

TRIBUNAL ARBITRAL

VICTORIA VÉLEZ FOLIACO

Contra

SANTIAGO BERNAL TENJO

LAUDO ARBITRAL

Bogotá D.C., siete (7) de marzo de dos mil veintidós (2022).

Surtida como se encuentra la totalidad de las actuaciones procesales previstas en la Ley 1563 de 2012 para la debida instrucción del trámite arbitral y siendo la fecha señalada para llevar a cabo la audiencia de fallo, el Tribunal profiere en derecho el Laudo que pone fin al proceso arbitral convocado para dirimir las diferencias surgidas entre **VICTORIA VÉLEZ FOLIACO** (la Convocante o PROMITENTE VENDEDORA), de una parte, y **SANTIAGO BERNAL TENJO** (el Convocado o PROMITENTE COMPRADOR) de la otra, relacionadas con el Contrato de Promesa de Compraventa suscrito el seis (6) de noviembre de dos mil dieciocho (2018).

I. ANTECEDENTES

1. PARTES Y REPRESENTANTES

1.1. Parte Convocante

VICTORIA VÉLEZ FOLIACO, persona mayor y vecina de Medellín, identificada con cédula de ciudadanía número 1.035.234.800.

La convocante está representada judicialmente por la doctora **OLGA LUCÍA MARTÍNEZ LUGO**, a quien se le ha reconocido personería en el proceso.

1.2. Parte Convocada

SANTIAGO BERNAL TENJO persona mayor de edad y domiciliado en Waco, Texas, Estados Unidos de Norteamérica, identificado con cédula de ciudadanía número 80.106.329, representado en este proceso por su apoderada **STEPHANIE BERNAL TENJO**, quien sustituyó poder al doctor **JORGE HUMBERTO RAMÍREZ CURVELO**.

El convocado está representado judicialmente por el doctor **JORGE H. RAMÍREZ CURVELO**, a quien se le ha reconocido personería en el proceso.

2. EL CONTRATO ORIGEN DE LA CONTROVERSIA

VICTORIA VÉLEZ FOLIACO y **SANTIAGO BERNAL TENJO** suscribieron el seis (6) de noviembre de dos mil dieciocho (2018), a través de sus apoderados especiales, el Contrato de Promesa de Compraventa (en adelante el Contrato), respecto del apartamento 401, del edificio Puerto Velero, ubicado en el barrio Castillo Grande, Calle 5ª N° 9-69 de la ciudad de Cartagena de Indias (Bol)¹.

¹ Archivo PDF No. 1 del expediente digital, folios 15 a 21.

3. EL PACTO ARBITRAL

La cláusula compromisoria que dio origen a este litigio y que corresponde a la decima primera del Contrato de Promesa de Compraventa celebrado por las partes y cuyo texto es el siguiente:

“DECIMA PRIMERA. Cláusula compromisoria. Las diferencias que ocurran en cualquier tiempo entre las partes con motivo del presente contrato, se someterán a la decisión de un Tribunal de Arbitramento que seguirá las reglas y procedimiento del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Cartagena de Indias, el cual estará compuesto por un árbitro que tenga la calidad de abogado inscrito, en ejercicio de sus derechos civiles de ciudadanos colombianos, quien será elegido de la lista de árbitros inscritos y reconocido por el Centro de Arbitraje y Conciliación de dicha Cámara. El árbitro designado decidirá en derecho.”

4. EL TRÁMITE ARBITRAL

4.1. La demanda arbitral

La demanda junto con todos sus anexos fue presentada el veintiuno (21) de junio de dos mil veintiuno (2021), ante el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Cartagena².

4.2. Nombramiento de la Árbitro Único

Mediante sorteo público de árbitros se designó a la doctora **MARGOTH PERDOMO RODRÍGUEZ** como Árbitro Único del presente trámite arbitral.

² Archivo PDF No. 1 del expediente digital, página 1.

Comunicada la designación la Árbitro Único aceptó su designación dentro del término previsto.

4.3. Instalación del Tribunal Arbitral y notificación de la demanda

El Tribunal se instaló en audiencia celebrada tres (3) de agosto de dos mil veintiuno (2021)³. Audiencia a la cual asistieron **VICTORIA VÉLEZ FOLIACO** y su apoderada judicial y **SANTIAGO BERNAL TENJO**. Se designó como Secretario al doctor **ANTONIO PABÓN SANTANDER**, integrante de la lista de Secretarios del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Cartagena. Así mismo, en esta providencia, se fijó como lugar de funcionamiento y secretaría del Tribunal el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Cartagena, ubicado en la calle Santa Teresa No. 32-41 de la ciudad de Cartagena, se reconoció personería a la apoderada de la Convocante. De otro lado, se inadmitió la demanda arbitral presentada por la convocante, otorgando el término legal de cinco (5) días para su subsanación.

El doctor **ANTONIO PABÓN SANTANDER** aceptó su designación a la Secretaría del Tribunal Arbitral presentando las manifestaciones del caso en el marco de lo previsto en el artículo 15 de la Ley 1563 de 2012 dentro del término legal⁴.

4.4. Subsanación de la demanda

Estando dentro de la oportunidad legal, el tres (3) de agosto de veintiuno (2021), la apoderada de la Convocante presentó mediante correo

³ Archivo PDF No. 2 del expediente digital.

⁴ Archivo PDF No. 4. del expediente digital.

electrónico la subsanación de la demanda arbitral en escrito integrado de la misma⁵, el cual se envió de manera simultánea al correo electrónico de la Cámara de Comercio de Cartagena cac@cccartagena.org.co y al del Convocado stbernal@me.com

El veinticuatro (24) de agosto de veintiuno (2021) mediante Auto No. 3, se admitió la demanda arbitral, ordenando correr traslado por el término de veinte (20) días a la parte convocada (Acta No. 2)⁶. El veintiséis (26) de agosto de veinte (2021), se procedió con la notificación por medios electrónicos de la demanda arbitral integrada al Convocado, corriendo el traslado de esta por el término ordenando por el Tribunal Arbitral⁷.

4.5. Contestación de la demanda e Integración de la Litis procesal

El veintisiete (27) de septiembre de 2021, venció en silencio el término para contestar la demanda.

El veintisiete (27) de septiembre de 2021, el doctor Jorge H. Ramírez Curvelo, presentó memorial solicitando la nulidad de la notificación del auto admisorio de la demanda arbitral⁸.

4.6. Audiencia de conciliación y fijación de honorarios

El diecinueve (19) de noviembre de veintiuno (2021) se celebró la audiencia de conciliación, que se declaró celebrada y fracasada, conforme al Auto No.7 de la misma fecha (Acta No. 6). Seguidamente, el

⁵ Archivo PDF No. 5 del expediente digital.

⁶ Archivo PDF No. 6 del expediente digital.

⁷ Archivos PDF No. 7 y 7.1 del expediente digital.

⁸ Archivo PDF No. 8 del expediente digital.

Tribunal Arbitral estableció el monto de los honorarios y gastos mediante Auto No. 8 (Acta No. 6)⁹.

4.7. Primera audiencia de trámite

Verificado la integridad y oportunidad del pago de los honorarios y gastos para el presente trámite arbitral, consignados en su totalidad por la Convocante, el veinte (20) de diciembre de dos mil veintiuno (2021), se celebró la Primera Audiencia de Trámite en la que el Tribunal asumió competencia mediante Auto No.11 de la misma fecha, sin perjuicio de lo que se decidiera en el presente laudo, para conocer y decidir en derecho las controversias surgidas entre las partes de que dan cuenta la demanda arbitral.

Seguidamente, mediante Auto No.12 de la misma fecha, el Tribunal decretó las pruebas solicitadas en la demanda arbitral (Acta No.8)¹⁰. Teniendo en cuenta que el Convocado no contestó la demanda, no se decretaron pruebas respecto de esa parte.

4.8. Pruebas del trámite arbitral

Las pruebas decretadas se practicaron de la siguiente manera:

4.8.1. Documentales

Se ordenó tener como pruebas documentales, con el valor que la ley les asigna, los documentos aportados por la parte convocante junto con la demanda arbitral.

⁹ Archivo PDF No. 19 del expediente digital.

¹⁰ Archivo PDF No. 25 del expediente digital.

4.8.2. Juramento estimatorio

Se decretó como prueba el juramento estimatorio de la demanda arbitral, toda vez que el mismo no fue objetado, en el marco de la previsión señalada en el artículo 206 del Código General del Proceso, con el alcance y merito que la asigna la ley.

4.9. Alegatos de conclusión

El primero (1º) de febrero de veintidós (2022)¹¹, los apoderados de las partes formularon oralmente sus alegatos de conclusión en audiencia virtual, y la Convocante presentó un resumen escrito de los mismos.¹²

4.10. Audiencia para Laudo

Mediante Auto No. 17 del primero (1º) de febrero de veintidós (2022)¹³, el Tribunal Arbitral fijó fecha y hora para la audiencia de lectura del presente laudo arbitral, esto es, para el siete (7) de marzo de dos mil veintidós (2022).

5. TÉRMINO DE DURACIÓN DEL PROCESO

En cumplimiento de lo previsto en el artículo 10 de la Ley 1563 de 2012, en concordancia con el artículo 10 del Decreto 491 de 2020, se informa que

¹¹ Archivo PDF No. 29 y 29.1 del expediente digital.

¹² Archivo PDF No. 30 del expediente digital.

¹³ Archivo PDF No. 29 del expediente digital.

han transcurrido 77 días corrientes del término del proceso hasta la fecha de la presente providencia.

