometido en venta, el día 6 de junio de 2013, a las diez de la mañana, solicitud rechazada por la sociedad Estrada Mesa y Asociados Ltda., en su calidad de prometiente compradora, fundada en los constantes incumplimientos de la prometiente vendedora.

Décimo Tercero. A raíz del incumplimiento reiterado de la prometiente vendedora, El día 13 de febrero de 2013, la prometiente compradora, a través de su representante legal, Ana Lucía Estrada Mesa, solicitó por escrito, la resolución de la promesa de compraventa, y consecuentemente la devolución del precio pagado correspondiente a la suma de cuatrocientos noventa y ocho millones doscientos cincuenta mil pesos mete. (\$498. 250.000,00), más el valor de la valorización, estimada en cuarenta millones de pesos (\$40.000.000,00); solicitud reiterada en las correspondencias de fecha 20 de febrero de 2013 y 1 de marzo de 2013, así como en los correos electrónicos de fecha 7 y 19 de marzo de 2013, documentos enviados y recibidos por la parte demandada, los cuales se anexan como prueba con la presente.

Décimo Cuarto. Las anteriores solicitudes fueron desatendidas por el prometiente vendedor, quien no respondió oportunamente a los requerimientos de la sociedad prometiente compradora, Estrada Mesa y Asociados Ltda., relacionados con la resolución del contrato de promesa de compraventa. así como tampoco suministrando la información solicitada relacionada con el proyecto habitacional Radisson Cartagena Ocean Pavillion, en tomo a la fecha de entrega del inmueble, usufructo, rendimiento del proyecto, auditor, pago de intereses. reglamento de prerrogativas hoteleras a propietarios de Habitaciones Hoteleras, entre otras, solicitudes contenidas en correspondencias de mi representada de fechas 27 de mayo y 7 de junio de 2013 dirigidas a la parte demandada, las cuales se anexan como prueba con la presente

Décimo Quinto. El día 13 de junio de 2013, el prometiente vendedor, a través de correspondencia escrita, dirigida a la prometiente compradora, la cual se anexa como prueba a este expediente, se excusa por desatención a los requerimientos realizados, y manifiestan que la entrega de la propiedad no se hará con la firma de la escritura pública, contraviniendo lo establecido en la promesa de compraventa, sino entre los meses de septiembre y noviembre de 2013, situación que ratifica los constantes incumplimientos de la parte demandada.

Décimo Sexto. Haciendo caso omiso de los múltiples requerimiento de la prometiente compradora para que se procediera a la resolución del contrato de promesa de compraventa a que se contrae el presente proceso, y por tanto, a la devolución del dinero, el día 21 de mayo de 2014, la señora Tatiana Inés de la Rosa, asistente del gerente de Construcciones & Urbanismo El Futuro S.A., envió a la prometiente compradora, el certificado de tradición y libertad de la habitación 924 del hotel Ocean Pavillion Cartagena y solicitó documentos para la elaboración de la minuta respectiva.

Décimo Séptimo. En línea con el hecho anterior, el día 22 de mayo de 2014 la señora Tatiana Inés de la Rosa procedió a enviar a la prometiente compradora el borrador de la minuta de compraventa.

Décimo Octavo. Con el fin de comprobar que con el texto de la minuta de compraventa tampoco se daba cumplimiento con lo establecido en la promesa de compraventa, el día 22 de mayo de 2014, la prometiente compradora solicitó a la señora Tatiana Inés de la Rosa, el envío de la totalidad de los documentos que se anexarán a la minuta de compraventa.

Décimo Noveno. De la lectura de la minuta de compraventa, se evidencia que ésta afirma hechos que no corresponden a la verdad tal como el expresado en la cláusula sexta, denominada Manifestación especial: "EL COMPRADOR, después de haber examinado los objetivos del proyecto del "nuevo hotel" que funcionará en el Edificio HOTEL OCEAN PAVILLJON CARTAGENA, el régimen al que está sometido y los términos de la explotación y comunidad hotelera, puntos éstos sobre los cuales reconoce haber recibido información clara, exacta y precisa, ha ratificado su interés y voluntad en adquirir y dar en usufructo la(s) ·unidad(es) dada(s) en venta".

Vigésimo. Es por eso que la prometiente compradora solicitó expresamente que le enviaran el Reglamento de Prerrogativas de las Habitaciones Hoteleras, reglamento este que no le fue entregado. En forma telefónica la señora de la Rosa le informó a la prometiente compradora que ese reglamento era el mismo reglamento de propiedad horizontal.

Vigésimo Primero. El prometiente vendedor ha pagado a la prometiente compradora los intereses a que se contrae el hecho noveno anterior, en las fechas que a continuación se relacionan. Como se puede observar la gran mayoría fueron pagados por fuera de los plazos establecidos en el otrosi en que los mismos fueron pactados, es decir, los cinco primeros días de cada mes.

12 de junio de 2012	\$2.130.862
6 de julio de 2012	\$2.130.862
8 de agosto de 2012	\$2.130.863
6 de septiembre de 2012	\$2.130.863
10 de octubre de 2012	\$2.130.862
8 de noviembre de 2012	\$2.130.862
24 de diciembre de 2012	\$2.130.863
15 de enero de 2013	\$2.130.863
19 de febrero de 2013	\$2.130.862
7 de marzo de 2013	\$2.130.862
4 de abril de 2013	\$2.130.862
3 de mayo de 2013	\$2.130.862
5 de junio de 2013	\$2.130.862
6 de julio de 2013	\$2.130.862
23 de agosto de 2013	\$2.130.862
10 de septiembre de 2013	\$2.130.862
24 de octubre de 2013	\$2.130.862
13 de noviembre de 2013	\$2.130.862 "
12 de diciembre de 2013	\$2.130.862 "
10 de enero de 2014	\$2.130.862
11 de febrero de 2014	\$2.130.862
20 de marzo de 2014	\$2.130.862
15 de abril de 2014	\$2.130.862
26 de junio de 2014	\$4.261.726

*Vigésimo Segundo. Se evidencia entonces que la parte demandada incumplió de manera grave y reiterada las obligaciones fundamentales emanadas del contrato de promesa de compraventa, y además vulneró los derechos de mi representada en su calidad de consumidor.*

*Vigésimo Tercero. Ante tales incumplimientos que afectaron de manera grave la confianza de mi representada en relación con el prometiente vendedor, a saber: en la entrega del inmueble en las diferentes fechas estipuladas, falta de suscripción de la escritura pública de compraventa en las fechas previamente establecidas, pago de los intereses en fechas diferentes a las establecida en el Otro sí, aunada a la falta de respuesta a los innumerables requerimientos realizados por mi representada, relacionados con cuestiones fundamentales del contrato de promesa de compraventa, tales como la fecha de entrega del inmueble, información sobre la operatividad del proyecto hotelero, mi representada a través de la suscrita, realizó requerimiento formal de resolución de contrato el día 18 de junio de 2014.*

*Vigésimo Cuarto. Mi representada se encuentra legitimada para solicitar la resolución del contrato de compraventa, por expresa disposición de la cláusula décima del contrato de promesa de compraventa suscrito, consagrado en Artículo 1546 del Código Civil"*

Las pretensiones de la demanda arbitral son:

*"Primera. Que se declare que el demandado, es decir la Sociedad Construcciones & Urbanismo El Futuro S.A., incumplió el contrato de promesa de compraventa suscrito con la sociedad Estrada Mesa y Asociados Ltda... el día 22 de junio de 2011. al no entregar el inmueble prometido en venta consistente en una Habitación*

Hotelera Tipo Junior. No. 924, ubicada en el piso 9 del Edificio Hotel Ocean Pavillion Cartagena, no firmar la escritura de compraventa en la fecha estipulada en el otrosí de fecha 27 de agosto de 2012, no informar al prometiende comprador de las circunstancias relacionadas directa e indirectamente con la promesa de compraventa, no pagar los intereses pactados en la forma acordada. entre otros incumplimientos .

Segunda. Que en virtud de lo anterior. y por expresa disposición del artículo 1546 del Código Civil, se resuelva el contrato de promesa de compraventa, suscrito el día 22 de junio de 2011, incluyendo los otrosís suscritos el 20 de abril de 2012 y el 27 de agosto de 2012.

Tercera. Que consecuentemente se condene a la demandada a restituir el precio del bien inmueble prometido en venta pagado por mi representada, correspondiente a la suma de cuatrocientos cincuenta y ocho millones doscientos cincuenta mil pesos mcte. (\$458. 250.000,00).

Cuarta. Que se condene a la parte demandada a pagar intereses de mora desde el día 16 de enero de 2013, a fa tasa más alta permitida por el Gobierno Nacional, hasta la fecha de pago de toda la obligación, fecha prevista para la suscripción de la escritura pública de compraventa y la entrega del inmueble, de conformidad con lo establecido en el otrosí, suscrito el día 27 de agosto de 2012.

Quinta. Que se aplique la indexación de los dineros pagados desde el momento de su desembolso hasta la fecha de pago.

Sexta. Que se condene a fa parte demandada al pago de la cláusula penal correspondiente al diez por ciento (10%) del precio total del contrato, es decir, la suma de Cuarenta y cinco millones ochocientos veinticinco pesos mete. (\$45.825. 000, 00).

Séptima. Que se condene al demandado al pago de costas y agencias en derecho"

#### **4. La contestación a la demanda**

Notificada la demandada, en oportunidad legal contestó la demanda. se opuso a las pretensiones, objetó el juramento estimatorio y propuso Excepciones de Fondo.

Sobre los hechos expuso:

*AL HECHO PRIMERO: Es cierto que las partes de este proceso celebraron el contrato de promesa de compraventa de habitación hotelera, al que se refiere este hecho. Respecto al contenido del contrato como tal. me remito al documento contentivo del mismo, que reposa en el expediente.*

*AL HECHO SEGUNDO: Es cierto que en el contrato de promesa objeto de este proceso, se estipularon las medidas y linderos del inmueble prometido en venta. Respecto a los linderos, medidas y demás datos relevantes del inmueble, y al contenido del contrato como tal, me remito al documento contentivo*

*del mismo, que reposa en el expediente.*

*AL HECHO TERCERO: Lo afirmado en este hecho, constituye una paráfrasis de la demandante, sobre la Cláusula Primera del contrato de promesa objeto de este proceso. Por lo tanto, a este respecto me remito a la totalidad del contenido de dicha cláusula que está en el referido contrato.*

*AL HECHO CUARTO: Es cierto que el precio pactado en el contrato de promesa objeto de este proceso, fue por \$458. 250.000 pesos, y que el mismo fue pagado oportunamente por la parte demandante, en su condición de prometedora compradora. Respecto al contenido de la Cláusula Tercera, me remito a la totalidad del contenido de dicha cláusula que está en el referido contrato.*

*AL HECHO QUINTO: Lo afirmado en este hecho, constituye una paráfrasis de la demandante, sobre el numeral 4.6 de la Cláusula Primera del contrato de promesa objeto de este proceso. Por lo tanto, a este respecto me remito a la totalidad del contenido de dicha cláusula que está en el referido contrato.*

*AL HECHO SEXTO: Esparcialmente cierto. A continuación explico: En la Cláusula Séptima del contrato objeto de este proceso, se estipuló como fecha para la firma de la escritura pública que perfeccionara el contrato prometido, el 30 de abril de 2012. Sin embargo, la cláusula en comento fue reformada dos veces; la primera, mediante otrosí de fecha 20 de abril de 2012 (Otrosí N°1), y la segunda, mediante otrosí de fecha 27 de agosto de 2012 (Otrosí N°2). Teniendo en cuenta lo anterior, no es cierto que mi mandante haya incumplido la obligación a la que se refería la versión inicial de la Cláusula Séptima, para el 30 de abril de 2012, pues desde el 20 de abril de 2012 (Otrosí N°1), ya se habla modificado el plazo inicial para la firma de la escritura pública. Respecto al contenido de la Cláusula Séptima, me remito a la totalidad del contenido de dicha cláusula que está en el referido contrato, y a los dos otrosíes aquí mencionados.*

*AL HECHO SÉPTIMO: Sobre este hecho, que está ligado al hecho sexto, y por ende tienen identidad de materia, contesto afirmando que es parcialmente cierto, por las mismas razones explicadas en el hecho sexto. Respecto al contenido de la Cláusula Octava, me remito a la totalidad del contenido de dicha cláusula que está en el referido contrato.*

*AL HECHO OCTAVO: Sobre este hecho, que está ligado a los hechos sexto y séptimo, y por ende tienen identidad de materia, contesto afirmando que las partes modificaron en dos ocasiones el contrato objeto de este proceso; la primera, mediante otrosí de fecha 20 de abril de 2012 (Otrosí N°1), y la segunda, mediante otrosí de fecha 27 de agosto de 2012 (Otrosí N°2). Por tal motivo, no puede hablarse de incumplimiento, pues se trató de una decisión voluntaria de las partes de modificar el referido contrato. A ese respecto, me remito a la totalidad del referido contrato y de los dos otrosíes aquí mencionados.*

*AL HECHO NOVENO: Es parcialmente cierto. A continuación explico: En el otrosí de fecha 20 de abril de 2012 (Otrosí N°1), se modificó la Cláusula Tercera y, en consecuencia, en el Parágrafo Primero*

*de dicha cláusula, se estableció el pago de un interés mensual por parte de mi mandante y a favor de la parte demandante, tal y como se menciona en dicho otrosí. Sin embargo, no puede hablarse de incumplimiento a lo estipulado en el Otrosí N°1, pues las partes voluntariamente suscribieron, posteriormente, el Otrosí N°2, tal y como se ha explicado en contestación a hechos anteriores de la demanda. Respecto al contenido de la Cláusula Tercera, me remito a la totalidad del contenido de dicha cláusula que está en el referido contrato, y a los dos otrosíes aquí mencionados.*

