

**TRIBUNAL DE ARBITRAMIENTO DE MANUEL DAMIAN RIQUELME VALERO  
VS. WILFRIDO CORONEL RODRÍGUEZ**

FECHA LAUDO: 4 de junio de 2012.

**IDENTIFICACIÓN DE LAS PARTES Y DEL TRIBUNAL**

**PARTE CONVOCANTE:** MANUEL DAMIAN RIQUELME VALERO.

**PARTE CONVOCADA:** WILFRIDO CORONEL RODRÍGUEZ.

**ÁRBITRO (S):** JAIME BECERRA GARAVITO.

**SECRETARIO (A):** LILIANA BUSTILLO ARRIETA

**REFERENCIAS NORMATIVAS, JURISPRUDENCIALES Y DOCTRINALES**

**NORMAS:** Artículo 89 de la ley 153 de 1887, artículo 1502, 1505, 1508 del Código Civil, artículo 65, 177 y 306 del Código de Procedimiento Civil.

**TEMAS:** Contrato de promesa de compraventa, representación.

*(TRANSCRIPCIÓN DEL LAUDO)*

**LAUDO ARBITRAL**

Cartagena, Distrito Turístico y Cultural, Cuatro (4) de junio del año dos mil doce (2012)

Habiéndose surtido la totalidad de las actuaciones procesales prescritas en el Decreto 2279 de 1989, Decreto 1818 de 1998, Ley 23 de 1991, Decreto 2651 de 1991, Ley 446 de 1998 en concordancia con lo dispuesto por la Sentencia C-1038 de 2.002, el Tribunal de Arbitramento constituido para dirimir las controversias contractuales surgidas entre MANUEL DAMIAN RIQUELME VALERO y WILFRIDO CORONELL RODRIGUEZ procede a proferir, en Derecho, el Laudo Arbitral que resuelve las diferencias que han sido sometidas a su estudio, de acuerdo con la Demanda Arbitral 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.

**ANTECEDENTES**

**1. Origen de la controversia**

Las diferencias entre las partes surgen de un contrato de promesa de compraventa de inmueble que tiene por objeto la transferencia de los derechos de dominio y posesión que WILFRIDO CORONELL RODRIGUEZ tiene sobre un bien raíz localizado en el barrio Crespo de la ciudad de Cartagena de Indias. en la calle 76 B No. 1 C 66, identificado jurídicamente con el folio de matrícula inmobiliaria 060-24888 y la referencia catastral 01-02-0587-0021-000 cuyos linderos y medidas se encuentran descritos en la escritura 2620 de fecha 10 de noviembre del 2008 otorgada y autorizada en la Notaría 1 del Círculo Notarial de Cartagena, contrato que fue suscrito por Manuel Riquelme Valero quien figura en el texto del contrato como Prometiente Comprador y Carlos Garibaldy Torres Polo actuando como apoderado general de Coronell Rodríguez quien figura en el texto del contrato como Prometiente Vendedor (folios 4- 2,5,6) .

## 2. El pacto arbitral

Las partes contendientes en su contrato, en la estipulación décima primera bajo el título "Cláusula Compromisoria", definieron:

*"Salvo aquellas obligaciones que puedan ser ventiladas por vía ejecutiva, las partes convienen que en el evento en que surja alguna diferencia, esta será sometida a un tribunal de arbitramento que funcionará en el Centro de Arbitraje y Conciliación la (sic) Cámara de Comercio de la ciudad de Cartagena de Indias, que funcionará conforme con el reglamento de dicho centro. Estará compuesto por uno (01) o tres (3) árbitros, dependiendo de la cuantía, /os cuales serán escogidos por el mismo centro, o por las partes si media común acuerdo. El laudo proferido deberá ceñirse a estricto derecho en un término no superior a tres (03) meses contados a partir de la fecha de instalación del tribunal. El tribunal sesionará conforme con su propio reglamento"*

En audiencia de instalación del tribunal de arbitramento realizada el 21 de octubre del 2011, al observar el tribunal que en la cláusula compromisoria las partes habían dejado establecido que el laudo arbitral debería proferirse en un término no superior a tres (03) meses contados a partir de la fecha de instalación del tribunal, lapso bastante inferior al establecido por la ley, propuso a las partes la modificación de la mencionada cláusula en cuanto a la ampliación del término: propuesta que fue aceptada por lo que en consecuencia, el texto de la cláusula compromisoria que sirvió de fundamento a este tribunal es del siguiente tenor:

*"salvo aquellas obligaciones que puedan ser ventiladas por vía ejecutiva, las partes convienen que en el evento en que surja alguna diferencia. esta será sometida a un tribunal de arbitramento que funcionará en el Centro de Arbitraje y Conciliación la (sic) Cámara de Comercio de la ciudad de Cartagena de Indias., que funcionará conforme con el reglamento de dicho centro, estará compuesto por uno (01) o tres (3) árbitros, dependiendo de la cuantía, los cuales serán escogidos por el mismo centro, o por las partes si media común acuerdo. El laudo proferido deberá ceñirse a estricto derecho en un término no superior a seis (06) meses contados a partir de la fecha de instalación del tribunal. El tribunal sesionará conforme con su propio reglamento"* (folios 46-48)

### **3. Partes procesales y su representación**

**3.1.1.** Convocante: Manuel Damián Riquelme Valero persona natural, ciudadano español mayor de edad e identificado con cédula de extranjería E346831 con domicilio y residencia según su dicho en Villajoyosa, Alicante, España y según lo indicado por su apoderado en la demanda, en la ciudad de Cartagena de Indias, barrio El Laguito, Edificio Antares, apartamento 12 A.

**3.1.2.** Convocado: Wilfrido Coronell Rodríguez persona natural. mayor de edad e identificado con la cédula de ciudadanía 78.121.778 con domicilio y residencia en Cartagena de Indias en el barrio Crespo, Avenida 2 calle 65 No. 65-26 (folio 21) y según lo indicado por su apoderada al contestar la demanda en el barrio manga, Avenida de la Asamblea Edificio Santángel oficina No. 102 (folio68).

### **3.2 Apoderados judiciales**

Por tratarse de un Arbitramento en Derecho, de conformidad con lo establecido en el artículo 122 del Decreto 1818 de 1998 las partes comparecieron al proceso arbitral representadas por abogados, a quienes se les reconoció personería para actuar en este asunto, en su debida oportunidad.

**3.2.1** Apoderado de la parte convocante: Jaime Mercado Basanta identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.874.524 y la Tarjeta Profesional No. 95.995 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura.

