

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

**LAUDO ARBITRAL**

**MARÍA NELSA CASTAÑO QUINTERO**

**VS.**

**PROMOTORA BRISAS DE CARTAGENA S.A.S.**

**CARTAGENA, SEPTIEMBRE 14 DE 2021**

**TRIBUNAL ARBITRAL DE MARÍA NELSA CASTAÑO QUINTERO EN CONTRA  
DE PROMOTORA BRISAS DE CARTAGENA S.A.S.**

**TABLA DE CONTENIDO**

<b><u>I. ANTECEDENTES</u></b> .....	<b>3</b>
<b><u>1. EL TRÁMITE ARBITRAL.</u></b> .....	<b>3</b>
<b><u>2. PARTES DEL PROCESO</u></b> .....	<b>5</b>
<b><u>4. EL PACTO ARBITRAL</u></b> .....	<b>7</b>
<b><u>5. LAS CUESTIONES SOMETIDAS AL ARBITRAJE</u></b> .....	<b>7</b>
<b><u>6. TRÁMITE</u></b> .....	<b>10</b>
<b><u>II. CONSIDERACIONES</u></b> .....	<b>11</b>
<b><u>1. PRESUPUESTOS PROCESALES</u></b> .....	<b>11</b>
<b><u>2. LOS PROBLEMAS JURÍDICOS SOMETIDOS A CONSIDERACIÓN DEL TRIBUNAL, CONFORME A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA Y SU INTERPRETACIÓN</u></b> .....	<b>12</b>
<b><u>3. LA NORMATIVIDAD APLICABLE AL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRVENTA CELEBRADO ENTRE LAS PARTES Y SU VALIDEZ</u></b> .....	<b>13</b>
<b><u>4. ANÁLISIS DE LAS PRETENSIONES Y DE LA PRUEBA RECAUDADA</u></b> .....	<b>17</b>
<b><u>5. DE LAS EXCEPCIONES</u></b> .....	<b>45</b>
<b><u>6. CONDUCTA PROCESAL DE LAS PARTES</u></b> .....	<b>48</b>
<b><u>7. DEL JURAMENTO ESTIMATORIO</u></b> .....	<b>48</b>
<b><u>8. COSTAS DEL PROCESO</u></b> .....	<b>49</b>
<b><u>III. PARTE RESOLUTIVA</u></b> .....	<b>51</b>

# TRIBUNAL ARBITRAL DE MARÍA NELSA CASTAÑO QUINTERO EN CONTRA DE PROMOTORA BRISAS DE CARTAGENA S.A.S.

## I. ANTECEDENTES

### 1. EL TRÁMITE ARBITRAL

**1.1 Demanda:** El 14 de agosto de 2020, la demandante señora MARÍA NELSA CASTAÑO QUINTERO, por intermedio de apoderado especial, presentó demanda arbitral en el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Cartagena, para la integración de un Tribunal Arbitral que dirimiera las controversias surgidas entre ésta y la PROMOTORA BRISAS DE CARTAGENA S.A.S. derivadas del Contrato de Promesa de Compraventa celebrado el 17 de septiembre de 2015, cuyo objeto fue el Lote No. 9 del CONDOMINIO CAMPESTRE BRISAS DE CARTAGENA.

**1.2 Árbitro:** Conforme a lo dispuesto en el pacto arbitral cláusula “VIGESIMA PRIMERA-CLÁUSULA COMPROMISORIA”, habiendo agotado, el 24 de agosto de 2020, la posibilidad de designación del árbitro por las partes ante el Centro de Arbitraje, el Juzgado Noveno Civil del Circuito de Cartagena, en audiencia del 30 de octubre de 2020 fue designado como Árbitro principal al doctor JUAN DAVID POSADA GUTIÉRREZ y, en caso de no aceptación, como suplente la doctora JULIA EVA PRETELT VARGAS.

Informado el nombramiento al doctor JUAN DAVID POSADA GUTIÉRREZ, éste manifestó no tener inconveniente para la aceptación, cumpliendo con el deber de información de conformidad con el artículo 15 de la ley 1563 de 2012. Comunicado a las partes la aceptación y el deber de información, no hubo observaciones al respecto.

**1.3 Instalación:** Previa las citaciones correspondientes, el Tribunal Arbitral se instaló en sesión realizada por medios virtuales, en las oficinas del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Cartagena, el 22 de diciembre 2020; asimismo, en la audiencia, fue designada como Secretaria la abogada LILIANA BUSTILLO ARRIETA, quien el día 15 de enero de 2021 aceptó el cargo y cumplió con el deber de información de conformidad con el artículo 15 de la ley 1563 de 2012, el cual no tuvo observaciones de las partes. Finalmente, en la audiencia de instalación, el Tribunal reconoció personería a los apoderados de las partes y fijó la sede de su funcionamiento.

**1.4 Admisión de la demanda y su notificación:** Por reunir los requisitos formales

## **TRIBUNAL ARBITRAL DE MARÍA NELSA CASTAÑO QUINTERO EN CONTRA DE PROMOTORA BRISAS DE CARTAGENA S.A.S.**

previstos en el estatuto procesal, El Tribunal Arbitral, mediante el auto N° 2 del 28 de enero de 2021, admitió la demanda arbitral, ordenando notificar y correr traslado de ella a la demandada PROMOTORA BRISAS DE CARTAGENA S.A.S, lo cual se surtió a través de correo electrónico certificado “CERTIMAIL”, enviado el 2 de febrero de 2021, en donde se remitió el escrito de la demanda y sus respectivos anexos a la demandada.