*AL HECHO DÉCIMO: Es cierto que en el Otrosí N ° 1 se modificó la Cláusula Tercera y, en consecuencia, se estipuló como fecha para la firma de la escritura pública que perfeccionara el contrato prometido, el 31 de agosto de 2012. Respecto al contenido de la Cláusula Séptima, me remito a la totalidad del contenido de dicha cláusula que está en el referido contrato, y a los dos otrosíes aquí mencionados.*

*AL HECHO DÉCIMO PRIMERO: Es parcialmente cierto. A continuación explico: Es cierto que las partes de este proceso, celebraron el otrosí de fecha 27 de agosto de 2012 (Otrosí N°2), tal y como se ha explicado en contestación a hechos anteriores de la demanda. Sin embargo, no es cierto que mi mandante haya incumplido la obligación a la que se refería la versión de la Cláusula Séptima modificada por el Otrosí N° 1, para el 31 de agosto de 2012, toda vez que, desde el 27 de agosto de 2012 (Otrosí N°2) ya se había modificado el plazo para la firma de la escritura pública y, por ende, para la entrega material del inmueble. Respecto al contenido de la Cláusula Séptima, me remito a la totalidad del contenido de dicha cláusula que está en el referido contrato, y a los dos otrosíes aquí mencionados.*

*AL HECHO DÉCIMO SEGUNDO: Es parcialmente cierto. A continuación explico: Es cierto que mi mandante tuvo retrasos en la construcción del edificio donde está el inmueble prometido en venta. Sin embargo, no es cierto que eso constituya un incumplimiento contractual, en el sentido en que lo menciona la demandante en este hecho, pues los retrasos en la construcción siempre fueron manejados de buena fe con los clientes, incluyendo a la demandante, y es por eso que mutuamente se negociaban las prórrogas a que hubiere lugar, y se firmaban los respectivos otrosíes. Lo anterior, se confirma con el hecho de que para el 15 de enero de 2013, fecha estipulada en la Cláusula Séptima (según Otrosí N° 2), ninguna de las partes de este proceso asistió a la Notaría Quinta de Cartagena, a las 10:00 a.m., tal y como lo dispone la cláusula en comento. Por lo tanto, se trató de una conducta recíproca de ambas partes al no comparecer a la notaría a firmar la escritura pública que perfeccionara la compraventa prometida y, por ende, no puede hablarse de incumplimiento imputable a mi mandante.*

*En concordancia con lo anterior, lo que la demandante menciona como Otrosí de fecha 8 de febrero de 2013, es en realidad un borrador de otrosí, que de haberse materializado habría sido el Otrosí N° 3. Este borrador, fue proyectado dentro del ámbito de la buena fe, y conforme a la forma como se había estado ejecutando el contrato objeto de este proceso, donde se iba adaptando el contrato según el avance o retraso en la construcción, que actualmente está concluida, dando como resultado un*

*edificio de excelente calidad. Teniendo en cuenta lo anterior, el rechazo de la parte demandante a suscribir este borrador de otros/, fue injustificado, no sólo porque resultaba contrario a la forma como se había estado ejecutando y modificando anteriormente el contrato objeto de ese proceso, sino también porque la parte demandante ni siquiera compareció a la a la Notaría Quinta de Cartagena, en la fecha y hora estipulada en la Cláusula Séptima (según Otrosí N° 2), para allanarse a cumplir la obligación estipulada en la cláusula aquí mencionada.*

*AL HECHO DÉCIMO TERCERO: No es cierto que mi mandante haya incurrido en reiterados incumplimientos, tal y como se ha expresado en la contestación a hechos anteriores de la demanda. Por otro lado, respecto a los demás aspectos indicados en este hecho, es cierto que las partes se han comunicado para tratar los diferentes aspectos de su relación contractual. Sin embargo, le corresponderá a la parte demandante demostrar los fundamentos de las alegaciones a las que se refiere en sus mencionados escritos.*

*AL HECHO DÉCIMO CUARTO: No es cierto que mi mandante haya desatendido las solicitudes de la demandante, pues tal y como se mencionó en la contestación al hecho décimo tercero, sí hubo comunicación entre las partes para tratar los diferentes aspectos de su relación contractual. Sin embargo, una cosa muy distinta es la comunicación, y otra muy distinta es que en virtud de tales comunicaciones, mi mandante tuviera que allanarse a lo solicitado por la demandante. Por lo tanto, el no allanarse a tales solicitudes no puede interpretarse como una desatención, lo cual se desvirtúa, además, por el hecho de que siempre estuvieron abiertos los canales de comunicación entre las partes, y que incluso la parte demandante visitó personalmente el proyecto en construcción. donde siempre tuvo y tiene las puertas abiertas. En consecuencia, le corresponderá a la parte demandante demostrar los fundamentos de las alegaciones a las que se refiere en sus mencionados escritos.*

*AL HECHO DÉCIMO QUINTO: Es parcialmente cierto. A continuación explico: Es cierto que mi mandante remitió el mencionado escrito. Sin embargo, es necesario aclarar que se trató de un comunicado dirigido a los diferentes compradores del edificio, en concordancia con lo manifestado en la contestación al hecho décimo segundo, toda vez que los retrasos en la construcción siempre fueron manejados de buena fe con los clientes, incluyendo a la demandante. Y fue en este contexto, que se mandó el escrito que menciona la demandante en este hecho. Por otro lado, no es cierto que mi mandante haya incurrido en reiterados incumplimientos, tal y como se ha expresado en la contestación a hechos anteriores de la demanda.*

*AL HECHO DÉCIMO SEXTO: Es parcialmente cierto. A continuación explico: Es cierto que mi mandante estuvo en contacto con la parte demandante, tal y como se ha manifestado en la contestación a hechos anteriores de la demanda. Lo anterior, a su vez, confirma que mi mandante siempre ha estado en la mejor disposición para solucionar los inconvenientes con la demandante, y que en consecuencia, mi mandante hizo sus mejores esfuerzos para que el contrato objeto de este proceso pudiera culminar adecuadamente su ejecución, mediante la firma de la compraventa prometida. Sin embargo, no es cierto que mi mandante haya desatendido u omitido las solicitudes de la demandante, tal y como se*

mencionó en la contestación alhecho décimo cuarto.

*AL HECHO DÉCIMO SÉPTIMO: Es cierto que mi mandante remitió a la compradora, un borrador de escritura pública de la compraventa prometida. el cual no se pudo suscribir por la injustificada negativa que en tal sentido manifestó la demandante. Con lo anterior. a su vez. se confirma que mi mandante siempre ha estado en la mejor disposición. y ha hecho sus mejores esfuerzos para que el contrato objeto de este proceso pudiera culminar adecuadamente su ejecución. mediante la firma de la compraventa prometida .*

*AL HECHO DÉCIMO OCTAVO: Lo relatado en este hecho, contiene una serie de apreciaciones subjetivas que, al no constituir hechos, nos abstenemos de contestar/as como hechos. Por lo tanto, le corresponderá a la parte demandante demostrar los fundamentos de las alegaciones a las que se refiere en este hecho.*

*AL HECHO DÉCIMO NOVENO: No es cierto lo afirmado en este hecho, toda vez que sí hubo comunicación entre las partes para tratar los diferentes aspectos de su relación contractual; y entes contexto, mi mandante informó adecuadamente a sus clientes, incluida la demandante, sobre los diferentes aspectos del proyecto hotelero. Lo anterior, se confirma con el hecho de que en la Cláusula Cuarta del contrato objeto de este proceso, menciona la forma de retribución. y otros aspectos conexos, del referido proyecto . En todo caso, lo afirmado en este hecho es incorrecto, porque se trataba de una cláusula del borrador de la escritura pública de compraventa, que como tal estaba sujeta a análisis y negociación de las partes; razón por la cual, a su vez. no se trataba de un enunciado sobre el cual se pudiera predicar verdad o falsedad, sino que era un término más a negociar dentro del referido contrato.*

*AL HECHO VIGÉSIMO: Lo relatado en el presente hecho, contiene una serie de apreciaciones subjetivas que, al no constituir hechos, nos abstenemos de contestarlas como hechos. Por lo tanto, te corresponderá a la parte demandante demostrar los fundamentos de las alegaciones a las que se refiere en este hecho.*

*AL HECHO VIGÉSIMO PRIMERO: Es cierto que mi mandante pagó mensualmente los intereses estipulados en el Otrosí N° 1, modificado por el Otrosí N° 2, y que la mayoría de tates pagos no se hicieron dentro de los cinco primeros días hábiles a los que se refiere el mencionado otrosí . Sin embargo, estos leves retrasos son irrelevantes. pues lo cierto es que mi mandante estuvo pagando los intereses mensualmente, y que la parte demandante recibió y aceptó tales pagos. y no devolvió ni objetó a mi mandante los dineros de tates pagos. ni por sus fechas ni pos sus cuantías, con lo cual se allanó a cualquier clase de mora que se hubiere presentado, resultando improcedente que la demandante alegue a su favor una mora a la cual se allanó y aceptó. Además.es importante indicar que mi mandante hizo un pago, el 8 de octubre de 2014, por concepto de las cuatro cuotas siguientes a la última de las mencionadas en este hecho. lo cual es una muestra más de la buena fe de mi mandante.*

*AL HECHO VIGÉSIMO SEGUNDO: No es cierto que mi mandante haya incurrido en reiterados incumplimientos, tal y como se ha expresado en la contestación a hechos anteriores de la demanda. Por otro lado, respecto a las apreciaciones jurídicas contenidas en este hecho, me abstengo de contestarlas como hecho.*

*AL HECHO VIGÉSIMO TERCERO: Lo relatado en el presente hecho, contiene una serie de apreciaciones subjetivas que, al no constituir hechos, nos abstenemos de contestarlas como hechos. Sin embargo, le corresponderá a la partedemandante demostrar los fundamentos de las alegaciones a las que se refiere en su mencionado escrito.*

*AL HECHO VIGÉSIMO CUARTO: Lo afirmado en este hecho es una apreciación jurídica y, por tal motivo, me abstengo de contestarla como hecho.*

Respecto de las pretensiones expresó:

*A LA PRETENSIÓN PRIMERA: Me opongo totalmente a esta pretensión. teniendo en cuenta que, tal y como se demuestra a lo largo de la presente contestación de demanda, mi mandante no ha incurrido en incumplimiento al contrato objeto de este proceso, en el sentido en que lo menciona la parte demandante. Me reservo el derecho de ampliar lo anterior, en el momento procesal correspondiente.*

*A LA PRETENSIÓN SEGUNDA: Me opongo totalmente a esta pretensión, como consecuencia de la oposición a la pretensión primera de la demanda, teniendo en cuenta que, si no hay lugar a declaratoria de incumplimiento contractual a cargo de mi mandante, tampoco resulta procedente la declaratoria de resolución del contrato objeto de este proceso. Me reservo el derecho de ampliar lo anterior, en el momento procesal correspondiente.*

*A LA PRETENSIÓN TERCERA: Me opongo totalmente a esta pretensión, como consecuencia de la oposición a la pretensión primera de la demanda, teniendo en cuenta que, si no hay lugar a declaratoria de incumplimiento contractual a cargo de mi mandante, ni a la resolución de dicho contrato, tampoco resulta procedente la restitución de sumas de dinero por parte de mi mandante. Me reservo el derecho de ampliar lo anterior, en el momento procesal correspondiente.*

*A LA PRETENSIÓN CUARTA: Me opongo totalmente a esta pretensión, como consecuencia de la oposición a la pretensión primera de la demanda, teniendo en cuenta que, si no hay lugar a declaratoria de incumplimiento contractual a cargo de mi mandante, tampoco resulta procedente el pago de intereses de mora por parte de mi mandante. Me reservo el derecho de ampliar lo anterior, en el momento procesal correspondiente.*

*A LA PRETENSIÓN QUINTA: Me opongo totalmente a esta pretensión, como consecuencia de la oposición a la pretensión primera de la demanda, teniendo en cuenta que, si no hay lugar a declaratoria*

*de incumplimiento contractual a cargo de mi mandante, tampoco resulta procedente el pago de indexación alguna por parte de mi mandante. Me reservo el derecho de ampliar lo anterior, en el momento procesal correspondiente.*

*A LA PRETENSIÓN SEXTA: Me opongo totalmente a esta pretensión, como consecuencia de la oposición a la pretensión primera de la demanda, teniendo en cuenta que, si no hay lugar a declaratoria de incumplimiento contractual a cargo de mi mandante, tampoco resulta procedente el pago de la cláusula penal a cargo de mi mandante. Me reservo el derecho de ampliar lo anterior, en el momento procesal correspondiente.*

*A LA PRETENSIÓN SÉPTIMA: Me opongo totalmente a esta pretensión, como consecuencia de la oposición a la pretensión primera de la demanda, teniendo en cuenta que, si no hay lugar a declaratoria de incumplimiento contractual a cargo de mi mandante, tampoco resulta procedente la condena en costas y agencias en derecho a cargo de mi mandante. Me reservo el derecho de ampliar lo anterior, en el momento procesal correspondiente.*

Sobre el juramento estimatorio indicó:

*"En concordancia con la oposición formulada a las pretensiones de la demanda, manifiesto que me opongo y objeto la estimación de los perjuicios hecha por la parte demandante, teniendo en cuenta que el monto allí estimado es una síntesis de las respectivas pretensiones, que a su vez no están llamadas a prosperar. Además, porque en estricto sentido legal, la restitución de sumas pagadas a causa de una declaratoria de resolución contractual, no deben considerarse como daño emergente, ni la cláusula penal como lucro cesante, ni mucho menos la indexación como componente de los perjuicios. Me reservo el derecho de ampliar lo anterior, en el momento procesal correspondiente."*

Como excepciones de fondo propuso las siguientes:

1. Falta de supuestos fácticos y legales que soporten las pretensiones de la parte demandante
2. Ausencia de responsabilidad a cargo de la demandada
3. Inexistencia de Incumplimiento Contractual de la demandada
4. Allanamiento de la mora
5. Cobro de lo no debido
6. Compensación
7. Prescripción
8. Buena Fe
9. La Genérica

Sobre las excepciones, se pronunció oportunamente la demandante.