**3.2.2** Apoderado de la parte convocada: Viviana Del Carmen Malo Lecompte identificada con la cédula de ciudadanía No. 33.336.700 y la Tarjeta Profesional No. 111.884 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura.

### **4. Clase de Arbitraje y Sede del Tribunal**

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

El Laudo será proferido en Derecho y dentro de los seis (6) meses contados, conforme lo pactado por las partes, a partir de la fecha de instalación del tribunal que tuvo lugar el día 22 de noviembre del 2011.

La sede indicada es el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Cartagena.

## 5. Hechos

Los fundamentos fácticos de esta demanda son:

*"PRIMERO: Con fecha 22 de noviembre del año 2010, el señor Manuel Damián Riquelme en su calidad de promitente comprador. celebró con el señor Wilfrido Coronel/ Rodríguez, en su condición de promitente vendedor, contrato de promesa de compra venta respecto de un bien inmueble ubicado en el Barrio Crespo, Calle 67 B No. 1 C-66 de esta ciudad. El señor Wilfrido Coronel Rodríguez actuó en esta negociación por medio de su Apoderado General, el señor Carlos Garibaldy Torres Polo, como lo demuestro adjuntando copia autenticada de la escritura pública No. 455 del 27 de febrero de 2009, otorgada en la Notaria Primera de Cartagena.*

*El inmueble materia del contrato de promesa de compraventa tiene la siguiente extensión y linderos: "Una casa destinada para habitación ele familia. conjuntamente con el solar o Jote de terreno que la contiene, con todas sus mejoras y anexidades, ubicada en el Barrio Crespo, de esta ciudad, distinguida en la nomenclatura urbana con el No. 1 C-66 de la Calle 67 B. determinada por /os siguientes linderos y medidas\_ -POR EL FRENTE. con calle 67 B y mide diez metros (10.00 mts).\_- POR LA DERECHA ENTRANDO : con propiedad de Rodolfo Luna Sierra y mide Veintisiete metros con cincuenta centímetros (27. 50 mts).- POR LA IZQUIERDA ENTRANDO: con propiedad de E/da Josefina Roca y mide Veintisiete metros con cincuenta centímetros (27. 50 Mts).- POR EL FONDO con propiedad de Eliécer Ferro Forero y mide Diez metros (10.00 mts). Ref. Cat. # 01-02-0587-0021-000. FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA No. 060-24888. AREA: 275.00 Mts2".*

*SEGUNDO: Las partes acordaron como precio de la negociación la suma de Sesenta Millones de Pesos m/c (\$60.000.000.00) que el promitente comprador, mí representado, pagó en su totalidad al momento de la firma de la promesa de compra venta., tal y como se lee en la cláusula Cuarta del documento, cuyo original adjunto como prueba.*

*Por su parte, el promitente vendedor manifestó recibir a entera satisfacción el pago total del precio, tal y como quedó de patente en la cláusula CUARTA de la Promesa de compraventa.*

*TERCERO: Las partes contratantes, es decir, el señor Manuel Damián Riquelme y el señor Wilfrido Coronel/ Rodríguez, acordaron fijar como fecha para elevar a Escritura Pública el respectivo contrato de compraventa, el día treinta (30) de noviembre de dos mil diez (2010), a las 4:00 p.m., en la Notaria Segunda del Circulo de Cartagena de Indias, fecha en la cual el Prometiente Vendedor no llegó a cumplir su obligación.*

*CUARTO. Toda vez que el precio total del inmueble ha sido cancelado, pero el Promitente Vendedor no se ha allanado a transferir el dominio por medio del instrumento que así lo evidencie, se ha generado un Enriquecimiento Sin Causa en contra de mi poderdante, pues no ha recibido la transferencia del inmueble a su favor, ni le ha sido reembolsada la suma de dinero que pagó por el inmueble, con sus correspondientes intereses y sanciones.*

*QUINTO: Las partes, tanto Promitente Comprador como Promitente Vendedor, pactaron una cláusula penal por valor de treinta y cinco millones de pesos m/c (\$35.000.000.00) en caso de que no se llevara a cabo la enajenación del inmueble en la fecha indicada, tal y como se lee en la cláusula QUINTA de la promesa. Evidentemente el inmueble no se transfirió a mi poderdante y se constituyó ipso jure la sanción a favor del Promitente Comprador como lo prescribe el artículo 1592 del Código Civil, y la cláusula décima primera del referido contrato de promesa.*

*SEXTO. Mi poderdante cumplió su deber y obligación principal esencial en el contrato de compraventa, como es la de pagar la totalidad del precio de la cosa, (art. 1864 y ss. del C.C.) Por su parte, el Promitente Vendedor incumplió con su deber esencial cual es cumplir con la tradición y entrega de la cosa (art. 1880 C. C.). Motivo por el cual se debe Declarar el evidente incumplimiento contractual de parte del Promitente Vendedor, junto con las demás condenas solicitadas en el capítulo petitorio.*

*SEPTIMO: El señor Wilfrido Coronel/ Rodríguez a la fecha no ha cumplido con su obligación de suscribir la Escritura Pública de compra venta, pero tampoco ha devuelto a mi mandante el precio pagado por ésta, más los intereses que se han generado así como la cláusula penal por incumplimiento, razón por la cual debe ser este Tribunal quien lo condene a tal acto.*

*OCTAVO: Por lo dicho, le solicito se sirva Ordenar al Promitente Vendedor, la devolución del dinero pagado por mi cliente debidamente indexado."*

## **6. Pretensiones**

Las pretensiones definitivas de la demanda son las siguientes:

**PRIMERA:** Que se declare resuelto el contrato de promesa de compraventa celebrado con fecha 22 de noviembre de 2010 entre el señor Manuel Riquelme y el señor Wilfrido Coronel! Rodríguez, por causa del incumplimiento de las obligaciones de este último respecto de la firma de la escritura pública por no haber comparecido a la Notaria a suscribirla y haberse negado a transferir el dominio del inmueble materia del contrato prometido.

**SEGUNDA:** Que se ordene al promitente vendedor, restituir a mi mandante la totalidad del capital recibido como precio del contrato, esto es, la suma de Sesenta Millones de Pesos m/c (\$60'000.000) más la indexación y los intereses del plazo y de mora, liquidados al máximo interés legal indicado por la Superintendencia Financiera que esa suma ha causado en el tiempo, hasta el momento de su devolución de lo debido a mi representado.

**TERCERA:** Que se condene al Citado a indemnizar al Citante los perjuicios causados por su incumplimiento, los cuales deben liquidarse conforme al artículo 308 del C. de P.C.: los perjuicios los estimo en la suma de treinta y cinco millones de pesos m/c (\$35.000.000) a la luz del artículo 1592 del

Código Civil, de acuerdo con el concepto jurisprudencial que indica que la estipulación de la cláusula pena (sic) constituye un avalúo anticipado de los perjuicios".