Teniendo en cuenta que la primera audiencia de trámite culminó el veinte (20) de diciembre de dos mil veintiuno (2021), el término de ocho (8) meses se extendía hasta el veinte (20) de agosto de dos mil veintidós (2022).

Por lo anterior, la expedición del presente laudo es oportuna y se hace dentro del término consagrado en la ley.

II. PRESUPUESTOS PROCESALES E INEXISTENCIA DE NULIDADES PROCESALES

Sígase del recuento efectuado en los apartes precedentes que la relación procesal existente en el presente caso se constituyó regularmente y que en su desenvolvimiento no se configura defecto alguno que, por tener la trascendencia legalmente requerida para invalidar en todo o en parte la actuación surtida y no haberse saneado, imponga darle aplicación al artículo 137 del Código General del Proceso, motivos estos por fuerza de los cuales hay lugar a decidir sobre el mérito de la controversia sometida a arbitraje.

Adicionalmente, efectuado el control de legalidad de que trata el artículo 132 del Código General del Proceso, no encuentra el Tribunal irregularidad alguna que amerite su saneamiento a través de los mecanismos establecidos en la ley.

El Tribunal encuentra que los denominados presupuestos procesales, esto es, las condiciones de forma que son necesarias para que se pueda

resolver el fondo del litigio, se encuentran plenamente reunidos en el presente proceso.

A lo cual debe añadirse que el apoderado del Convocado presentó, el veintisiete (27) de de septiembre de dos mil veintiuno, solicitud de nulidad de la notificación del auto admisorio de la demanda, sosteniendo que al momento de esa notificación no se había anexado copia de la demanda¹⁴.

Frente a cada uno de los presupuestos de procedimiento, a continuación, se efectúa el siguiente análisis:

1. PRESUPUESTOS PROCESALES

1.1. Capacidad de Parte

Son partes en este proceso, **VICTORIA VÉLEZ FOLIACO** y **SANTIAGO BERNAL TENJO**, mayores de edad, plenamente capaces, y han comparecido al proceso a través de sus apoderados judiciales, con lo cual se da cumplimiento a lo establecido en los artículos 53 y 54 del Código General del Proceso.

1.2. Demanda en forma

Por lo que se refiere a la demanda en forma, el Tribunal encuentra que la demanda reúne los requisitos legales.

¹⁴ Archivo PDF No. 8 del expediente digital.

1.3. Contestación de la demanda

El Convocado no presentó la contestación de la demanda.

1.4. Competencia del Tribunal Arbitral

El Tribunal se instaló en debida forma, asumió competencia, decretó pruebas, garantizó el debido proceso a todas las partes e intervinientes procesales, en igualdad de condiciones y como dispuso en la primera audiencia de trámite (Auto No. 11), se declaró competente para juzgar en derecho las diferencias sometidas a su conocimiento, controversias de tipo contractual derivadas del Contrato de Promesa de Compraventa, suscrito el seis (6) de noviembre de dos mil dieciocho (2018); y por consiguiente, se trata de controversias relativas a asuntos patrimoniales de libre disposición, comprendidos en el alcance del pacto arbitral.

En consecuencia, el Tribunal ratifica su competencia para conocer sobre las controversias surgidas entre las partes.

2. DE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA ARBITRAL

La Convocante formuló las siguientes pretensiones en la demanda arbitral:

*“PRIMERO: Que se declare el incumplimiento del señor **SANTIAGO BERNAL TENJO del CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**, celebrado el día 6 der (sic) Noviembre de 2018.*

SEGUNDO: Que SE DECLARE EL INCUMPLIMIENTO POR PARTE DEL COMPRADOR, del precitado CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE, celebrado el 6 del Mes de Noviembre de 2018, que realizaron entre mi Mandante Sra.

**TRIBUNAL ARBITRAL DE VICTORIA VÉLEZ FOLIACO
CONTRA SANTIAGO BERNAL TENJO**

VICTORIA VELEZ FOLIACO en calidad de vendedora, y el Sr. **SANTIAGO BERNAL TENJO** en calidad de comprador, toda vez que lo pactado en la promesa de compraventa en lo referente a la clausula cuarta no se cumplió por parte de la compradora.

TERCERO: Que se declare **LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE**, celebrado el día 6 del Mes de Noviembre de 2018, por el incumplimiento del comprador **SANTIAGO BERNAL TENJO**.

CUARTO: Que como consecuencia del anterior incumplimiento, se condene al COMPRADOR, **SANTIAGO BERNAL TENJO**, a cancelar a favor de la VENDEDORA Sra. **VICTORIA VELEZ FOLIACO**, las sumas: de CIENTO VEINTE MILLONES DE PESOS M.L. (\$120.000.000.00) por concepto de **de ARRAS CONFIRMATORIAS**, contemplado en la cláusula QUINTA de la promesa de compraventa, por el incumplimiento en el precio pactado y el cual se pagaría a cuotas, de los mencionados en el contrato de Promesa de compraventa.

QUINTO: Que como consecuencia de la anterior declaración, se condene al señor **SANTIAGO BERNAL TENJO**, a cancelar a favor de la Sra. **VICTORIA VELEZ FOLIACO**, la suma de CIENTO VEINTE MILLONES DE PESOS (\$ 120.000.000.00) por concepto de ARRENDAMIENTO,(sic) los cuales están estipulados en la CLAUSULA SEPTIMA del Contrato de Promesa de Compraventa, arriendo adeudado desde le mes de abril del año 2019 y sumando a futuro.

SEXTO: Que se condene AL(sic) convocado AL (sic) pago de las costas” .

Los hechos que sustentan las pretensiones transcritas son los especificados en el capítulo 4 de la demanda, y pueden resumirse de la siguiente manera:

La Convocante y el Convocado celebraron un contrato de promesa de compraventa el seis (6) de noviembre de dos mil dieciocho (2018), respecto del apartamento 401, del edificio Puerto Velero, ubicado en el barrio Castillo Grande, Calle 5ª N° 9-69 de la ciudad de Cartagena de Indias (Bol), con matrícula inmobiliaria número 060-251155 y referencia catastral número 01-01-0012-0011-911¹⁵.

Las partes pactaron que el precio del inmueble prometido en venta fuera la suma de MIL DOSCIENTOS VEINTE MILLONES DE PESOS (\$1.220.000.000) moneda corriente. Suma que el señor **SANTIAGO BERNAL TENJO** se comprometió a pagar a la señora **VICTORIA VELEZ** así:

- a) La suma de CIENTO VEINTE MILLONES DE PESOS (\$120.000.000) moneda legal colombiana dentro de los treinta (30) días siguientes a la firma de la promesa de compraventa, mediante transferencia o consignación bancaria a la cuenta de ahorros número 08582356794 de Bancolombia, cuya titular es la demandante VICTORIA VELEZ FOLIACO;

- b) La suma de CIENTO VEINTE MILLONES DE PESOS (\$120.000.000) moneda legal colombiana, dentro de los sesenta (60) días siguientes a la firma de la promesa de compraventa, mediante transferencia o consignación bancaria a la cuenta de ahorros número 08582356794 de Bancolombia, cuya titular es la Promitente Vendedora; y

¹⁵ Archivo PDF No. 1 del expediente digital, folios 15 a 21.

- c) El saldo, es decir, la suma de NOVECIENTOS OCHENTA MILLONES DE PESOS (\$980.000.000) MONEDA LEGAL COLOMBIANA serían cancelados con el producto de un crédito que el Promitente Comprador solicitó a BANCOLOMBIA S.A., cuyo desembolso lo haría la entidad bancaria contra entrega de la escritura pública debidamente registrada que contenga el contrato de compraventa y/o de hipoteca a favor de la correspondiente entidad financiera y que conste en el certificado de tradición del inmueble. Este desembolso se haría a más tardar dentro de los sesenta (60) días calendario siguientes a la firma de la escritura pública que solemnizará el contrato de promesa de compraventa.

El primer pago se realizó en el tiempo pactado y se canceló la suma de CIENTO QUINCE MILLONES DE PESOS (\$115.000.000.00). El segundo pago no se realizó.

En la cláusula séptima parágrafo I del contrato de promesa de compraventa se pactó que se daría en arriendo el inmueble objeto de venta hasta que se suscribiera la escritura pública de compraventa, estableciendo un canon mensual de \$5.000.000.

Hasta la fecha de la presentación de la demanda, los cánones de arrendamiento se deben desde abril de 2019.

3. DE LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

Tal como se señaló en el acápite de los antecedentes, el Convocado no presentó contestación de la demanda.

4. DE LA SINTESIS DE LOS ALEGATOS DE CONCLUSIÓN

4.1. Por la Convocante

La apoderada de la Convocante parte por hacer un recuento de las actuaciones surtidas en el trámite arbitral, solicitando al Honorable Tribunal que se condenara al Convocado, a todo lo pretendido en la demanda, en razón a que quedó probado en los documentos aportados que aquel no ha pagado la totalidad de lo pactado como precio del inmueble.

4.2. Por el Convocado

El apoderado del Convocado afirmó que es preciso entender que no se desconoce la diferencia que se ha generado en relación con la promesa de compraventa y las dificultades que ha habido para finiquitarlo en positivo o resolverlo y que como parte se adquieren unos compromisos. Señalando las obligaciones pactadas en la promesa de compraventa, en particular el derecho de retención por parte del comprador. Estableciendo, entre otros, que se allanan al contenido de la promesa de compraventa y a los efectos del mismo. Destacando que el pago del saldo se iba a realizar por medio de un desembolso de un crédito bancario y que no existe la posibilidad que una entidad financiera realice

ese desembolso atendiendo la falta de un parqueadero, por lo que iba a ser inviable la obtención de ese crédito y que la Convocante incumplió primero el Contrato.