## **5. Clase de Arbitraje y Sede**

Este arbitraje es de carácter institucional y el Laudo será en Derecho, conforme lo dispone la Cláusula Compromisoria.

La sede acordada por las partes es el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Cartagena.

## II. ETAPA INICIAL DEL PROCESO

### 1. Nombramiento de Árbitro Único y Secretaria del Tribunal

Previas las citaciones por parte del Centro de Conciliación de la Cámara de Comercio, el día 23 de septiembre del 2014 tuvo lugar la Audiencia de Nombramiento de Árbitro Único, designación que recayó en el doctor Daniel Moreno Villalba (folios 179- 180)

En Audiencia de Instalación realizada el 16 de octubre del 2014, el Árbitro Único nombró como secretaria a la doctora Helene Elizabeth Arboleda de Emiliani y reconoció personería para actuar a los apoderados de las partes.

En la misma fecha el Tribunal admitió la demanda arbitral y, por intermedio de su apoderado judicial notificó a la demandada el Auto Admisorio de la demanda (folios 191 a 193), parte que la contestó oportunamente oponiéndose a la prosperidad de las pretensiones y proponiendo excepciones de fondo (folios 201 a 210)

De la contestación de la demanda y de las excepciones se dio traslado a la demandante mediante fijación en Lista el 19 de noviembre del 2014, parte que se pronunció sobre ellas (folios 211 a 219)

### 2. Audiencia de Conciliación

Trabada la litis en la forma indicada, se realizó la audiencia de conciliación el día 21 de enero del 2015, la cual se declaró fracasada por falta de acuerdo entre las partes y seguidamente en la misma audiencia se fijaron los gastos generales del Tribunal.(folios 212 a 215 )

### 3. Estimación Económica del Proceso

La cuantía de este trámite fue determinada por el Tribunal, teniendo en cuenta lo señalado por la demandante en el acápite "Juramento Estimatorio", en la suma de \$504.075.000.00 m/c.

### 4. Fijación de Gastos del Tribunal

En aplicación de lo dispuesto en el inciso 1 del artículo 25 de la Ley 1563 del 2012, en audiencia

realizada el 21 de enero del 2015, el Tribunal fijó las sumas a pagar por las partes por concepto de honorarios del árbitro y la secretaria y de los gastos de administración.

Ambas partes cumplieron su carga procesal cancelando a órdenes del Árbitro Único la suma total de \$35.083.620.00 en la forma indicada (folio 212 a 215)

### **III. TRAMITE ARBITRAL**

#### **1. Primera Audiencia de Trámite -Competencia del Tribunal**

En audiencia de fecha 21 de enero de 2015 y mediante Auto No. 7, el Tribunal se declaró competente para tramitar y resolver en derecho las diferencias contractuales existentes entre ESTRADA MESA Y ASOCIADOS LIMITADA y CONSTRUCCIONES & URBANISMO EL FUTURO S.A. y se pronunció sobre las pruebas pedidas por las partes en término hábil. (Folios 213 a 215)

#### **2. Pruebas Decretadas**

Dispuso el Tribunal tener como pruebas, para ser apreciadas en su valor legal, los documentos aportados por ambas partes con la demanda (folios 13 a 168) y la contestación (folio 210) y señaló fecha y hora para recepcionar los interrogatorios de parte demandante y demandada, únicas pruebas diferentes a las documentales solicitadas por las partes.

#### **3. Pruebas Practicadas**

En audiencia que se realizó el día 6 de marzo del 2015 se evacuaron los interrogatorios de los representantes legales de ambas sociedades, quienes absolvieron los cuestionarios formulados por los respectivos apoderados judiciales; las declaraciones fueron grabadas y posteriormente, una vez desgrabadas, fueron puestas a disposición de las partes quienes no se pronunciaron en ningún sentido. (Folios 304 a 317)

#### **4. Audiencia de Alegatos**

Visto por el Tribunal que estaba concluida la instrucción del proceso. en audiencia sin asistencia de las partes realizada el 13 de abril de 2015 declaró cerrado el debate probatorio, y dispuso citar a las partes a la Audiencia de Alegatos, la cual se realizó el día 21 de abril del 2015.

Durante la audiencia intervinieron ambos apoderados quienes en voz alta leyeron sus alegatos e hicieron entrega de sendos escritos que se incorporaron formalmente al expediente (folios 320 a 334)

En esta misma audiencia se señaló como fecha para la lectura del laudo arbitral el día 9 de julio de

2015.

## **5. Duración del Tribunal**

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 este un arbitraje de carácter institucional, al tenor de lo dispuesto en el artículo 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 por lo que el término vence el 21 de julio del 2015

Por tanto, el Tribunal se encuentra dentro del término legal para proferir el LAUDO ARBITRAL.

## **IV. CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL ARBITRAL**

### **1.- Presupuestos procesales**

En primer término es necesario establecer la convergencia de los presupuestos procesales de orden formal y material encaminados a la correcta formación del proceso y de la relación procesal.

Del estudio del expediente encuentra el Tribunal que están acreditados los presupuestos procesales de la acción dado que formalmente la demanda colma las exigencias legales respectivas; que la competencia del Tribunal está claramente determinada por el pacto arbitral y las cuestiones sometidas a este Tribunal, y que tanto la sociedad demandante como la demandada son sujetos plenamente capaces que han comparecido al proceso a través de sus representantes legales acreditados y que, por tratarse de un arbitramento en derecho, han comparecido al proceso a través de sus respectivos apoderados judiciales. Por tanto, como no se observa causal de nulidad que invalide la actuación, se emitirá una decisión de fondo.

### **2. La controversia sometida a consideración del Tribunal**

Pide la sociedad demandante, que celebró un contrato de promesa de compraventa de la habitación hotelera No. 924 del HOTEL OCEAN PAVILLION CARTAGENA con la sociedad demandada, en adelante EL CONTRATO (folios 13 a 18), posteriormente modificado por dos Otrosíes (folios 25 y 26), los cuales hacen parte del mismo, que se declare, entre otras solicitudes, que ésta última incumplió EL CONTRATO, por no haber otorgado la escritura de la venta prometida ni entregado el inmueble objeto de la misma en la fecha convenida, particularmente la pactada en el Otrosí de fecha 27 de agosto de 2012, y que en desarrollo de la opción contemplada en el artículo 1546 del Código Civil, se resuelva EL CONTRATO, se ordene

La devolución del precio pagado por la demandante, indexado, y se condene al pago de intereses de mora, cláusula penal y las costas del proceso. (Folios 6 y 7).

La parte pasiva se opone a lo pretendido por la demandante manifestando que no hubo incumplimiento del contrato por parte de su representada y propuso una serie de excepciones tendientes a enervar la acción contra ella interpuesta. (Folios 198 a 200).

La cuestión así planteada se limita entonces al análisis del acervo probatorio presentado en el curso del proceso y, con base en las normas legales y contractuales aplicables, inferir, deducir y concluir si hubo o no incumplimiento de EL CONTRATO por la demandada, lo cual una vez realizado permitirá al Tribunal tomar las decisiones que en derecho correspondan dentro del ámbito de su competencia.

### 3. El marco legal

Vale la pena anotar que teniendo en cuenta la calidad de comerciante de ambas partes y la naturaleza del contrato celebrado, son aplicables las normas del Código de Comercio y, en lo no regulado por el mismo, las normas del Código Civil de conformidad con lo reglado por el artículo 1 de aquel estatuto.

Se encuadra el presente proceso desde el punto de vista jurídico en las normas que regulan el contrato de promesa de compraventa de inmuebles, concretamente el artículo 89 de la Ley 153 de 1887 que subrogó el artículo 1611 del Código Civil, y que establece lo siguiente:

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

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

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

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

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

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

Así mismo, son aplicables a la presente controversia las normas generales que regulan la formación y desarrollo de los contratos particularmente los artículos 1494 y siguientes del Código Civil y 822 y siguientes del Código de Comercio.

Por ultimo, en aplicación de los principios contenidos en el artículo 1602 del Código Civil que indica que todo contrato legalmente celebrado es ley para los contratantes y que no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales, también, si fuere el caso, se atenderán las disposiciones de EL CONTRATO.

### 4. El Acervo Probatorio

#### 4.1 Documentales

En la primera audiencia de trámite el Tribunal dispuso tener como pruebas para ser apreciadas en su valor legal, los documentos aportados por las partes como anexos a la demanda arbitral y a su contestación que son:

EL CONTRATO y sus Otrosíes que fueron aportados por la parte demandante en su demanda (folios 13 a 26) no habiendo sido cuestionados por la demandada, que reconoció plenamente su existencia y contenido en su contestación de la demanda (folios 196 y 197), al igual que en su declaración de parte (folios 308 a 317). Este Tribunal le da a EL CONTRATO y sus Otrosíes el carácter de plena prueba, conforme a lo normado por el artículo 276 del Código de Procedimiento Civil, no obstante no haber sido las firmas de EL CONTRATO, ni sus Otrosíes, por lo menos las de las copias aportadas al proceso, reconocidas ante notario.

En dicho CONTRATO y sus Otrosies se pactaron, entre otros, las siguientes obligaciones y acuerdos relevantes al presente proceso:

- a) La obligación de la promitente vendedora de transferir a la promitente compradora el dominio de la habitación hotelera #924, tipo junior suite, del HOTEL OCEAN PAVILLION CARTAGENA , proyecto a construirse por aquella en ese momento en la ciudad de Cartagena de Indias, cuya ubicación, descripción, medidas y linderos se encuentran determinados en la cláusula primera de EL CONTRATO, en una fecha inicialmente pactada para el día 30 de abril de 2012 , luego postergada de común acuerdo dos veces, siendo la última fecha pactada el día 15 de enero de 2013, a las 10:00 a.m. en la Notaría Quinta del Círculo de Cartagena (cláusulas primera y séptima de EL CONTRATO y séptima de los dos Otrosíes, folios 13,16, 25 y 26)
- b) La obligación de la promitente compradora de pagar el precio pactado de \$ 458.250.000.oo el día junio 24 de 2011(cláusula tercera de EL CONTRATO, folio 14);
- c) Unas causales de terminación anticipada de EL CONTRATO, (cláusula décima de EL CONTRATO , folio 16);
- d) Una sanción por incumplimiento de EL CONTRATO en favor de la parte cumplida y a cargo de la parte incumplida por una suma equivalente al 10% del valor del precio de compra pactado, o sea \$45.825.000 .oo (cláusula décima primera de EL CONTRATO , folio 17);
- e) La entrega del inmueble prometido en venta por parte de la promitente vendedora, a un operador hotelero para su explotación a favor de la promitente compradora, en los términos establecidos en la cláusula octava de EL CONTRATO (folio 16).

- f) La obligación a cargo de la promitente vendedora de pagar a la promitente compradora intereses liquidados a la tasa del 0.5% mensual a partir del 1 de mayo de 2012 y hasta la firma de la escritura de la compraventa prometida en EL CONTRATO, obligación contenida en la cláusula tercera de los Otrosíes de EL CONTRATO (folios 25 y 26)

Obra también en el expediente un documento firmado solo por la parte demandada denominado "OTROSÍ AL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE LA HABITACIÓN HOTELERA #924, TIPO JUNIOR SUITE, DE 59.89 MTS<sup>2</sup>", de fecha 8 de Febrero de 2013. (Folio 27) En dicho documento, que es un borrador o minuta de Otrosí, similar a los mencionados anteriormente, se establece como nueva fecha de firma de la escritura de la venta prometida en EL CONTRATO el día 6 de Junio de 2013 a las 10:00 a.m. en la Notaría Quinta del Círculo de Cartagena. No obstante, anota el Tribunal, este documento no tiene ningún carácter vinculante para las partes de EL CONTRATO dado que no fue firmado por la promitente compradora.

Existe también la prueba plena de que la demandante promitente compradora canceló a la demandada promitente vendedora, en su totalidad, el precio del inmueble objeto de EL CONTRATO el día 24 de Junio de 2011, como era su obligación pactada, tal y como consta en recibo de caja RC0788 visible a folio 23 del expediente, pago que además fue reconocido en la cláusula tercera de los dos Otrosíes, (folios 25 y 26) y por la demandada en su contestación al Hecho Cuarto de la demanda (folio 201) y en su declaración de parte (folio 308).

En la documentación aportada por la demandante, no controvertida por la demandada, encontramos una carta suscrita por la representante legal de la sociedad demandante de fecha el 13 de febrero de 2013 (folio 29) dirigida al representante legal de la sociedad demandada expresando que, por el incumplimiento reiterado de EL CONTRATO al seguir demoradas las obras, manifiesta su determinación de no seguir adelante con la compra del inmueble prometido, solicitando la devolución del precio pagado, una suma por "valorización" por valor de \$ 40.000.000.00, y que se le envíe el documento de resolución de EL CONTRATO . Posteriormente el 20 de febrero de 2013 en comunicación de esa fecha (folio 31) la representante de la demandante reitera su voluntad de resolver el contrato y solicita la devolución de su dinero más la suma de "valorización" solicitada en la carta anterior. Nuevamente el 1 de marzo de 2013 la Sra. Estrada se ratifica en su petición de terminación del contrato (folio 34) y otra vez en email de fecha 19 de marzo (folio 36) insiste en su petición, la cual, observa el Tribunal, nunca fue respondida formalmente, y que si lo fue, al menos no aparece prueba de ello en el expediente.

A partir de ese último escrito encontramos en el expediente mensajes de datos y comunicaciones intercambiadas entre las partes relacionadas con unas solicitudes de información y de documentación que pide la demandante a la demandada (folios 37 a 66), aparentemente, con la intención de considerar todavía la opción de escriturar. No obstante, finalmente el 18 de junio de 2014 el abogado Juan Guillermo Hincapié Molina, actuando como apoderado de la demandante, formalmente solicita, ya en términos jurídicos, la resolución por incumplimiento de EL CONTRATO, la devolución del precio

pagado en su valor indexado, el pago de la cláusula penal pactada e intereses de mora liquidados a partir del 15 de enero de 2013, fecha del incumplimiento del segundo otrosí (folios 67 a 69).