CUARTA: Que se condene al señor Wilfrido Coronell Rodríguez al pago de costas y gastos del proceso

El demandante, en la demanda inicial formuló las siguientes:

*“PRIMERA. Que se declare resuelto el contrato de promesa de compraventa celebrado con fecha 22 de noviembre de 2010 entre el señor Manuel Riquelme y el señor Wilfrido Coronell Rodríguez, por causa del incumplimiento de las obligaciones de este último, respecto de la firma de la escritura pública por no haber comparecido a la Notaria a suscribirla y haberse negado a transferir el dominio del inmueble materia del contrato prometido.*

*SEGUNDA: Que se ordene al prom1tente vendedor, restituir a mí mandante la totalidad del capital recibido como precio del contrato, esto es, la suma de Sesenta Millones de Pesos m/c (\$60 '000.000) más la indexación y los intereses del plazo y de mora, liquidados al máximo interés legal indicado por la Superintendencia Financiera que esa suma lla causado en el tiempo, hasta el momento de su devolución de lo debido a mi representado.*

*TERCERA: Que se condene al Citado a indemnizar al Citante los perjuicios causados por su incumplimiento, los cuales deben liquidarse conforme al artículo 308 del C. de P.C*

*CUARTA: Que se condene al señor Wilfrido Coronell Rodríguez a pagar la suma de treinta y cinco millones de pesos m/c (\$35.000.000), a título de cláusula penal, establecida en la cláusula Cuarta del documento de promesa, por el incumplimiento del contrato.*

*QUINTA: Que se condene al señor Wilfrido Coronell Rodríguez al pago de costas y gastos del proceso”.*

Atendiendo los requerimientos del tribunal {Auto No. 2 de fecha 22 de noviembre del 2011 folios 56-58) reformó las pretensiones No. 3 y No. 4 quedando con el texto antes anotado.

## **7. Solicitud de convocatoria y demanda arbitral**

Mediante escrito presentado el 8 de septiembre del 2011 ante la Secretaría del Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Cartagena, Manuel Damián Riquelme Valero a través de apoderado judicial solicitó la convocatoria de Tribunal de Arbitramento y formuló Demanda Arbitral en contra de Wilfrido Coronell Rodríguez (folios 3, 4, 4-1)

## **8. Audiencia de integración e instalación del tribunal.**



En cumplimiento de lo pactado en la Cláusula Compromisoria en cuanto se refiere a la integración del Tribunal, el Centro de Conciliación y Arbitramento de la Cámara de Comercio de Cartagena, citó a las partes a la audiencia que fue programada para el día 26 de septiembre del 2011 en su sede. Con el objeto de designar árbitro único a la cual solo concurrió la parte convocante.

Ante lo anterior y por insistencia del apoderado de la parte convocante, se suspendió la audiencia para continuarla el 29 de septiembre del 2011 con el fin de darle oportunidad a la parte convocada para concurrir al proceso (folio 19)

A la audiencia, efectivamente asistieron ambas partes y de común acuerdo, solicitaron la suspensión con el fin de estudiar los perfiles de los árbitros inscritos en la lista oficial del centro de conciliación y propusieron como fecha para continuarla el día 3 de octubre siguiente (folio 33).

En la audiencia del día 3 de octubre ante la imposibilidad de que los apoderados de las partes pudieran llegar a un acuerdo sobre el nombre del árbitro único para actuar en el asunto, el centro de arbitraje de conformidad con su reglamento y mediante sorteo, atendiendo a la especialidad del trámite y la cuantía nombró al doctor Jaime Becerra Garavito a quien le comunicó tal designación (folio 35, 38).

Oportunamente, el indicado profesional aceptó el encargo, por lo que previa citación a las partes y a sus apoderados, el 21 de octubre del 2011 se llevó a cabo la audiencia de instalación del Tribunal en la que además, se decidieron estos asuntos de trámite: i. se designó y posesionó como secretaria a la Abogada Liliana Bustillo Arrieta - inscrita como tal en la lista que se lleva en la Cámara de Comercio -, ii. se reconoció personería para actuar a los apoderados judiciales de las partes, iii. se fijó como sede el Centro de Conciliación de la Cámara de Comercio de Cartagena y iv. se ordenó informar de la constitución del tribunal a la Procuraduría General de la Nación. Como se dejó anotado en el acápite del "pacto arbitral", el tribunal propuso a las partes la modificación de la cláusula compromisoria (folio 46-48).

Por renuncia de la secretaria Liliana Bustillo Arrieta se designó y posesionó en su reemplazo a la Abogada Helene Elizabeth Arboleda De Emiliani - también inscrita como tal en la lista de la admisión y traslado de la demanda

#### **9. Admisión y traslado de la demanda.**

Con intervención de los apoderados de las partes -en audiencia realizada el 22 de noviembre del 2011 -se reanudó la audiencia de instalación suspendida de común acuerdo por las partes y su objeto fue: decisión sobre la modificación de la cláusula compromisoria en cuanto a la ampliación del término para proferir el laudo y resolver sobre la admisión, notificación y traslado de la demanda.

En esta oportunidad, el Centro de Conciliación de la Cámara de Comercio de Cartagena hizo entrega

formal del expediente y sus anexos, al tribunal la modificación de: la cláusula fue avalada por el demandante en los términos contenidos en la escritura No. 112') otorgada el 10 de noviembre del 2011 en Notaría de Valencia España, documento que fut3 incorporado formalmente al expediente y por el demandado, a través de su apoderada, en la r.1isma audiencia, quedando en los términos anotados en el acápite "del pacto arbitral" de este laudo y por no reunir la demanda los requisitos formales. atendiendo a que no obstante esbozar como petición la indemnización de perjuicios causados, el accionante no estimó razonadamente y bajo juramento el monto de la indemnización pretendida - requisito establecido en el artículo 10 de la ley 1395 del 2010 "por medio de la cual se adoptan medidas en materia de descongestión judicial" que introdujo una reforma al artículo 211 del Código de Procedimiento Civil - el tribunal declaró inadmisibles las solicitudes de convocatoria y demanda arbitral y concedió a la parte en comento el término legal de cinco (5) días de que trata el numeral 1 del artículo 85 del estatuto procesal para subsanarla (folios 56 a 58).

Mediante escrito presentado el 25 de noviembre del 2011, el apoderado de la parte demandante subsanó la falencia que originó la no admisión de la demanda reformando los numerales 2 y 3 del acápite pretensiones e hizo uso de la facultad de adicionar el libelo en el acápite de pruebas (folios 60-61).