En relación con el primer pago, señaló que la Convocante en una conciliación previa entre las partes, reconoció que fue completo. Concluyendo que en el Contrato la obligación de la promitente vendedora, además de entregar el apartamento, era garantizar el uso exclusivo del parqueadero número 9 y que esto no ocurrió, por lo que no se pudo certificar y por lo tanto el banco no lo aceptó, al ser un requisito sine qua non.

III. CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL

De acuerdo con lo que ha quedado expuesto, la relación procesal existente en el presente caso se ha ajustado a los preceptos normativos pertinentes y a lo largo del desenvolvimiento de este trámite arbitral, no se vislumbra la estructuración de defecto alguno que de lugar a alguna causal que deje sin efecto todo lo actuado o que impida decidir de fondo. En este sentido, los presupuestos procesales sobre demanda en forma, competencia y capacidad de las partes se encuentran plenamente cumplidos, razón por la cual se analizará y resolverá el fondo del asunto.

1. DE LA FALTA DE CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA Y SUS EFECTOS

Previo a entrar a resolver respecto de las pretensiones de la demanda, es pertinente revisar las consecuencias jurídicas que establece la legislación colombiana frente a la falta de contestación de la demanda.

Señala el artículo 97 del Código General del Proceso:

“ARTÍCULO 97. FALTA DE CONTESTACIÓN O CONTESTACIÓN DEFICIENTE DE LA DEMANDA. *La falta de contestación de la demanda o de pronunciamiento expreso sobre los hechos y pretensiones de ella, o las afirmaciones o negaciones contrarias a la realidad, harán presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, salvo que la ley le atribuya otro efecto.(...)”.*

En virtud de lo anterior, la falta de contestación de la demanda, hará presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en ella. Sanción que debe considerarse en concordancia con el artículo 197 del Código General del Proceso que consagra *“Infirmación de la confesión. Toda confesión admite prueba en contrario”*. Para lo cual, el Tribunal abordará el estudio de la totalidad de las pruebas decretadas para determinar si resulta aplicable el efecto procesal mencionado.

Es importante advertir el comportamiento procesal del Convocado, toda vez que la demanda arbitral con sus anexos le fue enviada a su correo electrónico¹⁶, asistió a través de medios electrónicos a la audiencia de instalación¹⁷ en la que mediante Auto No. 2 fue inamitida la demanda, le fue enviada a su correo la subsanación de la demanda¹⁸, le fue notificado el auto admisorio de la demanda¹⁹, y en su ejercicio libre y voluntario, como sujeto pasivo de la Litis decidió no contestar la demanda; así mismo la parte estuvo asistida en el proceso por su apoderado judicial, a quien le fue reconocida personería para actuar en el proceso.

¹⁶ Archivo PDF No. 1 del expediente digital, folio 1.

¹⁷ Archivo PDF No. 2 del expediente digital.

¹⁸ Archivo PDF No. 5 del expediente digital, folio 2.

¹⁹ Archivos PDF No. 7 y 7.1. del expediente digital.

**TRIBUNAL ARBITRAL DE VICTORIA VÉLEZ FOLIACO
CONTRA SANTIAGO BERNAL TENJO**

En relación con la discusión planteada por el demandado, relativo al supuesto desconocimiento de la demanda el Tribunal considera necesario advertir lo siguiente:

- Como era su deber legal, la Convocante le remitió copia de la demanda, de lo cual da fe el correo electrónico de fecha 21 de junio 2021.

----- Forwarded message -----

De: **olga lucia martinez lugo** <olgamartinezlugo@hotmail.com>

Date: lun, 21 jun 2021 a las 14:23

Subject: SOLICITUD DE TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO DE VICTORIA VELEZ A SANTIAGO BERNAL

To: cac@cccartagena.org.co <cac@cccartagena.org.co>, stbernal@me.com <stbernal@me.com>, Victoria Velez <velezvictoria@hotmail.com>

- El Convocado fue citado a la audiencia de instalación del Tribunal y compareció a ella, como da cuenta el acta de fecha tres (3) de agosto de dos mil veintiuno (2021).
- El escrito de subsanación de la demanda le fue remitido por la actora como consta en el correo de 3 de agosto de dos mil veintiuno (2021).

De: **olga lucia martinez lugo** <olgamartinezlugo@hotmail.com>

Date: mar, 3 ago 2021 a las 20:02

Subject: SUBSANACION DEMANDA DE ARBITRAMENTO

To: CENTRO DE ARBITRAJE Y CONCILIACIÓN <cac@cccartagena.org.co>, stbernal@me.com <stbernal@me.com>, Victoria Velez <velezvictoria@hotmail.com>

- El auto admisorio de la demanda le fue notificado, con arreglo a la ley, el día veintiséis (26) de agosto de dos mil veintiuno (2021).

**TRIBUNAL ARBITRAL DE VICTORIA VÉLEZ FOLIACO
CONTRA SANTIAGO BERNAL TENJO**

| Estado de Entrega | | | | | |
|--|---------------------|---------------------------|---------------------------------|--|--|
| Dirección | Estado de Entrega | Detalles | Entregado (UTC*) | Entregado (local) | Apertura (local) |
| stbernal@me.com | Entregado y Abierto | HTTP- IP:107.77.199.51 | 26/08/2021 04:13:08 PM (UTC) | 26/08/2021 11:13:08 AM (UTC -05:00) | 26/08/2021 11:18:11 AM (UTC -05:00) |

- Obra certificación en el expediente, en la que consta que el correo fue entregado al demandado y abierto por él.
- Es importante precisar que de conformidad con lo previsto en el inciso quinto del artículo sexto del Decreto 806 de 2020, la notificación del auto admisorio no requería, como lo ha sostenido el demandado, la remisión de la copia de la demanda o de su subsanación, puesto que esos escritos le fueron enviados a la parte pasiva al mismo tiempo que ellos fueron presentados al Tribunal.
- Esa forma de notificación fue introducida por el Decreto 806 de 2020 exigiéndose como requisito de admisión de la demanda la constancia de remisión de ella al demandado, circunstancia que releva al Juez de la necesidad de anexarla nuevamente con el auto admisorio, toda vez que la misma ya reposa en poder del demandado.

A pesar de lo anterior y de la claridad normativa, la convocada ha insistido en que al notificársele el auto admisorio no le fue remitida copia de la convocatoria, circunstancia que desde ningún punto de vista constituye una indebida notificación o genera una invalidez de lo actuado, sumado lo anterior, al hecho de que por ser concedor del proceso tenía

igualmente la carga procesal de informarse del contenido del expediente, lo cual nunca realizó.

También se echa de menos que al ser notificado del auto admisorio de la demanda no haya formulado recurso alguno argumentando la supuesta falta de entrega de la demanda, herramienta idónea para controvertir ese tipo de situaciones.

Finalmente llama poderosamente la atención que a pesar de que la parte demandada constituyó apoderado e intervino en todas las actuaciones, se limitó a una actitud pasiva, alegando reiteradamente que nunca le fue entregada la copia del libelo, sin siquiera solicitarla.

Así pues, para el Tribunal es claro que la notificación del auto admisorio se realizó en la forma prevista en la ley, y que la participación del demandado en el proceso sin impugnar el auto admisorio, y sin solicitar copia de aquella, constituyen conductas que desde ningún punto de vista pueden ser fundamento para invalidar la actuación.

2. ANÁLISIS LEGAL Y PROBATORIO

Dispone el artículo 164 del Código General del Proceso:

“ARTÍCULO 164. NECESIDAD DE LA PRUEBA. *Toda decisión judicial debe fundarse en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso. Las pruebas obtenidas con violación del debido proceso son nulas de pleno derecho”.*

Por su parte, señala el artículo 1757 del Código Civil:

“ARTICULO 1757. <PERSONA CON LA CARGA DE LA PRUEBA>. Incumbe probar las obligaciones o su extinción al que alega aquéllas o ésta”.

Establece el artículo 167 del Código General del Proceso:

“ARTÍCULO 167. CARGA DE LA PRUEBA. Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen.

No obstante, según las particularidades del caso, el juez podrá, de oficio o a petición de parte, distribuir, la carga al decretar las pruebas, durante su práctica o en cualquier momento del proceso antes de fallar, exigiendo probar determinado hecho a la parte que se encuentre en una situación más favorable para aportar las evidencias o esclarecer los hechos controvertidos. La parte se considerará en mejor posición para probar en virtud de su cercanía con el material probatorio, por tener en su poder el objeto de prueba, por circunstancias técnicas especiales, por haber intervenido directamente en los hechos que dieron lugar al litigio, o por estado de indefensión o de incapacidad en la cual se encuentre la contraparte, entre otras circunstancias similares.

Cuando el juez adopte esta decisión, que será susceptible de recurso, otorgará a la parte correspondiente el término necesario para aportar o solicitar la respectiva prueba, la cual se someterá a las reglas de contradicción previstas en este código.

Los hechos notorios y las afirmaciones o negaciones indefinidas no requieren prueba”.

Frente a la valoración de la prueba, se indica en el artículo 176 del Código General del Proceso:

“ARTÍCULO 176. APRECIACIÓN DE LAS PRUEBAS. Las pruebas deberán ser apreciadas en conjunto, de acuerdo con las reglas

de la sana crítica, sin perjuicio de las solemnidades prescritas en la ley sustancial para la existencia o validez de ciertos actos.

El juez expondrá siempre razonadamente el mérito que le asigne a cada prueba”.