#### 4.2 Declaraciones de Parte

De las declaraciones de las partes demandante y demandada, visibles a folios 304 a 317 este Tribunal desea destacar los siguientes apartes que considera pertinentes para tener en cuenta en la presente controversia:

Dijo el representante de la empresa demandada:

"... **PREGUNTADO:** manifieste el interrogado si la sociedad Estrada Mesa y Asociados Ltda pagó en las condiciones establecidas en la promesa de compraventa, el valor total del precio del bien inmueble objeto del contrato promesa de compraventa. **CONTESTO.** Pagó el total del valor con el descuento que se le otorgó, en su debido momento"

En cuanto a la obligación de escriturar el inmueble prometido, el representante de la empresa demandada en una de sus respuestas confesó:

*"...Las fechas de la promesa de compraventa no se cumplieron y por eso se hicieron los otrosí respectivos. El último otrosí que se firmó, que fue el segundo, que no me acuerdo si la fecha fue enero de 2013, ni nosotros ni ellos nos presentamos a la notaría a firmar ninguna escritura a sabiendas de que estaba el proyecto atrasado **y le habíamos avisado** (Subrayado y negrillas del Tribunal) que estaba el proyecto atrasado por os innumerables problemas con contratistas. los aguaceros y todo. Nosotros de buena fe avisábamos que se estaba atrasando la obra y que teníamos que firmarlos otrosí. así como firmaba todo el mundo y seguimos cumpliendo con todas /as obligaciones, como el pago de intereses por **la mora que había en la entrega del proyecto.** (Subrayado y negrillas del Tribunal) (Folio 310).*

La anterior afirmación fue corroborada con los mensajes de datos dirigidos a la demandante el 25 de febrero y el 27 de mayo del 2013, 17 de marzo y el 22 de mayo del 2014. (Folios 35, 49, 51 a 64).

En cuanto a la obligación de concurrir a la Notaria Quinta de Cartagena, ambas partes manifestaron no haberla cumplido:

De la declaración de la demandante extractamos lo siguiente:

"... **PREGUNTADA:** Díganos si el 15 de febrero de 2013, algún representante legal o apoderado de la sociedad Estrada Mesa y Asociados Ltda. se hizo presente o no en la Notaría Quinta de Cartagena para suscribir la escritura pública de la compraventa prometida en el contrato objeto de este proceso? **CONTESTO.** No y aclaro. La sociedad Estrada Mesa y Asociados no se hizo presente en la Notaría que usted menciona en la fecha indicada, **porque para esa fecha la sociedad demandada me habla**

**informado que la suite no estaba terminada, ellos estuvieron dispuestos a firmar la escritura pero no a hacer la entrega ni tampoco disponer/a para su utilización a la empresa desarrolladora del proyecto hotelero porque no estaba disponible.** En consecuencia, no me hice presente. Posteriormente a esa fecha la empresa demandada manda un nuevo otrosí en el que pretende que se firme una prórroga adicional al contrato de promesa de compraventa, a lo cual me negué..." (Subrayado y negrillas del Tribunal) (Folio 304).

Sobre el mismo particular, el representante legal de la demandada justificó su omisión de concurrir a la Notaría en los siguientes términos:

"PREGUNTADO: en el segundo otrosí, está prevista la comparecencia a la notaría por parte de las partes, para suscribir la escritura pública en la fecha de ese digamos, de ese encuentro en la notaría, ¿asistió la empresa que Ud. representa? CONTESTO. La empresa que yo represento no asistió y yo tampoco creo que la empresa de la Sra. Estrada Mesa. PREGUNTADO. Ud. le manifestó en algún momento a la empresa en este caso demandante, que no iba a asistir y el por qué no iba a asistir? CONTESTO. Por escrito fue en el otrosí que mandamos en febrero para que lo firmara con la nueva fecha de entrega..." (Subraya el Tribunal) (Folio 316)

En otro aparte sobre el mismo tema la representante de la demandante declara:

"... PREGUNTADO. En la pregunta tercera, a Ud. le dicen que si se había o no presentado a la notaría para suscribir la escritura en la fecha y hora acordada en el primer otrosí o en el segundo otrosí, Ud. contestó que no porque no se había terminado, le habían comunicado que no se había terminado el apartamento y que le podían otorgar la escritura pero no le podían hacer la entrega, correcto? La pregunta es: si existe algún tipo de documento escrito que pueda verificar esa información que me está dando o si fue todo verba/? CONTESTO. Mi comunicación con ellos fue verbal, pero en efecto, consta por escrito en el tercer otrosí {que yo no firme que me manda la constructora porque ellos necesitaban una prórroga adicional que acredite que efectivamente, el hotel no estaba terminado. Yo le quiero aclarar una cosa, desde el primer otrosí, el sr Jack Y gofi (sic) me dijo que me escrituraba pero que no me entregaba, y en él, cuando en el primer otrosí y en el segundo otrosí, si yo mal no estoy, ellos pretenden que yo me escriture la habitación hotelera después de haberla pagado completamente la habitación, además estaba hipotecada." (Folio 307)

Y en relación con las condiciones para el otorgamiento de la escritura la demandada informó:

"PREGUNTADO: se modificaron las condiciones establecidas en el contrato de promesa de compraventa y sus otrosí en el sentido de indicar que en la fecha de la suscripción de escritura pública de la compraventa no se realizaría la entrega de la habitación objeto del contrato. Manifieste si en dicha correspondencia, que es del 13 de junio de 2013, la sociedad demandada modificó las condiciones establecidas en el contrato de promesa de compraventa y sus otrosí en el sentido de indicar que en la fecha de suscripción de la escritura pública de compraventa no se realizarla la entrega

de la habitación objeto del contrato de promesa compraventa como venía siendo estipulado en la promesa de compraventa y sus demás otrosí? CONTESTO. Las fechas de la promesa de compraventa no se cumplieron y por eso se hicieron los otrosí respectivos. El último otrosí que se firmó, que fue el segundo, que no me acuerdo si la fecha fue enero de 2013, ni nosotros ni ellos se presentaron a la notaria a firmar ninguna escritura a sabiendas de que estaba el proyecto atrasado y le habíamos avisado que estaba el proyecto atrasado por los innumerables problemas con contratistas, los aguaceros y todo (subraya el Tribunal), Nosotros de buena fe avisábamos que se estaba atrasando la obra y que teníamos que firmar los otrosí, sí como firmaba todo el mundo y seguimos cumpliendo con todas las obligaciones. como el pago de intereses por la mora que había en la entrega del proyecto." (Folio 310)

Sobre el cumplimiento de la obligación de pagar intereses el vocero de la demandada declaró:

"... PREGUNTADO: Yo quiero como insistir en la pregunta : si los mismos fueron pactados, si los mismos fueron pagados tal y como fueron pactados , en su cantidad y en su oportunidad? CONTESTO: Vuelvo e insisto, en el 80% de los casos se pagó de acuerdo a lo pactado y si hubo alguna que otra vez algún J - problema de consignación, se puso al día pero por problema de caja" (folio 313)

En cuanto a la intención de la demandada de no resolver el contrato existe esta declaración de la demandante:

"PREGUNTA No. 7: Teniendo en cuenta su respuesta anterior, díganos si la sociedad Estrada Mesa Ltda. respecto de esa minuta de promesa de compraventa - que ha afirmado y recibido - hizo algún pronunciamiento o tuvo alguna conversación o negociación al respecto con la sociedad Construcciones y Urbanismos El Futuro S.A.?"

CONTESTO No, ninguna, yo le aclaro. Mis conversaciones en todo este período fueron con el señor Antonio Villalba y las conversaciones que yo sostuve con él - todo el tiempo - fueron encaminadas a que me devolverían el dinero, cosa que efectivamente el señor Villalba siempre afirmó devolver. La última conversación que yo tuve con el señor Vil/alba, que fue precisamente la que antecede el presentar la solicitud del tribunal de arbitramento, el señor Vil/alba me manifestó que hablan puesto en venta la suite para pagarme el dinero: pero previamente, me había dicho que iba a pedir un crédito para pagarme, previamente me habían dicho que me lo iban a pagar en uno o en dos contados, que estaban revisando cómo me lo podían pagar y así infinidad de comunicaciones que tuve con él en relación con eso. Yo si le quiero aclarar dos cosas: la primera es que una cosa eran mis conversaciones y mi comunicación con Antonio Villalba y otra cosa eran las comunicaciones que desde la oficina de ellos se mandaban y se siguen mandando porque, quiero aclarar, que sigo recibiendo información, no obstante que el señor Jackie Gotthilf aquí en la audiencia de conciliación manifestó que a mí no se me entregaba información porque yo no había suscrito la escritura de compraventa y por ende no era propietaria; yo he seguido enviando información, de hecho tengo

*aquí los correos que con mucho gusto los puedo aportar y los que me envían, información económica, me envían acta de la asamblea de copropietarios, me envían citación a la asamblea de copropietarios, me informan cómo van mensualmente los resultados del hotel, de manera que yo si le quiero aclarar que esa es la razón por la cual ellos mandan la comunicación, no me la están mandando específicamente a mí; mi impresión es que se la mandan a todo el mundo y en esa misma medida mandaron también la minuta de compraventa. A mí me llamó poderosamente la atención que cuando mandan la minuta de compraventa me mandan nada más, información que yo había pedido desde más de un año atrás en relación con cómo era el proyecto de comercialización del hotel y de cómo era el tema de la propiedad horizontal, de cómo era un reglamento que hay sobre la utilización de la suite, con un tema de luces que estaba establecido en la promesa de compraventa y nunca lo mandaron. Ahí nuevamente en algún correo yo les pido a ellos que manden la información, sin embargo ellos, no mandan nada, cuando yo pregunto que si existe el famoso reglamento que consta en la promesa de compraventa que no es el de propiedad horizontal sino un reglamento que tiene un nombre diferente que es para la disposición de la suite para efectos hoteleros, ellos me contestan que el único reglamento que existe es el de propiedad horizontal, ellos ni siquiera tienen los documentos que ellos se comprometieron a expedir..." (Folios 305 y 306)*

De todo el acervo probatorio arriba mencionado este Tribunal concluye, entre otras consideraciones, que quedó plenamente demostrado lo siguiente:

- a) Que entre las partes demandante y demandada se celebró un contrato de promesa de compraventa (EL CONTRATO) mediante el cual la demandante prometió comprar y la demandada prometió vender una habitación hotelera, la No. 924 del proyecto denominado HOTEL OCEAN PAVILLION CARTAGENA situado en la ciudad de Cartagena de Indias; y que dicho contrato fue modificado dos veces mediante dos Otrosíes en el sentido de aplazar la fecha acordada para que la prometedora vendedora cumpliera su obligación contractual de escriturar y entregar el inmueble prometido.
- b) Que la demandante cumplió íntegramente su obligación de pagar el precio del inmueble prometido en la fecha acordada en EL CONTRATO.
- c) Que la demandada no cumplió sus obligaciones de escriturar y entregar el inmueble prometido en la última fecha pactada en el segundo otrosí, esto es el 15 de enero de 2013.
- d) Que la demandante solicitó repetidas veces a la demandada, desde el 13 de febrero de 2013 la resolución del contrato y la devolución de las sumas pagadas sin que hasta la fecha, la demandada hubiera respondido formalmente esa solicitud.
- e) Que para de alguna manera compensar su incumplimiento, la demandada pactó y pago a la demandante, no siempre puntualmente, intereses mientras durara la situación de atraso en la escrituración y entrega del inmueble prometido.
- f) situación de atraso en la escrituración y entrega del inmueble prometido.

## 5. Estudio de las Pretensiones

Procede ahora el Tribunal al estudio de las pretensiones de la demanda a la luz de las pruebas practicadas y estudiadas en el acápite anterior.

### 5.1 Primera pretensión

La demandante formula su pretensión así: *"...Que se declare que el demandado, es decir la Sociedad Construcciones & Urbanismo El Futuro S.A., incumplió el contrato de promesa de compraventa suscrito con la sociedad Estrada Mesa y Asociados Ltda., el día 22 de junio de 2011, al no entregar el inmueble prometido en venta consistente en una Habitación Hotelera Tipo Junior, No. 924, ubicada en el piso 9 del Edificio Hotel Ocean Pavillion Cartagena, no firmar la escritura de compraventa en la fecha estipulada en el otrosí de fecha 27 de agosto de 2012, no informar al prometiente comprador de las circunstancias relacionadas directa e indirectamente con la promesa de compraventa, no pagar los intereses pactados en la forma acordada, entre otros incumplimientos."*

De conformidad con el acervo probatorio relacionado en el numeral 4 de las consideraciones del presente laudo, y consecuente con las conclusiones ya expresadas (folios 19 y 20 del laudo) está totalmente probado y confesado por la demandada que incumplió EL CONTRATO al no otorgar en favor de la demandante la escritura de compraventa de la habitación hotelera No. 924 del HOTEL OCEAN PAVILLION CARTAGENA , ni entregar dicho inmueble como era su obligación en la fecha indicada en el segundo Otrosí ,suscrito el 27 de agosto de 2012 , o sea el 15 de enero de 2013. Este es un incumplimiento que por sí solo genera, conforme a lo estipulado en el artículo 1546 del Código Civil - en favor de la demandante -, el derecho a solicitar, como en efecto lo hizo, la resolución del contrato, la devolución de precio pagado, la cláusula penal pactada y la indemnización de los perjuicios que se le hubieren causado.

No es de recibo para este Tribunal. la tesis expuesta por la demandada en su defensa al aseverar que por no haber concurrido la demandante a la notaría el 15 de enero de 2013 a suscribir la escritura de la compraventa prometida. hubo un incumplimiento que la inhabilita para solicitar la resolución del contrato, tesis que contradice toda la evidencia probatoria de que desde antes de esa fecha ya la demandada había expresado PREVIAMENTE a la demandante que no podría cumplir su obligación de entregar el inmueble y avisado a la demandante de que no acudiría, como en efecto no lo hizo (folio 310). En el tiempo, la demandada incumplió su obligación antes que la demandante pudiera cumplir la suya de ir a la notaría. Y de acuerdo con el artículo 1609 del Código Civil no puede alegar la demandada incumplimiento de la convocante si ella misma se encontraba antes ya en incumplimiento . No tendría ningún sentido entonces, distinto al de aumentar los perjuicios que ya sufría por el atraso, que ante esa circunstancia se desplazara la representante legal de la demandante desde Bogotá a Cartagena para una cita que de antemano se le había comunicado no se llevaría a cabo.