Notificada la demanda a la convocada por intermedio de su apoderada especial, esta parte ejerció oportunamente su derecho de defensa contestando la demanda, oponiéndose a la prosperidad de las pretensiones y proponiendo - en inscrito separado - Excepciones de Fondo (folio 65 a 71).

De las excepciones propuestas se dio traslado al convocante mediante fijación en Lista por el término legal, el día 20 de diciembre del 2011, traslado que no fue descrito.

#### **11. Audiencia de fijación de honorarios y gastos de funcionamiento del tribunal**

Traba la litis, en .Audiencia realizada el 18 de enero del 2012, previa citación a las partes, se fijó el monto de los honorarios del Árbitro Único y de la Secretaria así como el de los gastos de administración, protocolización y registro, teniendo en cuenta la suma indicada en la demanda (folios 72 a 75).

La parte convocante cumplió con la carga procesal consignando - en la forma indicada por el tribunal y dentro del término establecido en el artículo 144 del decreto 1818 de 1998 que corresponde al 22 del decreto 2279 de 1989, modificado en sus incisos 3 y 4 por el artículo 105 de la ley 023 de 1991 - el 50% del valor de los gastos fijados y no habiéndolo hecho la parte convocada el actor hizo uso de la facultad contenida en la norma en cita, consignando el 50% restante dentro, de los cinco (5) días siguientes al vencimiento del término inicial. (Folios 76 a 78)

Ante la renuencia de la parte convocada a cumplir con su carga procesal no obstante haber sido requerida formalmente por el tribunal, previa solicitud del convocante el tribunal expidió la certificación



de que trata el artículo 144 antes indicado, en audiencia de fecha 22 de marzo del 2012 (folios 114 a 117).

### **13. Audiencia de conciliación**

Esta Audiencia se realizó el 17 de febrero del 2012, previa citación a las partes mediante auto dictado en audiencia del 9 de febrero del 2012, y se declaró fracasada en atención a que ambas partes ratificaron su decisión de que el trámite arbitral se continuara. (Folios 87 a 91)

### **14. Primera audiencia de trámite**

Previo citación las partes se llevó a cabo realizó el 17 de febrero del 2012, a continuación de la audiencia de conciliación con el siguiente orden:

14.1 Lectura de los documentos contentivos de la cláusula compromisoria y las cuestiones sometidas a decisión arbitral.

14.2 Lectura de las Pretensiones esbozadas y de las Excepciones propuestas y cuantía estimada.

14.3 Pronunciamiento sobre competencia de este tribunal.

14.4 Pronunciamiento sobre las pruebas

### **15. Pronunciamiento sobre las pruebas**

Dispuso el Tribunal tener como prueba los documentos aportados por ambas partes y relacionados en el acápite del mismo nombre de la solicitud de convocatoria y su contestación y con el escrito de proposición de Excepciones de Fondo por la parte Convocada (folio 89 a 91)

#### **15.1 Pruebas solicitadas por la parte convocante:**

- DECLARACION DE TERCEROS: Aidet Godoy Contreras, Horacio Del Castillo, Jorge Martínez, Manuel Jiménez Catalán y Carlos Garibaldi Torres Polo
- DICTAMEN PERICIAL a cargo de experto grafólogo para determinar la autenticidad de la firma estampada por el prometiente vendedor en el contrato promesa de compraventa
- DECLARACION DE TERCEROS: Jorge Martínez, Carlos Garibaldi Torres Polo

- INTERROGATORIO A LA PARTE DEMANDANTE
- OFICIOS: al Instituto Geográfico Agustín Codazzi para que certifique el valor del avalúo catastral del inmueble de que trata este proceso

### 15.3 Pruebas decretadas

Antes de dictar el tribunal el decreto de pruebas, el demandante, desistió de la recepción del testimonio de Manuel Jiménez Catalán y precisó que la citación del señor Calos Garibaldi Torres Polo se hacía en condición de testigo en consecuencia, como tal deberá rendir su versión en este proceso.

Mediante auto dictado en audiencia de fecha 17 de septiembre del 2012, el tribunal se pronunció sobre las pruebas solicitadas por ambas partes en la siguiente forma:

#### 15.3.1 Solicitadas por la convocante:

- DECLARACION DE TERCEROS: decretó y señaló fecha para la recepción de los testimonios de Aidet Godoy Contreras, Horacio Del Castillo, Jorge Martínez y Carlos Garibaldi Torres Polo.
- DICTAMEN PERICIAL: no accedió a decretar la práctica de dictamen pericial a cargo de experto grafólogo, teniendo en cuenta que el documento que contiene la firma cuya veracidad se pretende establecer, no fue tachado de falso por la parte convocada
- OFICIOS: se ordenó que por secretaría se oficiara a la Notaría 1 del Círculo Notarial de Cartagena en el sentido indicado por esta parte

#### 15.3.2 Solicitadas por la convocada:

- INTERROGATORIO A LA PARTE DEMANDANTE: decretó y señaló fecha para escuchar, al demandante Manuel Damián Riquelme Valero
- DECLARACION DE TERCEROS: decretó y señaló fecha para la recepción de los testimonios de JORGE MARTÍNEZ y CARLOS GARIBALDI TORRES POLO
- OFICIOS: Se ordenó que por secretaría, se oficiara al Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC de esta seccional en el sentido indicado por esta parte

No se hizo presente en la oportunidad indicada por el tribunal el testigo Horacio Del Castillo y de su declaración desistió el apoderado de la parte convocante, desistimiento que no fue objeto de reparo por parte de la apoderada en la parte convocada por lo que fue aceptada por el tribunal mediante auto dictado en audiencia de fecha 22 de marzo del 2012 (folios 112-113)

El demandante, concurrió el proceso y absolvió el cuestionario formulado verbalmente por la apoderada del convocado (114-117)

Se libraron las comunicaciones ordenadas y de ellas se recibieron sendas respuestas mediante escritos que fueron allegadas por cada parte interesada e incorporados formalmente al expediente (folios 110-111 y 118-119)

#### **16. Audiencia de alegaciones.**

En Audiencia realizada con intervención de las partes el 22 de marzo del 2012, visto por el tribunal que había concluido la instrucción del proceso dispuso citarlas para que presentaran sus alegaciones para lo cual señaló el día 10 de abril del 2012, audiencia que no pudo realizarse por razones de fuerza mayor y que se llevó a cabo el día 4 de mayo del 2012

Las partes argumentaron en forma verbal y presentaron sendas memorias escritas las cuales se incorporaron al expediente.