Respecto de la autenticidad de las pruebas documentales, determina el artículo 244 del Código General del Proceso:

“ARTÍCULO 244. DOCUMENTO AUTÉNTICO. *Es auténtico un documento cuando existe certeza sobre la persona que lo ha elaborado, manuscrito, firmado, o cuando exista certeza respecto de la persona a quien se atribuya el documento.*

Los documentos públicos y los privados emanados de las partes o de terceros, en original o en copia, elaborados, firmados o manuscritos, y los que contengan la reproducción de la voz o de la imagen, se presumen auténticos, mientras no hayan sido tachados de falso o desconocidos, según el caso.

También se presumirán auténticos los memoriales presentados para que formen parte del expediente, incluidas las demandas, sus contestaciones, los que impliquen disposición del derecho en litigio y los poderes en caso de sustitución.

Así mismo se presumen auténticos todos los documentos que reúnan los requisitos para ser título ejecutivo.

La parte que aporte al proceso un documento, en original o en copia, reconoce con ello su autenticidad y no podrá impugnarlo, excepto cuando al presentarlo alegue su falsedad. Los documentos en forma de mensaje de datos se presumen auténticos.

Lo dispuesto en este artículo se aplica en todos los procesos y en todas las jurisdicciones”.

Con base en la normas citadas, el Tribunal realizará el análisis de las pruebas allegadas al proceso, a efectos de determinar si se encuentran probados los hechos en que se fundamentan las pretensiones de la Convocante. En relación con la prueba documental que obra en el expediente, toda vez que no fue tachada de falsa, se tiene por auténtica y con plena validez probatoria; y al no haberse contestado la demanda, se tendrán por ciertos los hechos de la demanda susceptibles de ser confesados, en los términos del artículo 97 del Código General del Proceso, en concordancia con el artículo 197 del mismo estatuto, por cuanto dichas confesiones no fueron infirmadas.

3. LA CONTROVERSIA A RESOLVER

De las pretensiones establecidas en la demanda, el Tribunal deduce que la controversia plantea los siguientes problemas jurídicos sustanciales:

¿Fue incumplido por parte de **SANTIAGO BERNAL TENJO** el “*Contrato de Promesa de Compraventa*” celebrado entre las partes el seis (6) de noviembre de dos mil dieciocho (2018), en especial su cláusula cuarta?

¿Se ha configurado alguna de las causales legales o contractuales que dé lugar a declarar la resolución del “*Contrato de Promesa de Compraventa*” celebrado entre las partes el seis (6) de noviembre de dos mil dieciocho (2018)?

¿En caso de encontrarse probado el incumplimiento del “*Contrato de Promesa de Compraventa*” celebrado entre las partes el seis (6) de

noviembre de dos mil dieciocho (2018), hay lugar al pago a la Convocante por por parte del Convocado de la suma de CIENTO VEINTE MILLONES DE PESOS M.L. (\$120.000.000.00) por concepto de **ARRAS CONFIRMATORIAS**, según lo previsto en en la cláusula quinta del referido contrato?

¿En caso de encontrarse probado el incumplimiento del “*Contrato de Promesa de Compraventa*” celebrado entre las partes el seis (6) de noviembre de dos mil dieciocho (2018), hay lugar al pago a la Convocante por por parte del Convocado de la suma de CIENTO VEINTE MILLONES DE PESOS M.L. (\$120.000.000.00) por concepto de **arriendo** adeudado desde el mes de abril de 2019 y “*sumando a futuro*”, según lo previsto en el párrafo I de la cláusula séptima del referido contrato?

3.1. Análisis de las pretensiones de la demanda y la posición del convocado

3.1.1. Pretensiones primera y segunda de la demanda

Toda vez que las pretensiones primera y segunda de la demanda, se encuentran orientadas a la declaración del incumplimiento del “*Contrato de Promesa de Compraventa*” celebrado entre las partes el seis (6) de noviembre de dos mil dieciocho (2018), el Tribunal las agrupará en el presente numeral.

En las pretensiones primera y segunda, la Convocante solicitó:

*“PRIMERO: Que se declare el incumplimiento del señor **SANTIAGO BERNAL TENJO del CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**, celebrado el día 6 der (sic)Noviembre de 2018.*

*SEGUNDO: Que SE DECLARE EL INCUMPLIMIENTO POR PARTE DEL COMPRADOR, del precitado CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE, celebrado el 6 del Mes de Noviembre de 2018, que realizaron entre mi Mandante Sra. VICTORIA VELEZ FOLIACO en calidad de vendedora, y el Sr. **SANTIAGO BERNAL TENJO** en calidad de comprador, toda vez que lo pactado en la promesa de compraventa en lo referente a la clausula cuarta no se cumplió por parte de la compradora”.*

3.1.1.1. Posición de la Convocante

Las pretensiones primera y segunda, fueron desarrolladas por la Convocante en los hechos primero, segundo, tercero y cuarto de la demanda.

En el primer hecho estableció que entre la Convocante y **SANTIAGO BERNAL TENJO** a través de apoderada, STEPHANIE BERNAL TENJO identificada con la C.C. No. 1.047.450.508, se celebró en Cartagena, un **Contrato de Promesa de Compraventa de un Inmueble**, que responde a las siguientes características: **APARTAMENTO 401 DEL EDIFICIO PUERTO VELERO, UBICADO EN EL BARRIO CASTILLO GRANDE, CALLE 5ª N° 9-69 DE LA CIUDAD DE CARTAGENA DE INDIAS (BOL.)**, determinada e identificada la unidad privada objeto del presente contrato por los linderos, medidas y demás especificaciones que se describen a continuación: **“APARTAMENTO 401: Matrícula inmobiliaria número 060-251155 y Referencia Catastral número 01-01-0012-0011-911. Área Privada: 167.00**

M2. Consta este apartamento de un (1) balcón, sala comedor, baño social, cocina, zona de labores, alcoba y baño de servicio, dos(2) alcobas con baño privado y alcoba principal con vestier y baño.

LINDEROS Y MEDIDAS: Por el FRENTE, limita en línea semicircular de balcón con vacío que gravita sobre zona común de acceso y circulación de por medio, con la avenida Sancho Jimeno o Calle quinta (5º) del Barrio Castillogrande y mide 11.26 metros; por la DERECHA, entrando, limita en línea recta con el apartamento No. 402, luego sigue en línea quebrada, colindando con la zona común de circulación y ascensores y mide 20.81 metros; por el FONDO, limita en línea quebrada, con vacío que gravita sobre la zona común de circulación y de parqueaderos, de por medio, con la Avenida Piñango y mide 7.75 metros; por la IZQUIERDA, entrando, limita con espacio que gravita sobre zona común de circulación de por medio, con propiedad que es o fue de Araujo y Segovia y mide 11.26 metros; por el NADIR, colinda con la placa de concreto que lo separa del tercer piso de parqueaderos; y por el CENIT, limita con el Apartamento No. 501".

En el hecho segundo manifestó que el precio del inmueble prometido en venta fue la suma de MIL DOSCIENTOS VEINTE MILLONES DE PESOS (\$1.220.000.000) moneda corriente, que el señor **SANTIAGO BERNAL TENJO** se comprometió a pagar a la señora **VICTORIA VELEZ** así:

- a) La suma de CIENTO VEINTE MILLONES DE PESOS (\$120.000.000) moneda legal colombiana dentro de los treinta (30) días siguientes a la firma de la promesa de compraventa, mediante transferencia o consignación bancaria a la cuenta de ahorros

número 08582356794 de Bancolombia, cuya titular es la demandante VICTORIA VELEZ FOLIACO;

- b)** La suma de CIENTO VEINTE MILLONES DE PESOS (\$120.000.000) moneda legal colombiana, dentro de los sesenta (60) días siguientes a la firma de la promesa de compraventa, mediante transferencia o consignación bancaria a la cuenta de ahorros número 08582356794 de Bancolombia, cuya titular es la Promitente Vendedora; y

- c)** El saldo, es decir, la suma de NOVECIENTOS OCHENTA MILLONES DE PESOS (\$980.000.000) MONEDA LEGAL COLOMBIANA serían cancelados con el producto de un crédito que el Promitente Comprador solicitaría a BANCOLOMBIA S.A., cuyo desembolso lo haría la entidad bancaria contra entrega de la escritura pública debidamente registrada que contenga el contrato de compraventa y/o de hipoteca a favor de la correspondiente entidad financiera y que conste en el certificado de tradición del inmueble. Este desembolso se haría a más tardar dentro de los sesenta (60) días calendario siguientes a la firma de la escritura pública que solemnizaría el contrato de promesa de compraventa.

En el hecho tercero señaló, en relación con el pimer pago, que se realizaría 30 días siguientes a la firma del Contrato y que esto se cumplió pero solo se canceló la suma de CIENTO QUINCE MILLONES DE PESOS (\$115.000.000.00). Y en el hecho cuarto, indicó que el siguiente pago se debía realizar el 6 de enero de 2019, sin que a la fecha se haya realizado.

3.1.1.2. Posición del Convocado

Tal como se indicó previamente, el Convocado no presentó contestación de la demanda.

3.1.1.3. Consideraciones del Tribunal

Para entrar a realizar el estudio de la primera pretensión el Tribunal previo a ello, deberá analizar: 1) La celebración y existencia del contrato de promesa de compraventa de fecha seis (6) de noviembre de dos mil dieciocho (2018); 2) Naturaleza jurídica del Contrato de Promesa de Compraventa de Bien Inmueble; y 3) El contrato bajo estudio, obligaciones del Convocado y su cumplimiento.