Este Tribunal considera que durante el lapso transcurrido desde el día 15 de enero de 2013. fecha del incumplimiento de la demandada , hasta el día Junio 18 de 2014, fecha en la cual la demandante de manera formal solicitó la resolución del contrato por incumplimiento a través de la carta suscrita por

su apoderado (folios 67 a 69) se presentó una situación ambigua en relación con la decisión de dar por terminado EL CONTRATO, ya que, si bien la demandante envió varias comunicaciones en el sentido de expresar su voluntad de resolverlo, por otro lado posteriormente envió algunas comunicaciones (folios 40,43, 48, 64, 65 y 66) que dieron a entender que estaba a la espera de alguna información que eventualmente le permitiría otorgar la escritura.

No significa esta conducta ambigua, como en su alegato de alguna manera lo insinúa el apoderado de la demandada, que no se hubiera producido un incumplimiento de parte de su representada o que lo hubiera saneado. Para el Tribunal es claro que sí hubo incumplimiento y así lo declarará.

Reclama también la demandante como incumplimiento de la demandada el no suministrar información sobre ciertos aspectos de la promesa de venta tales como la no socialización de los reglamentos de propiedad horizontal y el de prerrogativas de la habitación hotelera, y atrasos en el pago de los intereses que se obligó a reconocer a partir de la firma del primer Otrosí.

Si bien es cierto que quedó demostrado que sí hubo algunos atrasos en los pagos de los intereses , y que no quedó claro si la información solicitada por la actora a la demandada le hubiera sido suministrada por ésta o no. para este Tribunal estos son aspectos que resultan secundarios comparados con el incumplimiento de las obligaciones principales asumidas por el promitente vendedor en este tipo de contratos, como son la de otorgar la escritura y la de entregar el inmueble prometido, obligaciones que, como se dijo antes, no fueron cumplidas por la demandada y por consiguiente legitiman las pretensiones de la actora.

Por lo anterior, este Tribunal considera que EL CONTRATO fue incumplido por la demandada y así se declarará en la parte resolutive.

## 5.2 Segunda Pretensión

La demandante formula su pretensión así"... *Que en virtud de lo anterior, y por expresa disposición del artículo 1546 del Código Civil, se resuelva el contrato de promesa de compraventa suscrito el día 22 de junio de 2011, incluyendo los otrosíes suscritos el 20 de abril y el 27 de agosto de 2012.*"

Expresa el artículo 1546 del Código Civil:

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

El Tribunal observa que, al prosperar la pretensión primera de la demanda y aceptar que hubo incumplimiento de EL CONTRATO por causa imputable a la sociedad demandada , como lógica y

legal consecuencia se debe declarar la resolución del CONTRATO y así lo dejará consignado en la parte resolutive.

### 5.3 Tercera y Quinta Pretensiones

La demandante formula su tercera pretensión así: "Tercera. Que consecuentemente se condene a la demandada a restituir el precio del bien inmueble prometido en venta pagado por mi representada, correspondiente a la suma de cuatrocientos cincuenta y ocho millones doscientos cincuenta mil pesos mete. (\$458.250.000, oo.)."

La demandante formula su quinta pretensión así: "Quinta. Que se aplique la indexación de los dineros pagados desde el momento de su desembolso hasta la fecha de pago."

El Tribunal considera que estas dos pretensiones son complementarias, ya que la única suma de dinero pagada por la actora que pudiera ser materia de indexación es la suma pagada como precio del inmueble prometido y que la demandante solicita se le devuelva en su pretensión tercera.

Consecuente con la prosperidad de las dos pretensiones anteriores, y conforme a lo prescrito en el artículo 1546 del Código Civil , es claro que se debe restituir a la actora la suma pagada como precio del inmueble por valor de \$ 458.250.000.oo.

Igualmente, y conforme lo ha expresado reiteradamente la doctrina y la jurisprudencia teniendo en cuenta la devaluación de la moneda y el hecho de que el dinero pagado por la actora estuvo en las arcas de la demandada desde el 24 de junio de 2012 hasta la fecha, se ordenará la indexación de esa suma para que la devolución que se haga lo sea por su valor presente, porque de lo contrario se generaría un enriquecimiento sin causa a favor de su contraparte contractual como consecuencia de su incumplimiento .

Sobre el particular vale citar sentencia de la Corte Suprema de Justicia de fecha 19 de noviembre de 2001, expediente No. 6094, Magistrado Ponente Dr. Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo, que expresa:

*"Es por ello por lo que la Corte ha expresado, que el pago no será completo, especialmente respecto de deudores morosos de obligaciones de dinero, cuando estos se pagan 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 la doctrina y la jurisprudencia , no solo nacional si no 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"*

Resultado de lo anterior es entonces que el Tribunal condenará a la demandada a pagar a la parte demandante la suma de \$ 458 .250 .000.oo en su valor indexado, en atención al tiempo transcurrido

entre la fecha de erogación de esa suma - 24 de junio de 2011 - hasta la fecha del fallo .

Realizadas las operaciones aritméticas, teniendo en cuenta el IPC de los meses de junio de 2011 hasta junio de 2015, el resultado es la suma de \$517.822.500.00. producto del siguiente cálculo:

La suma indexada corresponde al resultado aplicado de la siguiente fórmula contable: Valor Final = Valor Inicial x (IPC Actual/ IPC Anterior)

Por lo que tenemos que el Valor Final representa la suma indexada, que resulta de: Valor Final = \$458.250.000.00 x [(IPC Junio 2015)/ (IPC Junio 2011)]

Valor Final = \$458.250.000.00 x [122.08/ (107.90)]

Valor Final = \$458.250.000.00. x [1.13]

Valor Final = \$517.822.500.00

#### 5.4 Cuarta Pretensión y Sexta Pretensión

La demandante formula su cuarta pretensión así: "... Que se condene a la parte demandada a pagar intereses de mora desde el día 16 de enero de 2013, a la tasa más alta permitida por el Gobierno Nacional, hasta la fecha de pago de toda la obligación, fecha prevista para la suscripción de la escritura pública de compraventa y la entrega del inmueble, de conformidad con lo establecido en el otrosí suscrito el día 27 de agosto de 2012."

La demandante formula su sexta pretensión así: "... Que se condene a la parte demandada al pago de la cláusula penal correspondiente al diez por ciento (10%) del precio total del contrato, es decir, la suma de Cuarenta y cinco millones ochocientos veinticinco pesos mete.(\$45.825.000 ,00.)."

El Tribunal abordará el estudio de estas dos pretensiones de manera conjunta ya que tratan ambas de la indemnización de los perjuicios sufridos por la demandante por el incumplimiento de la convocada.

La cláusula decima primera de EL CONTRATO (folio 17) bajo el título "SANCION POR INCUMPLIMIENTO" expresa lo siguiente:

*"Las partes han acordado como pena por incumplimiento a las obligaciones contraídas en este contrato, una suma de dinero equivalente al diez por ciento (10%) del precio total del presente contrato. En tal evento, este contrato se dará por terminado por la parte cumplida o que se allane a cumplir quien a su elección, podrá también escoger la opción de pedir el cumplimiento forzado del contrato, en ambos casos con la aplicación de la pena establecida, la cual no excluye la posibilidad de que la*

*parte cumplida sobre, además de la pena los demás perjuicios que puedan ocasionarse y probarse como consecuencia del cumplimiento de este contrato. La cláusula penal mencionada será exigible por vía ejecutiva. por lo que las partes otorgan al presente documento la calidad de título ejecutivo sin necesidad de constituir en mora a la deudora y sin requerimiento judicial o extra judicial alguno, a los cuales renuncian expresamente "*

El texto de la cláusula transcrita es muy claro al establecer una pena o sanción por incumplimiento de EL CONTRATO que debe pagarse - en este caso - por la demandada como una consecuencia ineludible del mismo incumplimiento ya declarado al dar prosperidad el Tribunal a la pretensión primera de la demanda, de donde deviene que también prospera esta pretensión, y por lo tanto el Tribunal condenará a la demandada a pagar a la demandante una suma equivalente al 10% del valor del precio pagado por la demandante , o sea la suma de \$45 .825.000 .oo. .

En relación con la cuarta pretensión el Tribunal considera que no puede prosperar por la sencilla razón de que no es posible acumular intereses de mora, cláusula penal e indexación, como lo ha expresado reiteradamente la jurisprudencia y la doctrina.

La Superintendencia Financiera en su Circular Básica Jurídica. Título 11, capítulo 1, numeral 1.1.1., literal G, numeral 12, sobre intereses moratorios y cláusula penal, señala:

*"Al respecto, cabe anotar que este tipo de cláusula corresponde a la denominada por el artículo 1592 de nuestro Código Civil como cláusula penal y que la finalidad de esta figura es idéntica a la de los intereses moratorios por cuanto las dos procuran sancionar al deudor que incumple en el pago. Como sabemos, tanto la cláusula penal como los intereses moratorios tienen la característica de exonerar al acreedor de la carga de probar que sufrió un perjuicio, así como la cuantía del mismo, por cuanto la cantidad pactada entre los contratantes a título de sanción constituye la estimación convencional y anticipada de tales perjuicios y así se estará a esa estimación convencional antes que a la legal y aun a la judicial. En el sentido indicado es que debe darse aplicación al artículo 65 de la Ley 45 de 1990, ya que esta norma aclara cuáles sumas deben entenderse incorporadas en el concepto de intereses moratorios.*

*Por todo lo anterior, resulta incompatible la existencia simultánea de cláusula penal e intereses moratorios, por cuanto ello constituiría la aplicación para el mismo caso de dos figuras que tienen idéntica finalidad y se estaría así cobrando al deudor dos veces una misma obligación, como es la de pagar por su retardo o incumplimiento (. )" ..*

Tampoco es procedente acumular intereses moratorias comerciales más indexación. La Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia expresó sobre el particular lo siguiente:

*"Más adelante en el mismo proveído se explica por qué razón en los intereses moratorios comerciales que se ordena pagar al deudor que ha incumplido una obligación pecuniaria va incluida el componente de actualización monetaria, motivo por el cual no es posible su acumulación porque se estaría*

*propiciando un enriquecimiento indebido del acreedor y se autorizaría un doble pago por un idéntico concepto. "(. .) De allí que cuando el pago, a manera de segmento cuantitativo, involucra el reconocimiento de intereses legales comerciales, no pueden los Jueces, con prescindencia de toda consideración especial, ordenar igualmente el ajuste monetario de la suma adeudada, específicamente cuando los réditos que el deudor debe reconocer son de naturaleza comercial, puesto que, sean ellos remuneratorios o moratorias, el interés bancario corriente que sirve de base para su cuantificación (art. 884 C. de Co.), ya comprende, per se, la aludida corrección."*

Como el Tribunal condenará a la indexación y al pago de la cláusula penal. en consideración a lo recientemente expuesto, no procede entonces condena por intereses de mora y por lo tanto no prospera la cuarta pretensión.

### **5.5 Séptima Pretensión**

La demandante formula su pretensión así: ... *Que se condene al demandado al pago de costas y agencias en derecho*

Se tiene por sabido, con apoyo en lo preceptuado en el artículo 392 del Código de Procedimiento Civil (modificado por el artículo 42 de la Ley 794 de 2003) que se impone condena en costas a la parte que resulte vencida en un proceso y es en la sentencia, o en laudo arbitral en nuestro caso, el momento procesal para decidir sobre este 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 en derecho.

Con base en lo anterior, como existe constancia en el expediente de los pagos que hizo la demandante para cubrir los gastos del Tribunal en cuantía de \$19.070.092 que corresponden a \$1.429.182 .oo. , cancelados al momento de la presentación de la demanda arbitral, y \$17.541.810 .oo. por concepto del 50% del valor de los costos y gastos fijados por el Tribunal, condenará a la demandada vencida a su pago en favor de la demandante .

En cuanto a agencias en derecho el Tribunal igualmente condenará a la demandada a su pago en favor de la demandante y para su determinación fijará por este concepto la suma de cinco salarios mínimos mensuales legales, o sea la suma de \$ 3.221.750.oo.

## **6. Estudio de las Excepciones**

En su defensa el demandado propuso las siguientes excepciones: "1. Falta de supuestos fácticos y legales que soporten las pretensiones de la parte demandante, 2. Ausencia de responsabilidad a cargo de la demandada, 3. Inexistencia de Incumplimiento Contractual de la demandada, 4. Allanamiento de

*la mora, 5. Cobro de lo no debido, 6. Compensación, 7. Prescripción, 8. Buena Fe y 9. La Genérica.*

Los argumentos de las excepciones primera, segunda, tercera y quinta no resultaron probados y por ende no se les dará prosperidad en virtud de que todas se fundamentaron en el cumplimiento de EL CONTRATO por parte de la demandada que, como quedó dicho arriba al estudiar las pretensiones, no se probó.

En cuanto a la excepción cuarta el Tribunal entiende que se refiere a una de las razones de la petición contenida en la pretensión primera para solicitar el incumplimiento de la demandada, cuál era el atraso en el pago de los intereses pactados en los Otrosíes, atraso que fue plenamente probado y confesado por la demandada en su declaración (folio 313). No obstante esta excepción es inocua. incluso si resultare probado (y no lo está) que la demandante se allanó a la mora en esos pagos, porque no enerva la pretensión primera, como quedo expuesto por el Tribunal al tratar dicha pretensión. Por consiguiente no prospera la excepción.