Seguidamente, se señaló como fecha para la Audiencia de lectura del laudo arbitral el día 4 de junio del 2012 (folios 124-125)

#### **17. Temporalidad del laudo arbitral**

El Laudo Arbitral es proferido en tiempo puesto que el término de seis (6) meses contados por decisión de las partes a partir de la audiencia de instalación que, si bien para este caso tuvo lugar el 22 de noviembre del 2011 vencería el 22 de mayo del 2012 pero, atendiendo la

### **CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL**

#### **PRESUPUESTOS PROCESALES**

Aspecto fundamental de toda decisión judicial es la determinación de la convergencia de los presupuestos procesales de orden formal y material o de fondo, encaminados a la correcta formación del proceso y de la relación procesal por lo que estudiados en principio los presupuestos procesales de la acción como son la demanda en forma, la capacidad de los intervinientes para ser parte y para comparecer en juicio además de que no han sido objeto de tacha por las partes, los encuentra acreditados por lo que no considera pertinente hacer un análisis académico sobre cada uno.

Respeto de los presupuestos de jurisdicción y competencia del tribunal para conocer de este asunto, aun cuando tampoco han sido cuestionados por las partes, si considera pertinente precisar dos

aspectos: que la jurisdicción denominada "arbitral" se encuentra instituida y dada, con fundamento en parámetros señalados por el constituyente en el numeral 4 del artículo 16 de la Constitución Política y que, ha sido constituido por voluntad de las partes contratantes, expresada en los términos de la cláusula compromisoria tantas veces mencionada por lo que también encuentra dadas.

## NATURALEZA DEL CONTRATO

El contrato fuente de este proceso arbitral, es el denominado por las partes "promesa de compraventa de bien inmueble" que fue celebrado - según reza el texto - entre MANUEL RIQUELME VALERO identificado contractualmente como EL PROMITENTE (sic) COMPRADOR y WILFRIDO CORONELL RODRÍGUEZ identificado también contractualmente como PROMETIENTE VENDEDOR, representado por CARLOS GARIBALDY TORRES POLO dicho acto o declaración y que su consentimiento no adolezca de vicio, iii. que recaiga sobre un objeto lícito y iv. que tenga una causa lícita.

La estipulación a nombre de un tercero, también está desarrollada en el artículo 1505 subsiguiente al definir que *"lo que una persona ejecuta a nombre de otra, estando facultada para y por ella o por la ley para representarla, produce para el representado iguales efectos que si hubiere contratado él mismo"*.

Aplicado lo anterior a este análisis se tiene que tanto Manuel Damián Riquelme Valero como Carlos Garibaldy Torres Polo - quienes aparecen suscribiendo el contrato de promesa de compraventa de bien inmueble origen de las diferencias en este proceso -. demostraron ser personas mayores de edad lo que permite inferir que tenían y tienen capacidad suficiente para contratar y obligarse y quedó demostrado en el proceso que el inmueble objeto del contrato - se encuentra en el comercio, situación jurídica que se determinó con la revisión del folio de matrícula inmobiliaria 060-24888 aportado al expediente (folios 13-14) - de donde se deduce que el contrato tiene objeto y causa lícitos.

Definidos los anteriores presupuestos, le resta entonces al tribunal analizar si las partes dieron o no su consentimiento para la celebración del contrato de promesa de compraventa de bien inmueble si dicho consentimiento adolece o no de vicio, como lo indica el artículo el artículo 1502 precitado.

Los vicios de los que puede adolecer el consentimiento, al tenor del artículo 1508 son: el error de hecho o de derecho la fuerza y el dolo.

El error de hecho es la falsa representación de la realidad que recae sobre situaciones fácticas y el de derecho es el que recae sobre situaciones jurídicas; la fuerza es el apremio físico o psicológico dirigido a conseguir una declaración de voluntad para la celebración de un acto jurídico y el dolo es el engaño a una persona para producir o evitar un resultado sobre la otra para obtener aprobación de los mismos menos aún que hubiera existido dolo en las actuaciones o actividades desplegadas por cada parte por lo que acometerá el tribunal el estudio del contrato, como fuente de las obligaciones de dar y hacer

cuyo incumplimiento reclama el convocante para determinar si, en consecuencia, son procedentes o no las pretensiones esbozadas.

Según reza el texto del contrato Carlos Garibaldi Torres Polo celebró el contrato anotado en nombre y representación de Wilfrido Coronell Rodríguez - quien figura en el folio de matrícula inmobiliaria como propietario inscrito del bien - actuando en condición de Apoderado General, en ejercicio de las facultades delegadas conforme los pormenores de la escritura No. 455 de fecha 27 febrero 2009 otorgada y autorizada en la Notaría 1 del Círculo Notarial de Cartagena, poder que se encontraba vigente a la fecha de celebración del contrato.

## **NORMATIVIDAD APLICABLE**

El artículo 89 de la ley 153 de 1887 determina que *"La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurren 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 el 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.*

Según consignó el demandante en el hecho 1 del libelo, con fecha 22 de noviembre del año 2010 Manuel Damián Riquelme como prometiente comprador celebró con Wilfrido Coronell Rodríguez, en su condición de prometiente vendedor, contrato de promesa de compra venta de los derechos que tiene sobre un bien inmueble localizado en el Barrio Crespo de esta ciudad y que el señor Coronell Rodríguez actuó en la negociación por medio de su apoderado general el demanda si bien manifestó por intermedio de su apoderada especial no tener conocimiento de la negociación, no la negó como tampoco negó la condición de apoderado general en la que según se dijo, actuó Torres Polo de donde surge que los dichos documentos (contrato y escritura pública que contiene el poder) constituyen plena prueba y serán tenidos y valorados como tal por el tribunal.