1) Celebración y existencia del contrato de promesa de compraventa de fecha seis (6) de noviembre de dos mil dieciocho (2018);

La celebración y la existencia del “*Contrato de Promesa de Compraventa*” del seis (6) de noviembre de dos mil dieciocho (2018), el Tribunal lo encuentra plenamente probado a través de la prueba documental obrante en los folios 15 a 21 del Archivo PDF No. 1 del expediente digital, el cual se considera auténtico en virtud del artículo 244 del Código General del Proceso ante la no tacha de falsedad del mismo.

2) Naturaleza jurídica del Contrato de Promesa de Compraventa de bien Inmueble

“El contrato de promesa es, como su nombre lo indica, un contrato antecedente o preparatorio, en el cual las partes adelantan negociaciones y están vinculadas a obrar de buena fe²⁰. Como consecuencia natural del carácter antecedente o preparatorio, el contrato de promesa está encaminado a obligar a las partes para la realización de un contrato posterior o prometido, con el cual se materializará el negocio jurídico final”.

3) El contrato bajo estudio, obligaciones del Convocado y su cumplimiento

Habiendo dilucidado la existencia y validez del contrato de promesa de compraventa de bien inmueble, así como su naturaleza jurídica y principales características, es necesario establecer las obligaciones del Convocado, según lo acordado en el clausulado del contrato de promesa de compraventa de fecha seis (6) de noviembre de dos mil dieciocho (2018).

La cláusula primera del contrato establece:

“PRIMERA: OBJETO.- LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga a vender y EL PROMITENTE COMPRADOR, quien a su vez se obliga a comprar a aquella el pleno derecho de dominio y la posesión material que tiene y ejerce sobre el bien inmueble que se describe a continuación

²⁰ Laudo Arbitral de Edificio Bella Suiza S.A.S. Vs. Crithian Ivonne Reyes Rodríguez de 27 de marzo de 2015

APARTAMENTO 401: Matrícula inmobiliaria número **060-251155** y Referencia Catastral número **01-01-0012-0011-911**. Área Privada: 167.00 M2. Consta este apartamento de un (1) balcón, sala comedor, baño social, cocina, zona de labores, alcoba y baño de servicio, dos (2) alcobas con baño privado y alcoba principal con vestier y baño. **LINDEROS Y MEDIDAS:** Por el FRENTE, limita en línea semicircular de balcón con vacío que gravita sobre zona común de acceso y circulación de por medio, con la avenida Sancho Jimeno o Calle quinta (5ª) del Barrio Castillogrande y mide 11.26 metros; por la DERECHA, entrando, limita en línea recta con el apartamento No. 402, luego sigue en línea quebrada, colindando con la zona común de circulación y ascensores y mide 20.81 metros; por el FONDO, limita en línea quebrada, con vacío que gravita sobre la zona común de circulación y de parqueaderos, de por medio, con la Avenida Piñango y mide 7.75 metros; por la IZQUIERDA, entrando, limita con espacio que gravita sobre zona común de circulación de por medio, con propiedad que es o fue de Araujo y Segovia y mide 11.26 metros; por el NADIR, colinda con la placa de concreto que lo separa del tercer piso de parqueaderos; y por el CENIT, limita con el Apartamento No. 501.

La presente negociación incluye el uso exclusivo del parqueadero # 9 y el cuarto útil # 33 de la copropiedad.

PARÁGRAFO 2: La venta incluye las mejoras, usos, servidumbres, anexidades y costumbres que legal y naturalmente le(s) corresponda(n) al (a los) inmueble(s) objeto de este contrato.

PARÁGRAFO 3: LINDEROS Y MEDIDAS GENERALES - RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.- El Edificio del cual forma parte la unidad privada objeto del presente contrato fue construido sobre un lote de terreno que tiene los siguientes linderos y medidas generales: Por el FRENTE, Avenida Sancho Jimeno y mide 10.00 metros; por la DERECHA, entrando, con el Lote No. 9 y mide 50.00 metros; por la IZQUIERDA, entrando, en tramo con la Avenida Piñango en 12.50 metros y en tramo con propiedad de Araujo Segovia en 37.50 metros; y por el FONDO, con el lote 8 y mide 5.00 metros.

RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.- El Edificio del cual forma parte la unidad privada objeto del presente contrato fue

sometido al régimen de propiedad horizontal según escritura pública número 1580 dedl 20 de mayo de 2.010, otorgada en la Notaria Segunda (2ª) de Cartagena, registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente bajo el folio de matrícula inmobiliaria ya expresado.

PARÁGRAFO 4: Además del dominio individual ésta venta incluye en derecho sobre bienes comunes del Edificio, de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal”.

Por su parte dispone la cláusula cuarta del Contrato:

“CUARTA Precio- El precio total del inmueble prometido en venta es la suma de MIL DOSCIENTOS VEINTE MILLONES DE PESOS (\$1.220.000.000) moneda corriente, suma que EL PROMITENTE COMPRADOR pagará a la PRIMITENTE VENDEDORA así:

- a) La suma de CIENTO VEINTE MILLONES DE PESOS (\$120.000.000) moneda legal colombiana dentro de los treinta (30) días siguientes a la firma de la presente promesa de compraventa, mediante transferencia o consignación bancaria a la cuenta de ahorros número 08582356794 de Bancolombia, cuya titular es la Promitente Vendedora.
- b) La suma de CIENTO VEINTE MILLONES DE PESOS (\$120.000.000) moneda legal colombiana, dentro de los sesenta (60) días siguientes a la firma de la presente promesa de compraventa, mediante transferencia o consignación bancaria a la cuenta de ahorros número 08582356794 de Bancolombia, cuya titular es la Promitente Vendedora.
- c) El saldo, es decir, la suma de NOVECIENTOS OCHENTA MILLONES DE PESOS (\$980.000.000) MONEDA LEGAL COLOMBIANA serán cancelados con el producto de un crédito que el Promitente Comprador ha solicitado a BANCOLOMBIA S.A., cuyo desembolso lo hará la entidad bancaria contra entrega de la escritura pública debidamente registrada que contenga el contrato de compraventa y/o de hipoteca a favor de la correspondiente

entidad financiera y que conste en el certificado de tradición del inmueble. Este desembolso se hará a más tardar dentro de los sesenta (60) días calendario siguientes a la firma de la escritura pública que solemnizará el presente contrato”.

En virtud de lo anterior, se concluye que era obligación del PROMITENTE COMPRADOR, comprar a la PROMITENTE VENDEDORA el pleno derecho de dominio y la posesión material que tiene y ejerce sobre el inmueble y pagar el precio del inmueble, el cual se pactó en un valor de MIL DOSCIENTOS VEINTE MILLONES DE PESOS (\$1.220.000.000) moneda corriente. Suma que debería ser pagada en los términos y condiciones pactadas en la cláusula cuarta del Contrato.

Ahora bien, debe entonces el Tribunal entrar a analizar si dicho pago fue efectuado por el PROMITENTE COMPRADOR, hoy Convocado en el presente trámite arbitral.

Según lo señalado en el artículo 1757 del Código Civil, incumbe probar las obligaciones o su extinción al que alega aquellas o estas. La Convocante señaló en la demanda, en los hechos primero y segundo, las condiciones contractuales, que han sido probadas con la prueba documental correspondiente al Contrato de Promesa obrante en los folios 15 a 21 del Archivo PDF No. 1 del expediente digital, la cual como ya se indicó considera auténtica en virtud del artículo 244 del Código General del Proceso ante la no tacha de falsedad del mismo; y respecto al incumplimiento del Contrato por parte del Convocado y en particular de la cláusula cuarta, manifestado en los hechos tercero y cuarto, sobre los cuales se aplican los efectos del artículo 97 del Código General del

Proceso, al no haber sido contestada la demanda, el Tribunal encuentra que no fueron desvirtuados en el transcurso del proceso, y tampoco fue acreditado el pago por parte del Convocado. Adicionalmente por tratarse de negaciones indefinidas, cuya prueba correspondía al demandado, no se observa en el expediente prueba de que las mismas hayan sido desvirtuadas.

Visto lo anterior, el Tribunal encuentra probado el incumplimiento por parte del Convocado de la obligación de pago establecida en la cláusula cuarta del Contrato de Promesa de Compraventa objeto del presente trámite, puesto que no se pagó el saldo del precio acordado por las partes y por consiguiente, también se encuentra probado el incumplimiento del Contrato objeto de debate en el presente trámite.

En consecuencia, el Tribunal declarará probadas las pretensiones primera y segunda y así se manifestará en la parte resolutive de la presente providencia.

3.1.2. Pretensión tercera de la demanda

En la pretensión tercera, la Convocante solicitó:

*"TERCERO: Que se declare **LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE, celebrado el día 6 del Mes de Noviembre de 2018, por el incumplimiento del comprador SANTIAGO BERNAL TENJO**".*

3.1.2.1. Posición de la Convocante

La pretensión tercera no fue desarrollada en ningún hecho de la demanda.

3.1.2.2. Posición del Convocado

Tal como se indicó previamente, el Convocado no presentó contestación de la demanda.

3.1.2.3. Consideraciones del Tribunal

El artículo 1546 del Código Civil establece que “*en los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado*”, en tal caso, el otro contratante podrá pedir la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios.

Establecido como lo está el incumplimiento del Contrato por parte de **SANTIAGO BERNAL TENJO**, en virtud de lo consagrado en el artículo 1546 del Código Civil, encuentra el Tribunal que le asiste la facultad legal a la Convocante de solicitar la resolución del Contrato. Razón por la cual, como consecuencia del incumplimiento del *Contrato de Promesa de Compraventa*” celebrado entre las partes el seis (6) de noviembre de dos mil dieciocho (2018) por parte del Convocado, se declarará su resolución y así se manifestará en la parte resolutive de la presente providencia.