En cuanto a la excepción sexta no encuentra probado el Tribunal que la demandada haya pagado de más algún concepto a la convocante, o que ésta última le deba a la ' convocada algún valor o concepto que pueda compensar en su favor. por lo que no prospera la excepción.

La excepción séptima no procede puesto que no ha transcurrido el término legal para que la acción incoada por la actora hubiera prescrito.

En cuanto a la excepción octava precisa el Tribunal que el hecho de obrar de buena fe no necesariamente conlleva a que la parte que lo hace se exima de responsabilidad por incumplimiento. Es posible ejecutar un contrato de buena fe - que además como principio constitucional consagrado en el artículo 83 debe presumirse - y aun así incumplirlo, no por mala fe, sino por otras circunstancias como errores en los cálculos, imprevisión, hechos de dependientes de la parte incumplida etc. En fin, no cabe alegar la honestidad y la buena fe desplegada por una parte que incumple sus obligaciones como una excepción que la libere per se de asumir su responsabilidad y responder por su incumplimiento. Por ello no prosperará esta excepción ni aplica para el caso en litigio.

Por último, y en cuanto a la excepción novena tampoco encuentra el Tribunal probado ningún hecho que en favor de la demandada amerite un pronunciamiento de oficio en los términos del artículo 306 del Código de Procedimiento Civil, distinto de lo ya expresado al estudiar las pretensiones.

## **7. Juramento Estimatorio**

Según aparece publicado en el Diario Oficial del 26 de diciembre de 2014, el Congreso de la República expidió la Ley 1743 de 2014 promulgada el mismo 26 de diciembre de 2014 *"Por medio de la cual se establecen alternativas de financiamiento para la rama judicial.*

Dicha ley crea (artículos 16 y siguientes) la " Contribución Especial Arbitral la cual se causa en favor

del Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Ejecutiva de Administración Judicial con destino al Fondo para la Modernización, Descongestión y Bienestar de la Administración de Justicia.

Así mismo, la ley modifica el inciso 4 y el párrafo del artículo 206 del Código General del Proceso que regulan el Juramento Estimatorio para establecer que la sanción prevista en dichas normas en lugar de pagarse a la otra parte se debe pagar al Consejo Superior de la Judicatura. Así mismo se precisa que la sanción del párrafo sólo procede "cuando la falta de demostración de los perjuicios sea imputable al actuar negligente o temerario de la otra parte".

Es pertinente anotar que el Tribunal considera que no hubo actuación negligente o temeraria de la parte actora ni de su apoderado, en consecuencia no opera la sanción prevista en la norma anterior.

## V. DECISION

Con fundamento en las anteriores consideraciones este Tribunal de Arbitramento, administrando justicia en el nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley

### RESUELVE

**PRIMERO:** Declarar no probadas las excepciones de fondo de Falta de supuestos fácticos y legales que soporten las pretensiones de la parte demandante, Ausencia de responsabilidad a cargo de la demandada, Inexistencia de Incumplimiento Contractual de la demandada, Allanamiento de la mora, Cobro de lo no debido, Compensación, Prescripción, Buena Fe y La Genérica propuestas por el apoderado de la demandada, por las razones expuestas en la parte motiva de este laudo.

**SEGUNDO:** Declarar que la sociedad CONSTRUCCIONES & URBANISMO EL FUTURO S.A. incumplió el CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE HABITACION HOTELERA y sus OTROSIES, celebrado entre ésta y la sociedad ESTRADA MESA Y ASOCIADOS LIMITADA ,de conformidad con lo expresado en la parte motiva de esta providencia.

**TERCERO:** Declarar resuelto el CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE HABITACION HOTELERA y sus OTROSIES, celebrado entre las sociedades ESTRADA MESA Y ASOCIADOS LIMITADA y CONSTRUCCIONES & URBANISMO EL FUTURO S.A. por las razones expuestas en la parte motiva de este laudo.

**CUARTO:** Condenar a la sociedad CONSTRUCCIONES & URBANISMO EL FUTURO S.A. a restituir a la sociedad ESTRADA MESA Y ASOCIADOS LIMITADA la suma de \$ 458 .250.000.oo, pagada por esta como precio del inmueble prometido en venta más la suma de \$ 59.572.500.oo por concepto de indexación para un total de \$517.822.500.oo de conformidad con lo expresado en la parte motiva de esta providencia.

**QUINTO:** Condenar a la sociedad CONSTRUCCIONES & URBANISMO EL FUTURO S.A. a pagar a la sociedad ESTRADA MESA Y ASOCIADOS LIMITADA la suma de \$45.825.000 .oo. por concepto de cláusula penal pactada, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de este laudo.

**SEXTO:** Condenar a la sociedad CONSTRUCCIONES & URBANISMO EL FUTURO a pagar a la sociedad ESTRADA MESA Y ASOCIADOS LIMITADA la suma de \$19.070.092 por concepto de costas más la suma de \$ 3.221.750.oo por concepto de agencias en derecho causadas por esta actuación, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de este laudo.

**SEPTIMO:** Negar el pago de intereses de mora solicitado en la cuarta pretensión por las razones expuestas en la parte motiva de la presente providencia.

**OCTAVO:** El pago de las condenas ordenadas en este laudo arbitral deberá hacerse en un término no mayor de treinta (30) días calendario contados a partir de la ejecutoria del mismo.

**NOVENO:** Ordenar el archivo del expediente en el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Cartagena para los efectos previstos en el artículo 47 de la Ley 1563 de 2012.

CUMPLASE

DANIEL MORENO VILLALBA  
Árbitro Presidente

HELENE ELIZABETH ARBOLEDA DE EMILIANI  
Secretaria

**REPÚBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE BOLIVAR**

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CARTAGENA SALA DE DECISIÓN CIVIL -  
FAMILIA**

**MAGISTRADO SUSTANCIADOR: OMAR ALBERTO GARCÍA SANTAMARÍA. ·**

**RECURSO EXTRAORDINARIO DE ANULACIÓN DE LAUDO ARBITRAL RADICADO UNICO:  
13001-22- 13· 000 -2015 -00377 -00**

**RADICACIÓN TRIB. 2015-377-37**

**DEMANDANTE: ESTRADA MESA Y ASOCIADOS LTOA DEMANDADOS: CONSTRUCCIONES Y  
UTBANISMO EL FUTURO S.A. APROBADO EN ACTA No. 23**

**CARTAGENA DE INDIAS D. T. Y C., VEINTINUEVE (29) DE ENERO DEL AÑO DOS MIL DIECISEIS (2.016).**

### **ASUNTO**

Procede la Sala Civil - Familia de esta Corporación a resolver el recurso extraordinario de anulación contra el Laudo Arbitral de fecha 9 de Julio de 2015, proferido por el Tribunal de Arbitramento del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Cartagena, constituido para dirimir los conflictos contractuales entre la convocante ESTRADA \_ MESA Y ASOCIADOS LTDA y la convocada CONSTRUCCIONES Y URBANISMOS EL FUTURO S.A.

### **ANTECEDENTES**

El presente trámite arbitral se fundamenta en los siguientes hechos:

1. Expresa la apoderada judicial de la parte demandante, que entre la demandante, ESTRADA MESA Y ASOCIADOS LTDA, y la demandada , CONSTRUCCIONES Y URBANISMOS EL FUTURO S.A., se celebró un contrato de promesa de compraventa sobre una habitación hotelera tipo junior N° 924 del Hotel Ocean Pavillion Cartagena, ubicado en el anillo vial sector Boquilla, Cra 9 N° 22-850, identificado y alinderado como se consignó en el libelo, donde la demandante es la prometiente compradora y la demandada la prometiente vendedora.
2. Manifiesta que de acuerdo con la cláusula primera del contrato, la destinación del bien mencionado es el servicio hotelero, de tal manera que en el mencionado contrato se constituyó un usufructo irrevocable a favor de la prometiente vendedora y/o Pavillion Hotel Group S.A. y/o la persona jurídica que aquella designe; y que la finalidad con la que la prometiente compradora adquiere el inmueble es para que la prometiente vendedora y/o Pavillion Hotel Group S.A. y/o la persona jurídica que aquella designe, administre la habitación hotelera, esto a cambio de una retribución permanente, con cargo a que se rindan cuentas mensuales de la gestión respectiva al prometiente comprador.
3. Que el precio pactado en el contrato , más precisamente en la cláusula tercera, es la suma de cuatrocientos cincuenta y ocho millones doscientos cincuenta mil pesos ( \$ 458.250 .000) , que debían pagarse el día 24 de junio de 2011, lo que así ocurrió, quedando debidamente cumplida la obligación por parte de la convocante ESTRADA MESA Y ASOCIADOS LTDA.
4. Por otra parte, la demandada y prometiente vendedora, se obligó a firmar la escritura y entregar el bien prometido en venta el día 30 de Abril de 2012, obligación incumplida por parte de la sociedad CONSTRUCCIONES Y URBANISMOS EL FUTURO S.A. Sobre el particular

de la entrega, la cláusula octava estableció que sería la prometedora vendedora quien en representación de la prometedora compradora, haría la entrega al operador hotelero, en la fecha en que se otorgue la escritura pública de compraventa, obligación también incumplida de manera reiterada.

5. Luego y ante la imposibilidad de hacer entrega del inmueble y de suscribir la escritura de compraventa y así cumplir con el contrato de promesa, según se explica en la demanda, la demandada solicitó a la demandante suscribir un otrosí el día 20 de abril de 2012, en el cual se modificó la cláusula tercera y séptima del contrato, quedando como nueva fecha para la firma de la escritura pública de compraventa y la entrega del bien el día 31 de agosto de 2012.
6. De igual manera, en dicho otrosí se pactó y obligó a reconocer y pagar por la prometedora vendedora a favor de la prometedora compradora, a partir del 1° de mayo de 2012, y hasta la firma de la correspondiente escritura pública de compraventa, intereses del 0.5% mensuales sobre el precio pagado, correspondiente a la suma de dos millones doscientos noventa y un mil doscientos cincuenta pesos ( \$ 2.291.250), pagaderos mes vencido los cinco primeros días de cada mes siguiente, a la cuenta corriente que indicaría la prometedora compradora. Obligación que se alega incumplida toda vez que no fueron pagadas en las fechas establecidas para ello, y se relaciona en el libelo las fechas en que fueron pagadas las sumas y su monto.
7. Una vez más, ante la imposibilidad de cumplir con la suscripción de la escritura de compraventa y la entrega del bien objeto del contrato de promesa de compraventa, el día 27 de agosto de 2012 las partes suscribieron un nuevo otrosí, en donde se estipuló como fecha de entrega y firma de la escritura el día 15 de enero de 2013. Una vez llegó dicha fecha, la parte demandada incumplió, por lo que nuevamente le proponen a la demandante firmar un otrosí de fecha 8 de febrero de 2013, para comprometerse con la entrega y firma de la escritura de compraventa para el día 6 de Junio de 2013, a las diez de la mañana, solicitud rechazada por la sociedad Estrada Mesa y Asociados Ltda., en calidad de prometedora compradora, fundada en los constantes incumplimientos.
8. Se explica en la demanda, que en virtud de lo anterior, el día 13 de febrero de 2013 la representante legal de la demandante, la señora Ana Lucía Estrada Mesa, solicitó por escrito a la demandada Construcciones y Urbanismo El Futuro S.A. la resolución del contrato de promesa de compraventa, y consecuentemente la devolución del precio pagado, más el valor de la valorización, estimada en cuarenta millones de pesos ( \$ 40.000.000); solicitudes que fueron reiteradas en fecha 20 de febrero de 2013 y 1° de marzo de 2013. Tales solicitudes fueron desatendidas por la demandada, así como tampoco brindó la información igualmente requerida en fecha 27 de mayo y 7 de junio de 2013, relacionada con el proyecto habitacional Radisson Cartagena Ocean Pavillion, la fecha de entrega del inmueble, usufructo, rendimiento del proyecto, auditor, pago de intereses, reglamento de prerrogativas hoteleras a propietarios

de habitaciones hoteleras, entre otras.

9. El día 13 de junio de 2013, el promitente vendedor, a través de correspondencia, se excusa ante la demandante por no haber atendido sus requerimientos y le informa que la entrega del bien inmueble no se hará en la fecha en que sea firmada la escritura de compraventa, sino entre los meses de septiembre y noviembre de 2013.
10. Pese a los requerimientos de la demandante en relación con la resolución del contrato, el día 21 de mayo de 2014, a través de la asistente del Gerente de Construcciones y Urbanismos El Futuro S.A., la señora Tatiana Inés De la Rosa, le enviaron a la demandante el certificado de libertad y tradición del bien objeto del contrato y solicitó a su vez los documentos respectivos para la elaboración de la minuta. La cual fue elaborada y enviada el día 22 de mayo de 2014 a la compradora Estrada Mesa y Asociados Ltda.; sin embargo, hecha la lectura de la misma, su contenido no expresa la verdad, en especial el contenido de la cláusula sexta, pues en ella se expresa sobre el conocimiento de la demandante del régimen y lo términos a que está sometido el bien. Por esto, se le solicitó a la promitente vendedora que se le enviara el reglamento, sin que así lo hubiese hecho.
11. En virtud de todas las obligaciones que se alegan incumplidas por parte de la demandada, la sociedad Estrada Mesa y Asociados Ltda. solicitó la resolución de contrato de manera formal el día 18 de Junio de 2014, de conformidad a lo consagrado en la Ley civil

### PRETENSIONES

La parte demandante, a través de la demanda, pretende en síntesis, las siguientes declaraciones y condenas:

1. Que se declare que el demandado, Construcciones y Urbanismos El futuro S.A ., incumplió el contrato de promesa de compraventa suscrito con la sociedad Estrada Mesa y Asociados Ltda., el día 22 de junio de 2011, al no entregar el inmueble prometido consistente en una habitación hotelera tipo junior N° 924, ubicada en el piso 9 del Edificio Hotel Ocean Pavillion Cartagena y al no firmar la escritura de compraventa en la fecha estipulada en el otrosí de fecha 27 de Agosto de 2012, no informar al promitente comprador de las circunstancias relacionadas directa e indirectamente con la promesa de compraventa, no pagar intereses pactados en la forma acordada, entre otros incumplimientos.
2. Que en virtud de lo anterior, y por expresa disposición del artículo 1546 del Código Civil, se resuelva el contrato de promesa de compraventa, suscrito el día 22 de junio de 2011, incluyendo los otrosíes suscritos el 20 de abril de 2012 y el 27 de agosto de 2012.
3. Que consecuentemente se condene a la demandada a restituir el precio del bien inmueble prometido en venta pagado por la demandante, correspondiente a la suma de cuatrocientos cincuenta y ocho millones doscientos cincuenta mil pesos (\$ 458.250.000).