Las circunstancias de tiempo, modo y lugar que rodearon la celebración del contrato bajo estudio, fueron explicadas por el demandante al responder una de las preguntas formuladas por el Árbitro Único en diligencia de interrogatorio de parte explicando que Carlos Garibaldi - quien le debía una suma de dinero que no podía cancelar - le había ofrecido una garantía *"... vi qué garantía era y accedí, era una casa en Crespo, me trajo la escritura, vi que no estaba a su nombre, él me dijo que la casa sí era suya, que él la compró, la reformó y vive en ella sin pagar renta aunque por temas económicos fa tenía a nombre de su cuñado y me entregó unos poderes . Firmamos el documento, hicimos una compraventa pero él pudiendo volverse atrás antes de la firma de la escritura si me pagaba y me devolvía el dinero. Así todo, accedimos. firmamos, y así todo empezó a darme una cantidad de dinero, pero pocas cantidades \$100 mil y \$ 200.000, una vez me entregó \$800 mil, no tengo datos exactos*

*de fecha pero sí sé cuál es el saldo que me debe que debe ser ahora \$60 millones que es el valor que pusimos en la compraventa. Cuando llegó el día en que teóricamente se tenía que firmar la escritura, antes, hablamos y le di más tiempo para que me pagara, pasando un tiempo y como ya no me pagaba nada, tenía a la venta un carro NISSAN PRADO que lo manejaba él pero que no está a su nombre y te dije que me lo entregara a cuenta del saldo, lo valorábamos y me dijo que no, que no necesitaba venderlo para coger una plata y devolvérmela. No me dejó entonces otro remedio que hacer lo que estoy haciendo que no es de mi agrado. Así y todo, cuando ya estaba la demanda presentaba hable con su mujer a través del señor Martínez porque él estaba por el extranjero y le dije que sí me daba una cantidad aunque fuera de \$10 millones y firmábamos un documento retiraba la demanda porque yo, de la cantidad que les di no tengo ningún papel excepto el contrato de que trata este proceso...”*

*Consta en el documento anexo a la demanda el cual pongo de presente. Se deja constancia de que se le pone de presente el documento mencionado, visible a folios 4-2, 5 y 6 del expediente.*

*CONTESTO. Jamás, en ningún momento he estado en venta, no leí el documento porque estaba embriagado, firmé un documento en calidad/ de garantía de un préstamo que me iban a facilitar, confiando en la buena fe del abogado, la firma sí es la mía. PREGUNTADO, diga si es cierto o no, como yo afirmo que sí es, que usted en representación del señor WILFRIDO CORONEL prometió en venta el inmueble ubicado en la calle 67 B No. 1C66. CONTESTO, le repito nuevamente: nunca hemos hablado el tema de venta; jamás de los jamases...”*

Del análisis anterior, vislumbra el tribunal que podríamos estar en presencia de una simulación contractual dado que la realidad deseada por las partes intervinientes era diferente, según el dicho del propio demandante, a la voluntad plasmada en el documento contrato promesa de compraventa. conclusión a la que arriba al cotejar lo dicho por el demandante y por el testigo Torres Polo- quienes recurrieron a la suscripción de un contrato aparente revestido con las características propias de un contrato para enmascarar el verdadero negocio cuya determinación. por constituir causa diferente a la invocada en la demanda. y no ser objeto de las pretensiones tampoco lo puede ser de la sentencia, conforme lo normado en el artículo 305 del código de procedimiento civil en cuanto exige que toda sentencia - laudo en nuestro caso -, debe estar en consonancia con los hechos y pretensiones aducidos en la demanda.

Es entonces efecto de lo anterior que para este tribunal, el contrato contenido en el documento denominado "*contrato de promesa de compraventa de bien inmueble*" aportado al proceso como anexo a la demanda y conocido por el demandado y no tachado, visible a folios 4-2, 5 y 6 del expediente, satisface los requisitos del artículo 89 de la ley 153 de 1887 y será tenido como válido.

Escritura que perfeccionaba el negocio, el día 30 de noviembre del 2010 a las 4:00 p.m. y para ello las partes deberían concurrir a la Notaria 2 del Círculo de Cartagena

Como obligaciones a cargo de la parte prometedora vendedora determinaron: i. transferir el derecho



de dominio al prometiende comprador libre de gravámenes y limitaciones de dominio y ii. entregar los certificados de paz y salvo correspondientes.

Como facultades y obligaciones a cargo del prometiende comprador determinaron únicamente la de pagar el precio estipulado y en la forma convenida

Como cláusula penal definieron que *"a cargo del prometiende comprador en caso de no llevar a cabo la enajenación del inmueble en la fecha que .adelante se indica... el pago de la suma de \$35.000.000 .00*

Adicionalmente dejaron expresa constancia en el texto del contrato - en la cláusula décima tercera - que *"... esta promesa de compraventa expresa en forma completa y exclusiva el acuerdo celebrado entre ellas y por lo tanto sustituye todos los acuerdos previos orales o escritos. "*

En la demanda, manifiesta el demandante que a pesar de haber cumplido las obligaciones principal y esencial en el contrato de promesa de compraventa, como es la de pagar la totalidad del precio convenido, el demandado no ha cumplido con su deber esencial cual es la tradición y entrega de la cosa ya que a la fecha no ha otorgado la escritura de compraventa, se ha negado a devolverle al demandante el precio pagado por éste, los intereses que se han generado así como el monto de la cláusula penal pactada para casos de incumplimiento, razón por la cual pide a este tribunal que lo conmine. obligación".

## **DE LA REPRESENTACIÓN DE INTERESES.**

Existe representación cuando una persona (representante) sustituye a otra (representado) en la celebración del acto jurídico. de modo que los efectos de este repercuten directamente en provecho o en contra del representado. como si hubiera actuado por él mismo.

Del artículo 1505 del Código Civil se desprende que la representación puede ser legal, voluntaria o judicial; la voluntaria, se confiere mediante un acto denominado apoderamiento generalmente es concomitante con un contrato de mandato que puede conllevar o no representación; la legal es la que confiere un texto positivo como por ejemplo el guardador respecto de su pupilo o el de los padres respecto a los hijos no emancipados o el que tienen los representantes de las personas jurídicas y, la judicial. cuando la ley faculta al juez para que le nombre representante a una persona como es el caso del curador ad litem.

Son requisitos de la representación:

i. voluntad propia del representante: Este debe actuar con su propia voluntad, en tal forma que los efectos del acto quedan de inmediato vinculados al patrimonio de su representado.

ii. Capacidad del representante: El representante debe ser por lo menos relativamente capaz. No se requiere capacidad absoluta pues los efectos del negocio jurídico se producen en relación con el representado, basta sí que el representante tenga suficiente discernimiento.

iii. Intención de representar: Equivale a la llamada contemplatio domini y se refiere a que el representante manifieste al tercero antes o al momento de celebrarse el negocio jurídico que obra a nombre y por cuenta del representado y, si no lo hace o lo hace después de concluido el acto, podrá inclusive obrar por cuenta ajena pero ineludiblemente lo habrá hecho a nombre propio.

Otorgarse verbalmente, por escrito y aun tácitamente

Es de anotar que son dos cosas distintas el mandato y el poder. El apoderado está en la obligación de dar noticia a los terceros de la calidad con que obra y de la extensión de sus poderes. pues si se extralimita será responsable en el exceso ante dichos terceros y la actuación que desborda sus límites hace que el acto permanezca extraño al representado.