3.1.3. Pretensión cuarta de la demanda

En la pretensión cuarta, la Convocante solicitó:

*“CUARTO: Que como consecuencia del anterior incumplimiento, se condene al COMPRADOR, **SANTIAGO BERNAL TENJO**, a cancelar a favor de la VENDEDORA Sra. **VICTORIA VELEZ FOLIACO**, las sumas: de CIENTO VEINTE MILLONES DE PESOS M.L. (\$120.000.000.00) por concepto de **ARRAS CONFIRMATORIAS**, contemplado en la cláusula QUINTA de la promesa de compraventa, por el incumplimiento en el precio pactado y el cual se pagaría a cuotas, de los mencionados en el contrato de Promesa de compraventa”.*

3.1.3.1. Posición de la Convocante

La pretensión cuarta no fue desarrollada en ningún hecho de la demanda. En el juramento estimatorio se estimó razonadamente bajo juramento conforme el Art. 206 del Código General del Proceso, el valor de las arras conformatorias en \$120.000.000.

3.1.3.2. Posición del Convocado

Tal como se indicó previamente, el Convocado no presentó contestación de la demanda.

3.1.3.3. Consideraciones del Tribunal

Corresponde ahora al Tribunal, analizar la procedencia de la condena al pago de las arras, según lo solicitado por la Convocante.

Señala la cláusula quinta del “Contrato de Promesa de Compraventa” del seis (6) de noviembre de dos mil dieciocho (2018).

“QUINTA INCUMPLIMIENTO - Las partes convienen la suma de CIENTO VEINTE MILLONES DE PESOS (\$120.000.000) moneda legal colombiana como arras CONFIRMATORIAS y serán abonadas al precio total al momento de perfeccionarse el objeto de esta promesa. En caso de incumplimiento por parte de EL PROMITENTE COMPRADOR perderá las arras, y deberá hacer la devolución del inmueble en el término de tres (3) días hábiles contados a partir de la fecha del incumplimiento, (si ya lo hubiese recibido), y en caso de incumplimiento por parte de LA PROMITENTE VENDEDORA, deberá devolver las arras duplicadas, entregando además los abonos recibidos que no constituyan arras, en el término de tres (3) días hábiles contados a partir de la fecha del incumplimiento pudiendo EL PROMITENTE COMPRADOR hacer uso del derecho de retención del inmueble que hubiese recibido, mientras no se cancelen dichas arras o abonos. Queda claro que el con el pago de las arras no se extingue la obligación principal, es decir que la parte cumplida podrá exigir a su arbitrio, además del pago de la arras aquí pactadas, el cumplimiento del presente contrato, o su resolución , en ambos casos con indemnización de perjuicios”.

Ha señalado la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia²¹ “las arras consisten en la entrega de dinero u otra cosa, por una de las partes contratantes a la otra, en virtud del contrato que se celebra, y dado que en materia mercantil se hallan consagradas en disposiciones previstas para el «contrato en general», es evidente que su estipulación es admisible en toda clase de convenios; mientras que en asuntos civiles, su regulación quedó incluida específicamente para los contratos de venta (artículos

²¹ Sentencia SC3047-2018 de la CSJ MP.LUIS ALONSO RICO PUERTA

1859 a 1861) y arrendamiento (precepto 1972); aunque no existe discusión sobre su viabilidad en toda clase de contratos sinalagmáticos²²".

Respecto a los fines de las arras, señala la misma jurisprudencia que puede tener alguno de los siguientes propósitos:

- (i) *"Confirmar el negocio jurídico y de acuerdo con ello, constituye una señal de confirmación del convenio; por lo que adquieren la denominación de arras confirmatorias;*
- (ii) *Facultar a los contratantes para desistir o retractarse del contrato, asumiendo o soportando la parte que las ha dado, la pérdida de las mismas y cuando es quien las ha recibido, restituyéndolas dobladas, y de acuerdo con ello se les identifica como arras de retractación;*
- (iii) *Confirmar el acuerdo y asegurar su ejecución, supuesto este último que se extiende a la estimación anticipada de los perjuicios por el incumplimiento contractual, y por eso se les conoce como arras confirmatorias penales".*

El Código de Comercio solo consagra las arras de retractación o penitenciales y la legislación civil regula con mayor amplitud los pactos concernientes a las arras, reconociendo las arras de retractación y las arras confirmatorias; en tanto que por creación jurisprudencial, se establecieron las arras confirmatorias penales.

²² CSJ SC, 11 dic. 1978

Las arras de retractación, también denominadas de desistimiento o penitenciales, se encuentran reguladas en el artículo 1859 del Código Civil, el cual establece: *“si se vende con arras, esto es, dando una cosa en prenda de la celebración o ejecución del contrato, se entiende que cada uno de los contratantes podrá retractarse; el que ha dado las arras, perdiéndolas, y el que las ha recibido, restituyéndolas dobladas”*.

Las arras confirmatorias, se encuentran reguladas en el artículo 1861 del Código Civil, el cual prevé: *“Si expresamente se dieran arras como parte del precio, o como señal de quedar convenidos los contratantes, quedará perfecta la venta, sin perjuicio de lo prevenido en el artículo 1857, inciso 2º - No constando alguna de estas expresiones por escrito, se presumirá de derecho que los contratantes se reservan la facultad de retractarse según los dos artículos precedentes”*.

Respecto de las arras confirmatorias penales, la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, en la sentencia CSJ, 6 jun. 1955, G.J. t. LXXX, n.º 2154, pág. 413, expresó:

«[Corresponden a aquellas] dadas por uno de los contratantes al otro como liquidación anticipada de los perjuicios [...], en cuyo caso la estipulación tiene los caracteres de la cláusula penal, de la que sólo se diferencia en cuanto ésta no es como aquéllas prestación real y antelada» y adicionalmente explicó, que «son a la vez señal de quedar convenidos los contratantes y garantía para el resarcimiento de los perjuicios en caso de incumplimiento. Las partes no pueden apartarse del compromiso contractual. La parte que no tiene culpa en la inejecución del contrato puede elegir, como en la cláusula penal, entre exigir su cumplimiento, o apropiarse de las arras, caso de haberlas recibido, o exigir las dobladas, caso de haberlas desembolsado.

La parte que dejó de cumplir el contrato no puede, como en las arras penitenciales, imponer a la otra uno u otro extremo»²³.

En el caso que nos ocupa las partes en la cláusula quinta del contrato, decidieron que la arras se sujetarían a lo previsto en el 1861 del Código Civil, teniendo estas el carácter de confirmatorias.

“ARTICULO 1861. <ARRAS CONFIRMATORIAS>. *Si expresamente se dieren arras como parte del precio, o como señal de quedar convenidos los contratantes, quedará perfecta la venta, sin perjuicio de lo prevenido en el artículo [1857](#), inciso 2o.*

No constando alguna de estas expresiones por escrito, se presumirá de derecho que los contratantes se reservan la facultad de retractarse según los dos artículos precedentes”.

Probada como está la existencia de la previsión contractual, establecida en la cláusula quinta del Contrato de Promesa obrante en el Archivo PDF No. 1 del expediente digital; habiendose probado el incumplimiento del pago del precio del inmueble por parte del PROMITENTE COMPRADOR, parte Convocada en el presente trámite; y teniendo en cuenta el artículo 1602 del Código Civil que señala que *“Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales”*, considera el Tribunal probada la existencia de la obligación a cargo del Convocado, **SANTIAGO BERNAL TENJO**, de cancelar a favor de la Convocante, **VICTORIA VELEZ FOLIACO** la suma de CIENTO VEINTE MILLONES DE PESOS M.L. (\$120.000.000.00) por concepto de **ARRAS CONFIRMATORIAS**. Sin embargo, como también quedó probado en el hecho tercero, el

²³ Reiterada en sentencia CSJ SC, 10 may. 1977, G.J. t. CLV, 1ª parte, n.º 2396, pág. 114; 11 dic. 1978, G.J. t. CLVIII n.º 2399, págs. 319-320 y muchas otras más, incluida la reproducida de manera amplia en el fallo impugnado, distinguida como CSJ SC, 14 dic. 2010, rad. n.º 2002-08463-01.

Convocado canceló la suma de **CIENTO QUINCE MILLONES DE PESOS (\$115.000.000.00)**., suma equivalente a las arras. Por lo tanto, se condenará al Convocado al pago a favor de la Convocante de la la suma de **CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$5.000.000)** por concepto del saldo por pagar de las **ARRAS CONFIRMATORIAS**, en virtud de lo previsto en la cláusula quinta del Contrato. Por lo que la pretensión cuarta prosperará parcialmente y así se manifestará en la parte resolutive.