4. Que se condene a la parte demandada a pagar intereses de mora desde el día 16 de enero de 2013, a la tasa más alta permitida por el Gobierno Nacional, hasta la fecha de pago de toda la obligación, fecha prevista para la suscripción de la escritura pública de compraventa y la entrega del inmueble, de conformidad con lo establecido en el otrosí, suscrito el día 27 de agosto de 2012.
5. Que se aplique indexación de los dineros pagados desde el momento de su desembolso hasta la fecha de pago.
6. Que se condene a la parte demandada al pago de la cláusula penal, correspondiente al 10% del precio total del contrato, es decir, la suma de cuarenta y cinco millones ochocientos veinticinco mil pesos (\$ 45.825.000).
7. Que se condene a la parte demandada al pago de costas y agencias en derecho.

### **LA CONTESTACIÓN Y TRÁMITE INICIAL**

Una vez integrado el tribunal de arbitramento y notificada la demandada de la convocatoria, CONSTRUCCIONES Y URBANISMO EL FUTURO S.A. contestó la demanda, se opuso a las pretensiones de la demanda, y ejerciendo su defensa propuso las excepciones denominadas: falta de supuestos fácticos y legales que soporten las pretensiones de la parte demandante, ausencia de responsabilidad de la parte demandada, inexistencia de incumplimiento contractual de la demandada, allanamiento de la mora, cobro de lo no debido, compensación, prescripción, buena fe y legalidad de la conducta contractual de la parte demandada, y la genérica.

La parte demandante argumenta las mencionadas excepciones en que esa sociedad no ha incurrido en incumplimiento alguno por el cual se genere una responsabilidad civil, que los hechos que se esbozan en la demanda no obedecen a la realidad objetiva, además que su actuación ha sido siempre de buena fe de tal manera que no ha ocasionado perjuicio alguno a la demandante.

También explican que ESTRADA MESA Y ASOCIADOS LTDA recibió los pagos de los intereses pactados en el primer otrosí por fuera de los términos pactados, de tal manera que se allanó a la mora sobre tales intereses.

Sobre la compensación, sostienen que en caso de condena deberán deducirse a la demandante las sumas imputables a la misma o lo que la demandada le haya pagado de más.

Cumplidos a plenitud los trámites propios del arbitramento, decretados y practicados las pruebas solicitadas en la demanda y en la contestación, el Tribunal Arbitral de origen decidió el conflicto materia de litis en contra de los intereses del extremo demandado, a través del laudo arbitral que se pretende

anular.

### **LAUDO ARBITRAL**

Con laudo de fecha nueve (9) de julio de dos mil quince (2.015) el Tribunal de arbitramento conformado ante el centro de arbitraje y conciliación de la Cámara de Comercio de Cartagena declaró no probadas las excepciones, accedió a las pretensiones de la demanda, y consecuentemente, ordenó resolver el contrato de promesa de compraventa de habitación hotelera y sus otrosíes, condenó a la demandada a restituir el precio del bien y su indexación, al pago de la cláusula penal pactada, y al pago de costas de la instancia.

El Tribunal de arbitramento, luego de exponer los antecedentes de la demanda e historiar lo relativo al trámite arbitral, encontró demostrado que la sociedad demandada incumplió el contrato al no otorgar la escritura de compraventa ni hacer la entrega de la habitación hotelera, como era su obligación contractual. De tal manera, que consideró que existe el derecho a la solicitud por parte del demandante de la resolución del contrato, la devolución del precio, la cláusula penal e indemnización de perjuicio que se hubieren causado.

Consideró además que debía ser indexada la suma del precio pagado por la demandante en razón de la promesa de compraventa; sin embargo no accedió a reconocer intereses de mora, por cuanto estos no pueden ser acumulados con el pago de la cláusula penal ni indexación, que sí fue concedido, de acuerdo con la jurisprudencia y la doctrina nacional.

Sobre las excepciones, consideró no probadas las mismas, por cuanto no fue probado que el contrato fue cumplido por parte de la sociedad Construcciones y Urbanismo El Futuro S.A., que además resulta inocuo que ante el demostrado incumplimiento de la parte se alegue el allanamiento en la mora.

Consideran también que no hay prueba de algún pago o valor que pueda ser compensado en favor de la convocada, que no ha transcurrido además el término legal para que prospere la excepción de prescripción, y que el actuar de buena fe no logra eximir de responsabilidad originada en el incumplimiento de un contrato.

### **FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE EXTRAORDINARIO DE ANULACIÓN**

Sostuvo la parte demandada Construcciones y Urbanismos El Futuro S.A. que propone la causal de anulación por cuanto el Tribunal de Arbitramento no decidió sobre cuestiones sujetas al arbitramento (Ley 1563 de 2012 de Art. 41 núm. 9°).

A juicio del recurrente se incurrió en un error in procedendo, toda vez que como consecuencia de la resolución por incumplimiento, las partes deben hacerse las restituciones mutuas. Es así como estiman acertado por parte del Tribunal que se ordenara la devolución del dinero recibido como precio

del bien objeto del contrato, incluso indexado, pero lo que echan de menos es que el mencionado juzgador no ordenó la devolución de las sumas que por concepto de intereses se le canceló a la demandante, más específicamente la suma total de \$ 61.795.092, lo cual quedó plenamente probada dentro del expediente, al ser un hecho aceptado por ambas partes.

En otras palabras, según el recurrente, el laudo arbitral quedó incompleto en su parte resolutive, porque le faltó ordenar la totalidad de las restituciones mutuas a que había lugar. Yerro que debió ser corregido mediante adición del Laudo Arbitral, pues solo de esta manera podrá quedar legalmente configurada la resolución de contrato.

Sobre las razones del recurso, la apoderada judicial de la convocante, Estrada Mesa y Asociados Ltda., expone que si bien la parte convocada aduce que la causal del recurso extraordinario es la contenida en la Ley 1563 de 2012 de Art. 41 núm. 9°, de la lectura del escrito con el cual se propone el recurso de anulación se logra entender que lo que se pretende no es la anulación del laudo sino la adición o la corrección del mismo, de conformidad con el Art. 39 del mismo estatuto.

### **ACTUACIÓN PROCESAL EN EL TRÁMITE DEL RECURSO**

Surtidas las formalidades del reparto, correspondió a ésta Sala el conocimiento del recurso extraordinario de anulación de la referencia. Recibido el expediente, se admitió el recurso de apelación propuesto, mediante auto del cinco (5) de octubre de dos mil quince (2.015).

Rituada en legal forma la actuación, se procede a decidir el recurso de apelación, señalándose los problemas jurídicos a resolverse.

### **PROBLEMAS JURÍDICOS**

Le corresponde a esta Sala en el caso sub-lite, de acuerdo con lo manifestado por la parte demandada en sus argumentos de oposición a la sentencia del tribunal de arbitramento, dar solución al siguiente problema jurídico:

1. ¿Incurrió el Tribunal de Arbitramento de la Cámara de Comercio de Cartagena en un error in procedendo al no haber decidido sobre cuestiones sujetas al arbitramento? En específico, al omitir en la parte resolutive del Laudo arbitral pronunciarse sobre la restitución de los intereses pagados por la demandada en favor de la sociedad Estrada Mesa y asociados Ltda, tal como se propone en la causal 9 del Art. 41 de la Ley 1563 de 2012.
2. ¿Se encuentra probado dentro del plenario las sumas que la parte recurrente alega haber pagado como intereses de mora sobre el precio pagado por la convocante, según lo pactado en el otrosí del contrato de promesa de compraventa de fecha 20 de abril de 2012?

Agotado el trámite respectivo en esta instancia, y expuesto el lineamiento argumentativo que demarcará esta sentencia, procede la Sala a resolver lo que en derecho corresponda, previas las siguientes:

### **CONSIDERACIONES**

1. Dígase desde el inicio por parte de esta Corporación, que los presupuestos procesales se hallan reunidos a cabalidad en el iter procesal examinado, y sobre éstos no hay lugar a reparo alguno. Así mismo, examinada la actuación rituada en ambas instancias, no se observa irregularidad que pueda invalidar lo actuado, por tanto se dan las condiciones necesarias para proferir sentencia de mérito en segunda instancia.

#### **Acción resolutoria**

2. Es regla vertebral del derecho contractual que lo pactado o estipulado debe cumplirse, principio codificado por nuestro ordenamiento patrio en el artículo 1602 del Código Civil, según el cual todo contrato legalmente celebrado es ley para las partes, y por ello, no puede ser "invalidado" sino por mutuo consentimiento o por causas legales.

En tratándose de contratos sinalagmáticos o bilaterales, en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado, el otro contratante podrá pedir a su arbitrio, o bien la resolución ora el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios, así lo establece el artículo 1546 del Código Civil.

La resolución emerge, entonces, como la vía sustancial para disolver o deshacer un contrato legalmente válido, bien sea con efectos retroactivos, si las prestaciones mutuas se pueden deshacer, o con efectos hacia futuro, esta última forma particular de desligar a las partes contractuales la doctrina la denomina terminación si se da un incumplimiento o sobreviene una excesiva onerosidad para las partes, o mutuo incumplimiento, cuando son ambos extremos de la relación convencional quienes incumplen sus obligaciones, o mutuo disenso tácito o expreso cuando ha de rendirse prueba que el acto jurídico primigenio se tenga por desistido por ambos contrayentes de algunas de esas formas.

La disolución por resolución, como bien lo ha puntualizado la reiterada jurisprudencia nacional, requiere para su procedencia, lo siguiente:

- (i) Acreditar la existencia de un contrato bilateral, y en consecuencia definir con claridad las obligaciones a que cada parte estaba constreñida;
- (ii) Que quien demande la pretensión resolutoria haya cumplido, o que a lo menos se haya allanado a cumplir sus obligaciones en el tiempo y modo convenido; y
- (iii) Que exista un incumplimiento culposo y significativo por parte del demandado. En

desarrollo de este último requisito, la doctrina ha considerado que "cuando se trata de un incumplimiento parcial (...) es necesario distinguir si la parte de la prestación incumplida tiene importancia para la economía del contrato, hasta el punto de no servir para satisfacer /os intereses del acreedor, o si el incumplimiento parcial es de escasa importancia."<sup>509</sup>

### **Efectos entre las partes de la resolución de contrato**

3. La resolución disuelve el contrato, destruyendo los efectos de las obligaciones cumplidas por las partes y deja sin eficacia las que se encuentran por realizar. Es decir, que la resolución de contrato tiene efectos retroactivos, sobre esto la doctrina colombiana ha especificado que: "a) si/os contratante no habían ejecutado sus obligaciones quedan exonerados de cumplirlas; b) si uno de ellos había ejecutado, será el otro obligado a restituir lo recibido; si el contratante incumplido contra el cual se pronunció la resolución había ejecutado parte de la prestación, tendrá derecho a la repetición"<sup>510</sup>

Es así como en la declaración judicial de resolución de contrato se debe ordenar la restitución a las partes, por lo que no es necesaria demanda o petición especial por alguna de ellas para que se deban ordenar las restituciones mutuas. Entre otras cosas, porque las restituciones mutuas son el efecto propio de la resolución de contrato, pues van ligadas tácitamente a la pretensión de resolución. En caso que una sentencia carezca de la orden de restituciones mutuas, se podría decir que está viciada.

### **El recurso extraordinario de Anulación de Laudo Arbitral**

4. De acuerdo con la doctrina y la jurisprudencia que se ha desarrollado por el órgano de cierre de la Jurisdicción Contenciosa Administrativa<sup>511</sup> pero que ayudan en gran medida a entender, el recurso extraordinario de anulación contra laudos que presenta, entre otras, las siguientes generalidades:

El recurso extraordinario de anulación ante la jurisdicción ordinaria, no constituye un control judicial que comporte una instancia, como la que surge a propósito del recurso ordinario de apelación para las sentencias de primera instancia de los Tribunales Administrativos.

---

<sup>509</sup> CANOSA TORRADO, Fernando. 'La Resolución de los Contratos'. 6ª Ed. Edic. Doctrina y Ley Ltda. Bogotá D.C., Colombia. 2013. p. 286.

<sup>510</sup> IBIDEM 1. P 342

<sup>511</sup> Ver: Consejo de Estado, Sección Tercera, Sentencias de 15 de mayo de 1992, Exp. 5326; 12 de noviembre de 1993, Exp. 7809 y el 24 de octubre de 1996, Exp. 11632. C.P. Daniel Suárez Hernández; Sentencia de 16 de junio de 1994, Exp. 6751, C.P. Juan de Dios Montes Hernández, de 18 de mayo de 2000, Exp. 17797, de 23 de agosto de 2001, Exp. 19090, C.P. María Elena Giraldo Gómez. Sentencia de 28 de abril de 2005, Exp. 25811, C.P. Ramiro Saavedra Becerra; Sentencia de 4 de julio de 2002, Exp. 21217, C.P. Alier Eduardo Hernández Enriquez. Sentencias 20 de junio de 2002, Exp. 19488 y de 4 de Julio de 2002, Exp. 22.012, C.P. Ricardo Hoyos Duque. en este última se hace una descripción de los límites a los que está sometido el juez de anulación.