Según consagra el artículo 65 del Código de Procedimiento Civil el poder puede ser general caso en el cual deberá constar en escritura pública y especial, que puede constar en escritura pública o en documento privado a criterio del poderdante.

### **Efectos de la representación entre el poderdante y el apoderado.**

La consecuencia más importante es la de que lo actuado por el representante incide directa y definitivamente en favor o en contra del representado. como si este hubiera actuado personalmente en el negocio jurídico y en tal caso, el representado adquiere la totalidad de los derechos y contrae todas las obligaciones consentidas por el representante y, en caso de extralimitación en sus funciones, el representado puede demostrar que en tal exceso no tiene culpa y que frente a tal actuación su posición es la de tercero.

Puede también representado invocar los vicios del consentimiento en que incurrió su poderdante, lo mismo que la acción de nulidad en caso de lesión grave. El dolo del representante para efectos del negocio jurídico y de las indemnizaciones contractuales, se considera dolo del representado pero, a pesar de que el dolo del representante afecta el negocio jurídico como si fuera dolo del representado en lo tocante a las sanciones. diferentes de la de nulidad del negocio jurídico y de las indemnizaciones contractuales respectivas, rige el principio de la personalidad del dolo. Para estos efectos el dolo debe considerarse como dolo del representante, a menos que se pruebe que el representado tuvo conocimiento de él o que participó en el fraude confirió en forma voluntaria y conforme los pormenores consignadas en la escritura No. 455 varias veces mencionada, poder general, amplio y suficiente a Carlos Garibaldy Torres Polo "para que en su nombre y representación ejecute sin ninguna limitación actos dispositivos y administrativos sobre el siguiente bien 111mueble de mi propiedad: ..."y fue

facultado para transferir el inmueble objeto de debate a título de venta, permuta, donación, dación en pago y en general, sin ninguna limitación expresa por lo que se determina, sin duda alguna que la actuación desplegada por Torres Polo en representación de Coronell Rodríguez en torno a la negociación del inmueble incide directa y definitivamente en su favor o en su contra, como si este hubiera actuado personalmente en el negocio jurídico de marras por lo que adquirió la totalidad de los derechos y contrajo todas las obligaciones consentidas por el representante con respecto al inmueble sin que para los efectos anotados, tenga alguna relevancia la revocatoria del poder formalizada en la escritura No. 3122 de 29 de septiembre del 2011 otorgada y autorizada en la Notaría 1 de Cartagena, acto jurídico realizado en fecha bastante posterior a la suscripción del contrato de que trata el proceso.

Se repite entonces la conclusión arriba anotada de que para este tribunal, el contrato contenido en el documento denominado "contrato de promesa de compraventa de bien inmueble" aportado al proceso como anexo a la demanda y conocido por el demandado, visible a folios 4- 2, 5 y 6 del expediente, satisface los requisitos del artículo 89 de la ley 153 de 1887 y será tenido como válido.

## **ANALISIS DE LAS PRUEBAS**

Fueron aportadas por las partes e incorporados formalmente al expediente las siguientes:

### **Documentales:**

Contrato de promesa de compraventa de bien inmueble suscrito entre Manuel Damián Riquelme y Carlos Garibaldy Torres como apoderado general de Wilfrido Coronell Rodríguez (folio 4-2, 5 y 6)

Folio de matrícula inmobiliaria No. 060-24888 que corresponde al inmueble de que trata este proceso (folio 13)

En ejercicio del derecho de contradicción de las pruebas, los documentos relacionados fueron conocidos por ambas partes y como además de que no fueron tachados su contenido resulta pertinente y útil para los hechos investigados, este tribunal luego de apreciarlos en su conjunto les da el carácter de plena prueba.

Obra también en el expediente - visible a folios 118-119 el certificado No. 00095989 expedido por el IGAC, prueba solicitada por la parte demandada dirigida a demostrar que con la negociación su representado, había sufrido lesión enorme atendiendo el valor de compra.

Sobre los resultados de esta prueba, se pronunció negativamente el apoderado de la parte demandante argumentando: *"... desde ya desconozco la prueba aportada por la colega, relacionada con el avalúo catastral del inmueble expedida por el IGAC, toda vez que se observa que las direcciones entre la escritura de compraventa No. 2620 del 2008 aportada al expediente y la relacionada en la certificación del IGAC son diferentes, es decir, la dirección que aparece en la certificación es calle*

69 No. 3-33 y la que aparece en la escritura mencionada es calle 678 No. 1C-66, en apariencia no coincide ni la calle ni la carrera y varían en distancia aproximadamente dos cuadras; así como tampoco coinciden las personas que aparecen relacionadas o inscritas ante el IGAC y las que venden en la escritura 2620 del 2008. Respetuosamente solicito al honorable árbitro se sirva desestimar dicha certificación. ...".

No puede entrar el tribunal a analizar ni pronunciarse sobre la presencia o no de "lesión enorme" en la negociación, argumentación tardíamente esbozada por la parte demandada y reiterará lo definido en este laudo en el acápite referido a la naturaleza del contrato en el sentido de que *"por constituir cosa diferente a la invocada en la demanda y no ser objeto de las pretensiones. tampoco lo puede ser de la sentencia, atendiendo lo normado en el artículo*

### **Declaración de Terceros**

Concurrieron al proceso Aidet Godoy Contreras, Jorge Martínez Canencia y Carlos Garibaldi Torres Polo, todos mayores de edad y a cuyas versiones el tribunal les concede plena credibilidad.

Del dicho de los dos primeros surge que conocen personalmente al demandante y a Torres Polo pero que no conocen al demandado Coronell Rodríguez.

Al referirse a las circunstancias que rodearon la celebración del contrato de que trata este asunto dice la primera, que *"fui testigo presencial de que el señor Manuel le entregó una cantidad de dinero a JORGE creo que su apellido es MARTINEZ, es el taxista de Manuel, más o menos \$40.000.000.00 o \$50.000.000 .oo para un negocio que tenía con CARLOS GARIBALDI ... ;"* y para referirse concretamente a la firma del contrato manifiesta que *"... llegó el abogado HORAC/O DEL CASTILLO quien redactó un documento de compraventa por \$60.000.000.oo y CARLOS cuando salió de la habitación lo firmó. MANUEL me dijo que le había dado un dinero a CARLOS ese día pero no se de cuánto fue..."*

Del testimonio de Martínez Canencia sobre este tema se obtuvo lo siguiente: *"...PREGUNTADO: dígame al despacho si lo sabe, que entre el señor CARLOS GARIBALDI TORRES y MANUEL RIQUELME se celebró contrato de promesa de compraventa sobre el inmueble ubicado en Crespo, calle 67 B No 1C66. CONTESTO: no sé nada de ese contrato, le repito, sé de nuestra negociación..."*