3.1.4. Pretensión quinta de la demanda

En la pretensión quinta, la Convocante solicitó:

*“QUINTO: Que como consecuencia de la anterior declaración, se condene al señor **SANTIAGO BERNAL TENJO**, a cancelar a favor de la Sra. **VICTORIA VELEZ FOLIACO**, la suma de CIENTO VEINTE MILLONES DE PESOS (\$120.000.000.00) por concepto de ARRENDAMIENTO, los cuales están estipulados en la CLAUSULA SEPTIMA del Contrato de Promesa de Compraventa, arriendo adeudado desde le mes de abril del año 2019 y sumando a futuro”.*

3.1.4.1. Posición de la Convocante

La pretensión quinta fue desarrollada en los hechos quinto y sexto de la demanda, de la siguiente manera:

*“**QUINTO:** Dentro de promesa de compraventa suscrita, las partes establecieron, en su clausula séptima, parágrafo I que se daría en arriendo el inmueble objeto de la venta hasta que se suscribiera la escritura pública de compraventa, para lo cual se estableció como canon mensual la suma de CINCO MILLONES DE PESOS (\$5.000.000.00) VIVIENDA QUE ESTA OCUPADA EN ESTOS MOMENTOS POR LOS PADRES DEL CONVOCADO Y SU HERMANA.*

SEXTO: *Hasta la fecha de presentación de ésta demanda, está debiendo por concepto de arrendamiento desde el mes de abril de 2019 hasta la fecha de presentación de esta acción”.*

En el juramento estimatorio se estimó razonadamente bajo juramento conforme el Art. 206 del Código General del Proceso, el valor del arrendamiento desde marzo de 2019 en \$120.000.000.

3.1.4.2. Posición del Convocado

Tal como se indicó previamente, el Convocado no pesentó contestación de la demanda.

3.1.4.3. Consideraciones del Tribunal

Establece el párrafo I de la cláusula séptima del Contrato:

“PARÁGRAFO I: Las partes acuerdan suscribir un contrato de arrendamiento sobre el bien inmueble objeto del presente contrato, el cual queda supeditado a la desocupación del mismo por parte del arrendatario actual, en el cual el Promitente Comprador en su condición de Arrendatario recibirá el apartamento y se obligará a cancelar la suma de CINCO MILLONES DE PESOS (\$5.000.000) M.L.C. como canon mensual de arrendamiento, valor que incluye los gastos de administración”.

De dicha cláusula se desprende: i) Que las partes acordaron suscribir un contrato de arrendamiento sobre el bien inmueble objeto del contrato de promesa de compraventa suscrito por las partes; ii) Que dicho contrato quedó supeditado a la desocupación del inmueble por parte del

arrendatario a la fecha de la suscripción del Contrato: iii) Que el Promitente Comprador recibiría el apartamento en condición de arrendatario; y iv) Que se el Promitente Comprador en condición de arrendatario, se obligaría a cancelar la suma de CINCO MILLONES DE PESOS (\$5.000.000) M.L.C. como canon mensual de arrendamiento, valor que incluía los gastos de administración.

Al respecto ha señalado la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia ²⁴: *“De otro lado, se indicó previamente que las partes pueden concertar ciertos clausulados que, en realidad, corresponde a negocios jurídicos distintos. Tal ocurre – por citar un evento frecuente- con la entrega temporal del bien prometido en venta a cambio del pago de un canon periódico, pacto que carece de relación directa con las disposiciones propias del precontrato y del contrato prometido, y que, por lo mismo, equivale a una convención autónoma (v. gr., un contrato de arrendamiento), aunque coexista con la promesa en el mismo soporte documental”*.

En virtud de lo anterior, encuentra el Tribunal probada la existencia del contrato de arrendamiento, señalado en el párrafo I de la cláusula séptima del Contrato, el cual si bien es una convención autónoma, puede coexistir en el mismo soporte documental, en este caso, el contrato de promesa de compraventa de inmueble, tal como lo ha advertido la Corte Suprema de Justicia.

²⁴ Sentencia de la Corte Suprema de Justicia, sala de Casación Civil del 13 de julio de 2020. MP LUIS ALONSO RICO PUERTA. Radicación nº 76001-31-011-2016-00192-01.

Para el Tribunal se encuentra probada que en la voluntad de las partes, manifestada en el parágrafo I de la cláusula séptima del Contrato, están previstos los elementos esenciales del contrato de arrendamiento de bien inmueble, pues de un lado se tiene probado la existencia del bien inmueble objeto de arrendamiento que es el que es objeto de la promesa de compraventa, y de otro lado, se estableció el precio al que se obligaba a pagar el PROMITENTE COMPRADOR en calidad de arrendatario como contraprestación por el goce de la cosa arrendada, pactada en un canon mensual de CINCO MILLONES DE PESOS (\$5.000.000) M.L.C..

La Corte Suprema de Justicia ha señalado²⁵ *“3.2.1. Dentro de los distintos negocios jurídicos está el contrato de arrendamiento, en el cual “dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por éste goce, obra o servicio un precio determinado” (artículo 1973 C.C.). Del referido enunciado emergen como elementos esenciales de este tipo negocial: (i) la existencia de una cosa real, determinada o determinable y susceptible de darse, o un hecho que se debe ejecutar que puede ser la ejecución de una obra o la prestación de un servicio; (ii) el precio que se obliga a pagar el arrendatario como contraprestación por el goce de la cosa arrendada, la obra a ejecutar o el servicio prestado”*.

En adición a lo anterior, para el Tribunal es inequívoca la intención de las partes de pactar un contrato de arrendamiento respecto del inmueble objeto del contrato de promesa de compraventa del seis (6) de

²⁵ Sentencia de la Corte Suprema de Justicia de la sala de Casación Civil del 4 de junio de 2019. MP MARGARITA CABELLO BLANCO. Radicación nº 11001-31-03-041-2011-00271-01.

noviembre de dos mil dieciocho (2018), lo cual está ratificado por el pago de unos cánones de arrendamiento hasta el mes de marzo de 2019 tal y como se reconoce en el hecho sexto de la demanda, pago que apartir de esa fecha dejaron de efectuarse, al decir de la Convocante, lo cual por constituir una negación indefinida que no quedó desvirtuada por el convocado, permite concluir que el incumplimiento se encuentra demostrado. Adicionalmente, por tratarse de un hecho susceptible de confesión, la no contestación de la demanda permite reforzar esta conclusión del Tribunal.

Dicho esto, encuentra el Tribunal: i) Que se encuentra probada la existencia de un contrato de arrendamiento respecto del inmueble objeto del contrato de promesa de compraventa; ii) Que el canon pactado fue de CINCO MILLONES DE PESOS (\$5.000.000) M.L.C.; y iii) Que el canon de arrendamiento se debe desde el mes de abril de 2019.

Ahora bien, en relación con la condena solicitada en la pretensión sexta, la Convocante estimó razonadamente bajo juramento conforme el Art. 206 del Código General del Proceso, el valor del arrendamiento desde marzo de 2019 en \$120.000.000.

Dispone el artículo 206 del Código General del Proceso “(...) *“Dicho juramento hará prueba de su monto mientras su cuantía no sea objetada por la parte contraria dentro del traslado respectivo (...)”*; y por su parte establece la sentencia C-157/13, Magistrado Ponente, doctor Mauricio González Cuervo:

"5.2.2. Por las mismas razones se permite que la parte estime de manera razonada la cuantía de los perjuicios sufridos, bajo la gravedad del juramento, y se reconoce a esta estimación como un medio de prueba que, de no ser objetada, también de manera razonada, o de no mediar una notoria injusticia, ilegalidad o sospecha de fraude o colusión, brinda soporte suficiente para una sentencia de condena. Esto quiere decir que basta con la palabra de una persona, dada bajo juramento, para poder tener por probada tanto la existencia de un daño como su cuantía."

Por lo anterior, toda vez que la suma indicada por la Convocada en el juramento estimatorio, no fue objetada por el Convocado, éste hace prueba de lo adeudado por concepto de arrendamiento del inmueble objeto del Contrato de Promesa de Compraventa que da origen al presente trámite arbitral. Por lo que el Tribunal, encuentra probado que, a la fecha de presentación de la demanda, el Convocado debe a la Convocante la suma de CIENTO VEINTE MILLONES DE PESOS (\$120.000.000,00) por concepto de ARRENDAMIENTO, en virtud de lo estipulado en el parágrafo I de la cláusula séptima del Contrato. En consecuencia, prospera la pretensión quinta y así se manifestará en la parte resolutive de la presente providencia.

Atendiendo al contenido de esa pretensión, se proferirá condena al Convocado igualmente por los cánones adeudados desde la fecha de presentación de la demanda hasta la emisión de este laudo, esto es, por la suma de CUARENTA Y DOS MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y TRES MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS (\$42.333.333,00) que corresponden al canon de 8 meses y 14 días, para un total de CIENTO SESENTA Y DOS MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y TRES MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS (\$162.333.333,00).

Adicionalmente, se condenará al Convocado al pago de los demás cánones de arrendamiento que se causen hasta la fecha de entrega del inmueble.

3.1.5. Pretensión sexta de la demanda

En la pretensión sexta, la Convocante solicitó:

“SEXTO: Que se condene AL (sic) convocado AL (sic) pago de las costas” .

Esta pretensión será resuelta en el acápite “COSTAS”.

4. COMPORTAMIENTO DE LAS PARTES

Dispone el artículo 280 del Código General del Proceso: ...*“El juez siempre deberá calificar la conducta procesal de las partes y, de ser el caso, deducir indicios de ellas”.*

El Tribunal advierte que no tiene cabida la deducción de indicios en contra de ninguna de ellas. Lo anterior sin perjuicio que el Convocado no contestó la demanda y su apoderado participó activamente de cada una de las audiencias realizadas, tal como consta en las actas contenidas en el expediente virtual, incluidas la audiencia Conciliación y fijación de honorarios, la Primera Audiencia de Trámite y la audiencia de alegatos.

La no contestación de la demanda le permite al Tribunal adoptar los efectos previstos en el artículo 97 del estatuto procesal y en consecuencia

acoger como ciertos los presupuestos fácticos de la demanda susceptibles de confesión, con la precisión hecha en el artículo 197 del Código General del Proceso.