El objeto y finalidad del recurso es atacar la decisión arbitral por errores in procedendo en que haya podido incurrir el Tribunal de Arbitramento, y no por errores in iudicando, lo cual implica que no puede impugnarse el laudo por cuestiones de fondo; por regla general no es posible examinar aspectos de mérito o sustanciales, a menos que prospere la causal de incongruencia por no haberse decidido sobre cuestiones sometidas al arbitramento; ni cuestionar, plantear o revivir un nuevo debate probatorio, o considerar si hubo o no un yerro en la valoración de las pruebas o en las conclusiones jurídicas a las que arribó el Tribunal.

En suma, al juez de anulación no le está autorizado adentrarse a juzgar eventuales errores sustanciales, para modificar las determinaciones tomadas por el Tribunal de Arbitramento, por no estar de acuerdo con los razonamientos, conceptos o alcances emitidos sobre los hechos controvertidos y sus consecuencias jurídicas; excepto, como se señaló cuando se dejan de decidir asuntos sometidos al arbitramento, en virtud de la causal establecida en el No. 9 del artículo 41 de la Ley de la Ley 1563 de 2012.

Los procederes del juez del recurso de anulación están limitados por el llamado "principio dispositivo", conforme al cual es el recurrente quien delimita, con la formulación y sustentación del recurso, el objeto que con él se persigue y ello, obviamente, dentro de las precisas y taxativas causales que la ley consagra.<sup>512</sup>

Por lo anterior, se concluye que el recurso extraordinario de anulación no puede utilizarse como si se tratara de una segunda instancia, razón por la cual no es admisible que por su intermedio se pretenda continuar o replantear el debate sobre el fondo del proceso. En otros términos, a través del recurso de anulación no podrán revocarse determinaciones del Tribunal de Arbitramento basadas en razonamientos o conceptos derivados de la aplicación de la ley sustancial, al resolver las pretensiones y excepciones propuestas, así como tampoco si hubo errores de hecho o de derecho al valorar las pruebas en el asunto concreto, que voluntariamente se les sometió a su consideración y decisión.

### **Caso concreto**

5. Dentro del presente asunto es claro que ante el Tribunal de Arbitramento la pretensión principal fue la resolución de contrato de promesa de compraventa de habitación hotelera, solicitada por Estrada Mesa y asociados Ltda. en contra de Construcciones y Urbanismos El Futuro S.A., petición que fue acogida en el laudo arbitral recurrido, una vez se consideró probado y por ende así declarado el incumplimiento de la convocada sobre las obligaciones pactadas en la promesa de contrato de fecha 24 de junio 2011 y sus otrosíes de fecha 20 de abril de 2012 y 27 de agosto de 2012, en particular con

---

<sup>512</sup> Sentencia de 15 de mayo de 1992, Exp. 5326, C.P. Daniel Suárez Hernández; y Sentencia de 16 de junio de 1994, Exp. 6751, C.P. Juan de Dios Montes Hernández

respecto a las obligaciones de otorgar la escritura pública de compraventa y la entrega de la habitación hotelera N° 924 del Hotel Ocean Pavillion Cartagena, ubicado en el anillo vial sector Boquilla, Cra 9 N° 22-850.

Que además de la declaración de tal pretensión, en el Laudo también fueron acogidas las pretensiones de restitución del precio pagado, lo cual es la suma de cuatrocientos cincuenta y ocho millones doscientos cincuenta mil pesos (\$ 458.250.000), así como la indexación de la misma y la condena al pago de la cláusula penal por valor del 10%.

Se acusa ante esta Corporación la decisión arbitral pues si bien en su resolutive declaró resuelta la promesa de contrato convenida entre las partes, y como consecuencia de ello la restitución de las prestaciones cumplidas por la convocante, no ordenó la restitución de las obligaciones cumplidas por Construcciones y Urbanismos El Futuro S.A., más precisamente los intereses del 0.5% mensual sobre el precio del bien, pactados en el otrosí de fecha 20 de abril de 2012.

6. Para esta Sala es claro que toda resolución de contrato implica necesariamente la restitución de las prestaciones mutuas cumplidas en razón del negocio jurídico, de conformidad con lo señalado en el Art. 1544 del Código Civil, el cual reza: "Cumplida la condición resolutoria, deberá restituirse lo que se hubiere recibido bajo tal condición( ...)".

Es necesario también tener en cuenta que un Laudo Arbitral tiene el carácter de una sentencia para las partes, el mismo entonces "deberá contener decisión expresa y clara sobre cada una de las pretensiones de la demanda, las excepciones, cuando proceda a resolver sobre ellas, las costas y perjuicios a cargo de las partes y sus apoderados, y demás asuntos que le corresponda decidir (...), esto según lo expresado por el Art. 304 inc. 2° del C.P.C.

También es importante traer a colación sobre la causal de anulación alegada (Núm. 9 del Art. 41 de la Ley de la Ley 1563 de 2012), que la misma no se refiere concretamente a los hechos y su prueba, ni a las consideraciones que conforman el laudo, sino a las pretensiones (que necesariamente deben quedar soportadas en aquellos), en el sentido de determinar si entre ellas y lo decidido hay congruencia, o si por el contrario existe incongruencia ya por ultra o extra petita, o por citra petita. Ello porque la competencia del tribunal de arbitramento se contrae exclusivamente a lo que ha sido sometido a su decisión por las partes, sin perjuicio de que el laudo "pueda extenderse a las consecuencias o accesorios propios de lo resuelto o inherentes a ello y que no requieran de petición especial, por no constituir peticiones independientes", sino consecuencia de la pretensión principal; o que se acojan y declaren excepciones de oficio en los términos del artículo 306 del C. de P. Civil, si aparecen debidamente demostradas<sup>513</sup>.

<sup>513</sup> GAMBOA Serrano, Rafael H. EL PROCESO ARBITRAL EN COLOMBIA. Pág. 211, Bogotá D.C., 1992.

Dentro del presente asunto, esta Sala echa de menos en la resolutive del Laudo Arbitral la restitución de lo pagado por la convocada Construcciones y Urbanismos El Futuro S.A., de acuerdo a lo pactado en el otrosí de fecha 20 de abril de 2012, es decir, el pago de la suma mensual de dos millones doscientos noventa y un mil doscientos cincuenta pesos ( \$ 2.291 .250) por concepto de intereses fijados al 0.5% sobre el precio pagado por el bien objeto del contrato, cuyos pagos fueron realizados de manera tardía, tal como lo alega la misma convocante en el hecho noveno del libelo introductorio, al punto que constituye también esto una motivación por la cual se solicitó el incumplimiento de contrato de promesa de compraventa.

Entonces, a juicio de esta corporación, el Tribunal de arbitramento omitió pronunciarse en la parte resolutive del Laudo Arbitral sobre la restitución de las sumas pagadas por la sociedad Construcciones y Urbanismos El Futuro S.A. por el concepto de intereses pactados entre las partes del contrato , pues no es posible que sea reconocida la restitución solo a una de las partes del contrato de las prestaciones cumplidas, pues correspondía decidir también sobre este extremo de la litis entre Estrada Mesa y asociados Ltda. en contra de Construcciones y Urbanismos El Futuro S.A., ya que es consecuencia propia de la declaración de resolución contractual que sean devueltos los dineros correspondiente al pago de intereses, que según los documentos aportados por las partes ascienden a la suma de sesenta y un millones setecientos noventa y cinco mil nueve pesos ( \$ 61.795.009) .

La suma relacionada corresponde a la totalidad del pago de intereses realizados por la convocada al trámite arbitral, los cuales se encuentran debidamente respaldados por los documentos anexos a la demanda, visibles a de folio 71 a 80 y folio 210, este último presentado con la contestación de la demanda , que son copias de los volantes de las consignaciones de cheques y dinero en efectivo a la cuenta corriente N° 03200108500 12 de Bancolombia cuyo titular es la convocante, que por concepto de intereses pagó la sociedad Construcciones y Urbanismos El Futuro S.A. a Estrada Mesa y asociados Ltda.

Las pruebas mencionadas dan cuenta de los siguientes pagos por concepto de interés:

---

Fecha	Cheque N°	Valor	Indexación
12/06/2012	698849	2130862	2179586,89
06/07/2012	702030	2130862	2181780,4
06/09/2012	687822	2130863	2219357,17
10/10/2012	603660	2130862	2171112,21
08/11/2012	716734	2130862	2174084,46
20/12/2012	720646	2130863	2172154,11
15/01/2013	681144	2130863	2165700,53
19/02/2013	757162	2130862	2156124,48
07/03/2013	715909	2130862	2151697,58
08/08/2012	Efectivo	2130863	2132552,58
14/04/2013	743661	2130862	2146268,73
03/05/2013	708700	2130862	2140303,5
05/06/2013	724870	2130862	2135289,09
08/07/2013	763594	2130862	2134333,19
10/09/2013	750802	2130862	2126324,21
23/10/2013	509877	2130862	2131858,14
13/11/2013	539943	2130862	2136478,04
12/12/2013	714245	2130862	2130862
09/01/2014	402164	2130862	2165701,69
23/08/2013	Efectivo	2130862	2132552,58
11/02/2014	42364	2130862	2156124,48
20/03/2014	801224	2130862	2151697,58
15/04/2014	405362	2130862	2134331,19
26/06/2014	730500	4261726	4270580,19
08/10/2014	445073	8523452	8527436,56
<b>TOTAL</b>		<b>61.795.009</b>	<b>62.324.291,1</b>

En la anterior relación, cada una de dichas arrojaría la suma total de trescientos veinticuatro pesos con un centavo luego de efectuadas las matemáticas sobre cada Valor Real= Valor

Es así ,entonces, que se causal de anulación del artículo 41 de la Ley 1563 de decidir un asunto restitución de

convocada al trámite arbitral con ocasión a la resolución de promesa de compraventa, en la providencia de fecha 9 de julio de 2015, decisión que debe ser efecto claro de las pretensiones presentadas por la convocante al Tribunal de arbitramento , como es la resolución del contrato de promesa de compraventa suscrito entre la sociedad Estrada Mesa y Asociados Ltda. y Construcciones y Urbanismos El Futuro S.A., el día 22 de junio de 2011.

En virtud de lo anterior, esta Sala declarará fundado el recurso extraordinario de anulación promovido por la sociedad Construcciones y Urbanismos El Futuro S.A., de conformidad con el Art. 41 núm. 9 de la Ley 1563 de 2012, por lo cual se adicionará el numeral CUARTO de la decisión del Laudo arbitral de fecha 9 de julio de 2015, en el sentido de que se deberá condenar a la sociedad Estrada Mesa y

esta Sala trajo a presente sumas de dinero, ello sesenta y dos millones mil doscientos noventa y un M/Cte. (\$62.324.291, 1), siguientes operaciones una de ellas: histórico x lf / li.

encuentra configurada la Laudo arbitral, núm. 9 del de 2012, por cuanto se dejó objeto de la litis, como es la prestaciones pagadas por la

Asociados Ltda. restituir a Construcciones y Urbanismos El Futuro S.A. la suma de sesenta y un millones setecientos noventa y cinco mil nueve pesos ( \$ 61.795.009) por concepto de los intereses pagados con ocasión a lo pactado en el otrosí de fecha 20 de abril de 2012 del contrato de promesa de compraventa de fecha 22 de Junio de 2011.

En mérito de lo expuesto, el TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CARTAGENA , SALA CIVIL-FAMILIA, Administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

### **RESUELVE**

**PRIMERO: DECLARAR FUNDADO** el Recurso Extraordinario de Anulación propuesto por la sociedad CONSTRUCCIONES Y URBANISMOS EL FUTURO S.A. contra el Laudo arbitral de fecha 9 de julio de 2015, proferido por el Tribunal de Arbitramento del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Cartagena, constituido para dirimir los conflictos contractuales entre la convocante ESTRADA MESA Y ASOC IADOS LTDA y la convocada CONSTRUCCIONES Y URBANISMOS EL FUTURO S.A.

**SEGUNDO:** En consecuencia, ADICIONAR el numeral CUARTO de la parte resolutive del Laudo Arbitral de fecha 9 de julio de 2015 proferido por el Tribunal de Arbitramento del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Cartagena, el cual en su lugar quedará de la siguiente manera:

**"CUARTO:** *CONDENAR a CONSTRUCCIONES Y URBANISMOS EL FUTURO S.A. a restituir a la sociedad ESTRADA MESA Y ASOCIADOS LTDA la suma de cuatrocientos cincuenta y ocho millones doscientos cincuenta mil pesos ( \$ 458.250.000), suma que fue pagada como precio del inmueble prometido en venta, más la suma de cincuenta y nueve millones quinientos setenta y dos mil quinientos pesos ( \$ 59.572.500) por concepto de indexación, para un total de quinientos diecisiete millones ochocientos veintidós mil quinientos pesos ( \$ 517.822.500), de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de este laudo.*

**"CONDENAR** a su vez a ESTRADA MESA Y ASOCIADOS LTDA a restituir a la sociedad CONSTRUCCIONES Y URBANISMOS EL FUTURO S.A. la suma de sesenta y dos millones trescientos veinticuatro mil doscientos noventa y un pesos con un centavo M/Cte.(\$62.324.291, 1), suma que fue pagada de acuerdo a los intereses pactados en el otrosí de fecha 20 de abril de 2012 del contrato de promesa de compraventa".

**TERCERO :** CONDENAR en costas a la parte convocante del Tribunal de arbitramento, ESTRADA MESA Y ASOCIADOS LTDA, por haber prosperado el recurso extraordinario de anulación, en favor de CONSTRUCCIONES Y URBANISMOS EL FUTURO S.A. Fijense como agencias en derecho el valor correspondiente a UN (1) Salario Mínimo Mensual Legal Vigente . Por Secretaría de la Sala,

liquídense en su oportunidad.

**CUARTO:** En firme la presente providencia, vuelva el proceso al Tribunal de Arbitramento de origen. Anótese su salida en libros radicadores y sistemas virtuales de registro.

**NOTIFIQUESE Y CUMPLASE**

OMAR ALBERTO GARCÍA SANTAMARÍA  
Magistrado sustanciador

RAMON ALBERTO CORREA OSPINA  
Magistrado

JOHN FREDY SAZA PINEDA  
Magistrado