### **Interrogatorio a parte demandante**

En desarrollo de esta diligencia, al referirse al contrato el demandante explicó en la forma antes transcrita *"... vi qué garantía era y accedí, era una casa en Crespo, me trajo la escritura, vi que no estaba a su nombre, él me dijo que la casa si era suya, que él la compró, la reformó y vive*

*Fecha pero sí sé cuál es el saldo que me debe que debe ser ahora \$60 millones, que es el valor que*

*pusimos en la compraventa. Cuando llegó el día en que teóricamente se tenía que firmar la escritura, antes, hablamos y le dí más tiempo para que me pagara, pasando un tiempo y como ya no me pagaba nada, tenía a la venta un carro NISSAN PRADO que lo manejaba él pero que no está a su nombre y le dije que me lo entregara a cuenta del saldo, lo valorábamos y me dijo que no, que no necesitaba venderlo para coger una plata y devolvérmela. No me dejó entonces otro remedio que hacer lo que estoy haciendo que no es de mi agrado. Así y todo, cuando ya estaba la demanda presentaba hable con su mujer a través del señor Martínez porque él estaba por el extranjero y le dije que si me daba una cantidad aunque fuera de \$10 millones y firmábamos un documento retiraba la demanda porque yo, de la cantidad que les di no tengo ningún papel excepto el contrato de que trata este proceso...”*

## CONCLUSIONES

Por exigencia del artículo 177 del código de procedimiento civil, al desarrollar el tema de la carga de la prueba determina que *"incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen"*.

Procederá entonces el tribunal a definir si las partes lograron, en desarrollo de lo preceptuado en la norma anterior. probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen para concluir que mientras que el demandante probó la celebración de un contrato de promesa de compraventa de inmueble con el demandado y demostró las condiciones en que fue concretado que son las consignadas en el documento que fue analizado, el demandado se limitó a manifestar su desconocimiento o desinformación sobre la negociación y sobre el documento que la contiene y, a pesar de que aquel (el demandante) también probó haber cumplido las obligaciones pactadas, éste (el demandado) solamente aseveró, sin desplegar ninguna actividad procesal dirigida a demostrarlo, que no había recibido *"dinero alguno por, la venta de dicho inmueble ni de manos de MANUEL RIQUELME ni de CARLOS GARIBALDI TORRES POLO" pero si fue claro al aceptar que éste último ostentaba la*

### **Sobre la cláusula, penal pactada.**

Pactaron los contratantes en la cláusula 5, bajo el nombre cláusula penal. la obligación de pagar la suma de \$35.000.000.00 en caso que no se llevara a cabo la enajenación del inmueble en la fecha indicada en el documento pero, definieron que este pago estaría a cargo del prometiende comprador.

De lo expuesto hasta el momento es claro que quien probó haber cumplido las obligaciones contractuales fue precisamente el prometiende comprador y la no enajenación del inmueble en la fecha indicada, no le es atribuible por lo que por sustracción de materia no se accederá a dar prosperidad a esta pretensión.

## PRONUNCIAMIENTO SOBRE LAS EXCEPCIONES

Permite el artículo 306 del Código de Procedimiento Civil, al desarrollar el tema de la decisión de las

Excepciones, que cuando al dictar sentencia el fallador encuentre probados hechos que constituyan una Excepción deba reconocerla, oficiosamente, salvo las de Prescripción, Compensación y Nulidad Relativa que deberán alegarse en la contestación de la demanda.

No encontrando este Tribunal estructurada ninguna Excepción de las que deba pronunciarse oficiosamente examinará la esgrimida por demandada

Concordante con la conclusión a la que arribó el Tribunal al finalizar el estudio y valoración de los medios de prueba que condujo a dar prosperidad parcial a las pretensiones de la demanda y estando en presencia de un contrato cuyo objeto no fue cumplido por el demandado no se logró el objetivo pretendido por esta parte por lo que en consecuencia, no le dará prosperidad a este medio exceptivo

Teniendo en cuenta que, en el presente caso prosperaron parcialmente las pretensiones de la demanda, que la convocada contestó en tiempo la solicitud de convocatoria y propuso excepciones de mérito, es del caso condenar en costas a la parte convocada, por haber resultado vencida en juicio reducidas en 50% para lo cual tendrá en cuenta la siguiente relación de los gastos del trámite arbitral

Concepto	Valor (\$)
Honorarios del árbitro único \$6. 175.000.00	\$6. 175.000.00
Honorarios de la secretaria \$3. 087.500.00 + IVA (16%) \$494.000.00	\$3.581.500.00
Gastos de funcionamiento y administración Centro de Arbitraje y Amigable Composición Cámara de Comercio de Cartagena \$3. 087.500.00 + IVA (16%) \$494.000.00	\$3.581.500.00
Gastos del proceso, protocolización y otros	2.000.000.00
TOTAL	15.338.000.00

Como los gastos fueron pagados en su totalidad por la parte convocante se ordenará a la convocada restituirle dicho monto y fijará como agencias en derecho en favor de la convocante y a cargo de la convocada el monto equivalente al 10% del valor de la condena reconocida en este laudo arbitral atendiendo lo dispuesto en el Acuerdo 1887 del 2003 y que no se dio prosperidad a la totalidad de las pretensiones de la demanda.

Teniendo en cuenta las anteriores consideraciones, este Tribunal de Arbitramento, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

### RESUELVE

**Primero:** Declárase no probada la Excepción de Mérito propuesta por la parte Convocada denominada



"Inexistencia de la Obligación" por las razones expuestas en la parte considerativa del laudo

**Tercero.** Ordenase al demandado Wilfndo Coronell Rodríguez restituir al demandante la suma de sesenta millones de pesos (\$60.000.000.00) m/1 en su valor presente que corresponde a la suma de dinero entregada por el demandante como precio de compra del inmueble, conforme lo descrito en la parte considerativa de este laudo, valor que asciende a la suma de Setenta y Nueve Millones Quinientos Ochenta y dos Mil Novecientos Sesenta Pesos M7cte. \$79.582.960 pago que se hará dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia

**Cuarto:** condenase a la parte demandada a pagar a la demandante costas procesales y agencias en derecho, en la forma indicada en la parte considerativa de este laudo dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoría de esta providencia

**Quinto:** una vez ejecutoriado este laudo arbitral protocolícese en una Notaría del Círculo Notarial de Cartagena

JAIME BECERRA GARAVITO  
Arbitro Único

HELENE ELIZABETH ARBOLEDA DE EMILIANI  
Secretaria