IV. JURAMENTO ESTIMATORIO

El artículo 206 del Código General del Proceso dispone que:

“Quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda o petición correspondiente, discriminando cada uno de sus conceptos. Dicho juramento hará prueba de su monto mientras su cuantía no sea objetada por la parte contraria dentro del traslado respectivo. Solo se considerará la objeción que especifique razonadamente la inexactitud que se le atribuya a la estimación.

(...)

“Si la cantidad estimada excediere en el cincuenta por ciento (50%) la que resulte probada, se condenará a quien la hizo a pagar a la otra parte una suma equivalente al diez por ciento (10%) de la diferencia.

(...)

“También habrá lugar a la condena a que se refiere este artículo, en los eventos en que se nieguen las pretensiones por falta de demostración de los perjuicios. En este evento la sanción equivaldrá al cinco (5) por ciento del valor pretendido en la demanda cuyas pretensiones fueron desestimadas”.

Revisada la demanda, el Tribunal encuentra que la estimación efectuada por la Convocante quedó demostrada en el proceso a través de la prueba documental aportada, y adicionalmente el monto no fue objetado por la parte convocada, por lo que no se da ninguno de los presupuestos que daría lugar a la aplicación de la sanción prevista en la norma.

V. COSTAS

Dispone el artículo 365 del Código General del Proceso:

“Artículo 365. Condena en costas. En los procesos y en las actuaciones posteriores a aquellos en que haya controversia la condena en costas se sujetará a las siguientes reglas:

- 1. Se condenará en costas a la parte vencida en el proceso, o a quien se le resuelva desfavorablemente el recurso de apelación, casación, queja, súplica, anulación o revisión que haya propuesto. Además, en los casos especiales previstos en este código. (...)*
- 2. La condena se hará en sentencia o auto que resuelva la actuación que dio lugar a aquella. (...)*
- 5. En caso de que prospere parcialmente la demanda, el juez podrá abstenerse de condenar en costas o pronunciar condena parcial, expresando los fundamentos de su decisión. (...)*
- 8. Solo habrá lugar a costas cuando en el expediente aparezca que se causaron y en la medida de su comprobación”.*

En el presente caso la demanda prospera en su totalidad, por lo cual se condenará en costas al Convocado y para ello se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

El Artículo 27 de la Ley 1563 de 2012 consagra,

“ART. 27.- OPORTUNIDAD PARA LA CONSIGNACIÓN. *En firme la regulación de honorarios y gastos, cada parte consignará, dentro de los diez (10) días siguientes, lo que a ella corresponda. (...) Si una de las partes consigna lo que le corresponde y la otra no, aquella podrá hacerlo por esta dentro de los cinco (5) días siguientes. Si no se produjere el reembolso, la acreedora podrá demandar su pago por la vía ejecutiva ante la justicia ordinaria. Para tal efecto le bastará presentar la correspondiente certificación expedida por el presidente del*

tribunal con la firma del secretario. En la ejecución no se podrá alegar excepción diferente a la de pago.

La certificación solamente podrá ser expedida cuando haya cobrado firmeza la providencia mediante la cual el tribunal se declare competente.

De no mediar ejecución, las expensas pendientes de reembolso se tendrán en cuenta en el laudo para lo que hubiere lugar. A cargo de la parte incumplida, se causarán intereses de mora a la tasa más alta autorizada, desde el vencimiento del plazo para consignar y hasta el momento en que cancele la totalidad de las sumas debidas(...)"

Mediante Auto No. 8 de diecinueve (19) días del mes de noviembre de dos mil veintiuno (2021), se decretaron como honorarios y gastos del Tribunal, la suma de DIECIOCHO MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL PESOS M/CTE (\$18.239.000). Suma que fue pagada en su totalidad por las Convocante. El vencimiento del plazo para consignar por parte del Convocado operó el tres (3) de diciembre de dos mil veintiuno (2021).

Por lo anterior, y de conformidad con lo solicitado por la Convocante, el Tribunal concede la pretensión sexta y en consecuencia, en la parte resolutive de este Laudo se ordenará el pago a favor de esta parte del total de las sumas consignadas por concepto de gastos y honorarios del Tribunal Arbitral.

Por lo anterior, el Convocado deberá pagar a la Convocante la suma de DIECIOCHO MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL PESOS M/CTE (\$18.239.000) más los intereses moratorios que determina la norma en mención a partir del siete (7) de diciembre de dos mil veintiuno (2021), fecha en la cual la actora pagó por el Convocado, como consta en el archivo de PDF número 22 del expediente.

En relación con las agencias en derecho, el Tribunal, atendiendo los criterios establecidos al efecto en el numeral 4° del artículo 366 del Código General del Proceso, fija por este concepto, la suma de DOCE MILLONES DE PESOS M/CTE (\$12.000.000) sin IVA.

En el proceso no se encuentra demostrado ningún otro gasto por lo que no se incluirá ningún otro concepto.

VI. PARTE RESOLUTIVA

En mérito de las consideraciones que anteceden, el Tribunal Arbitral integrado para resolver las diferencias surgidas entre **VICTORIA VÉLEZ FOLIACO**, de una parte, y **SANTIAGO BERNAL TENJO** de la otra, administrando justicia en nombre de la República de Colombia, por autoridad de ley, y en cumplimiento de la misión encomendada por los compromitentes para tal fin

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR el incumplimiento de **SANTIAGO BERNAL TENJO** del **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**, celebrado el día seis (6) de noviembre de dos mil dieciocho (2018), entre **VICTORIA VÉLEZ FOLIACO**, en calidad de PROMITENTE VENDEDORA y **SANTIAGO BERNAL TENJO**, en calidad de PROMITENTE COMPRADOR.

SEGUNDO: DECLARAR la resolución del **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**, celebrado el día seis (6) de noviembre de dos mil dieciocho (2018), por el incumplimiento de **SANTIAGO BERNAL TENJO**, en calidad de PROMITENTE COMPRADOR.

TERCERO: DECLARAR que prospera parcialmente la pretensión **CUARTA** de la Demanda y en consecuencia, **CONDENAR** a **SANTIAGO BERNAL TENJO** a pagar a favor de **VICTORIA VÉLEZ FOLIACO**, la suma de **CINCO MILLONES DE PESOS M.L. (\$5.000.000.00)** por concepto del saldo de las **ARRAS CONFIRMATORIAS**, de acuerdo con las consideraciones de la parte motiva de este Laudo.

CUARTA: Como consecuencia de las anteriores declaraciones **CONDENAR** a **SANTIAGO BERNAL TENJO** a pagar a favor de **VICTORIA VÉLEZ FOLIACO**, la suma de **CIENTO SESENTA Y DOS MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y TRES MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS M.L. (\$162.333.333,00)** por concepto de cánones de arrendamiento adeudados desde el mes de abril de 2019 y hasta la fecha de este laudo, de acuerdo con las consideraciones de la parte motiva de este Laudo.

QUINTO: Condenar a **SANTIAGO BERNAL TENJO** a pagar a favor de **VICTORIA VÉLEZ FOLIACO** las sumas correspondientes a los cánones de arrendamiento que se causen a partir de la fecha de este laudo y hasta la fecha de entrega del inmueble.

SEXTO: CONDENAR a **SANTIAGO BERNAL TENJO** a pagar a favor de **VICTORIA VÉLEZ FOLIACO**, la suma de **DIECIOCHO MILLONES DOSCIENTOS**

TREINTA Y NUEVE MIL PESOS M/CTE (\$18.239.000) correspondiente al pago en costas por concepto total de los honorarios y gastos del Tribunal. Sobre esta suma se causarán intereses de mora a la tasa más alta autorizada, desde el siete (7) de diciembre de dos mil veintiuno (2021) y hasta el momento del pago; y la suma de **DOCE MILLONES DE PESOS M/CTE (\$12.000.000)** sin IVA por agencias en derecho.

SÉPTIMO: DECLARAR causado el cincuenta por ciento (50%) restante de los honorarios establecidos y el IVA correspondiente de la árbitro unico y el secretario por lo que se ordena realizar el pago del saldo correspondiente. La Convocante entregará en un plazo de quince (15) días a la Árbitro Único y al Secretario, los certificados de las retenciones realizadas individualmente a nombre de cada uno de ellos, en relación con el cincuenta por ciento (50%) de sus honorarios, en caso de haberse efectuado.

OCTAVO: ORDENAR el pago de la contribución arbitral especial a cargo de la Árbitro Única y el Secretario.

NOVENO: Disponer que en la oportunidad prevista en el artículo 28 de la Ley 1563 de 2012, se proceda por la Árbitro Único a efectuar la liquidación final de gastos y llegado el caso, devolver el saldo a la Convocante, según corresponda.

DÉCIMO: Disponer que por Secretaría se expidan con destino a cada una de las partes las constancias de ley y que se remita el expediente para su archivo al Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio

**TRIBUNAL ARBITRAL DE VICTORIA VÉLEZ FOLIACO
CONTRA SANTIAGO BERNAL TENJO**

de Cartagena, quien deberá tomar atenta nota de la expedición del presente Laudo y efectuar las anotaciones a que haya lugar.

Esta providencia queda notificada en estrados.



MARGOTH PERDOMO RODRÍGUEZ
Árbitro Único



ANTONIO PABÓN SANTANDER
Secretario

En los términos del artículo 23 de la Ley 1563 de 2012 y en concordancia con el artículo 11 del Decreto Legislativo 491 de 2020, se deja constancia que el presente laudo se emitió en sesión del Tribunal Arbitral que se celebró a través de medios electrónicos para lo cual implantó la firma de las integrantes del Tribunal Arbitral de forma escaneada.