**1.5 Contestación de la demanda arbitral:** Mediante memorial radicado el 2 de marzo de 2021, el apoderado judicial de la parte demandada contestó oportunamente la demanda arbitral, se opuso expresamente a las pretensiones, se pronunció sobre los hechos, propuso excepciones de mérito y formuló petición de pruebas.

**1.6 Traslado de las excepciones propuestas en el trámite arbitral:** De las excepciones propuestas contra la demanda arbitral, se corrió traslado mediante Auto No. 3 del 8 de marzo de 2021. El apoderado de la Demandante recorrió el traslado de las excepciones de mérito propuestas contra la demanda de arbitral y solicitó pruebas, a través de memorial presentado el 16 de marzo de 2021.

**1.7 Audiencia de conciliación:** Mediante el Auto No. 3 antes mencionado, de conformidad con el artículo 24 de la ley 1563 de 2012, se fijó fecha para la audiencia de conciliación, para el día 24 de marzo de 2021, en la cual no hubo propuestas de solución por lo que no se llegó a un acuerdo conciliatorio, declarándose agotada y fracasada ésta etapa del trámite arbitral.

**1.8 Fijación y pago de los gastos del proceso:** Declarada fracasada la conciliación, en la misma audiencia del 24 de marzo de 2021, el Tribunal, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley 1563 de 2012, mediante Auto No. 5, fijó los honorarios y gastos del proceso arbitral. Dentro de la oportunidad legal, sólo la parte demandante pagó las sumas a su cargo y, además, haciendo uso de la facultad prevista en el inciso segundo del artículo 25 de la citada Ley, también canceló el restante 50% no pagado por la demandada PROMOTORA BRISAS DE CARTAGENA S.A.S.

No obstante, mediante correo electrónico remitido por el apoderado de la parte demandante el 5 de agosto de 2021, se acreditó el reembolso de los honorarios y gastos llevado a cabo por la demandada, el cual incluyó el pago de intereses de mora de acuerdo a lo previsto en el artículo 27 de la ley 1563 de 2012.

## **TRIBUNAL ARBITRAL DE MARÍA NELSA CASTAÑO QUINTERO EN CONTRA DE PROMOTORA BRISAS DE CARTAGENA S.A.S.**

**1.9 Primera Audiencia de Trámite:** Por Auto No. 6 del 23 de abril de 2021, se fijó fecha para la Primera Audiencia de Trámite que se celebró el 3 de mayo de 2021, con la participación de las partes. Por Auto No. 7 del 3 de mayo de 2021, el Tribunal Arbitral se declaró competente para resolver las controversias sometidas a su decisión, providencia que quedó en **firme sin recursos de las partes**. Adicionalmente, por Auto No. 8 de la misma fecha se decretaron las pruebas del proceso.

### **1.10 Pruebas Practicadas:**

En audiencia de fecha 12 de mayo de 2021, se reprogramó la diligencia para la práctica de los interrogatorios de parte, y por Auto No. 11 de esta fecha, el Tribunal Arbitral aceptó el desistimiento por la parte demandada del testimonio de la Sra. Belcky Elena Berrocal Castilla.

En audiencia del 21 de mayo de 2021, se practicaron los interrogatorios de parte al representante legal de la parte demandada, señor Luis Manuel Carvajalino Quin y a la señora María Nelsa Castaño Quintero, este último fue decretado de oficio por el Tribunal. En la misma audiencia también se practicó el testimonio del Señor Víctor Enrique Puello Mendoza.

En audiencia del 2 de junio de 2021, se practicaron los testimonios de Richard Olivo Jimenez y Rafael Antonio Castañeda Hernandez, y se programó la práctica de los testimonios restantes.

En audiencia del 8 de julio de 2021, se practicaron los testimonios de Marcial Emilio Marimón Franco y Guilliam Rafael Barboza Miranda. En esta audiencia, también se declaró cerrado el debate probatorio y se realizó el respectivo control de legalidad, con la anuencia de las partes, quienes manifestaron su conformidad con el desarrollo de la etapa instructiva y todas las actuaciones del proceso.

**1.11 Audiencia de Alegaciones:** En audiencia del 29 de julio de 2021 las partes presentaron sus alegaciones ante el Tribunal de Arbitraje y se fijó la presente fecha para proferir el Laudo Arbitral, mediante Auto No. 16.

**1.12 Del Control de Legalidad:** En diferentes oportunidades procesales el Tribunal Arbitral, ha realizado el control de legalidad al trámite arbitral, tal como se dejó expresado en la Primera Audiencia de Trámite del 3 de mayo de 2021, y en la Audiencia de Pruebas del 8 de julio de 2021, sin observaciones de las partes.

# TRIBUNAL ARBITRAL DE MARÍA NELSA CASTAÑO QUINTERO EN CONTRA DE PROMOTORA BRISAS DE CARTAGENA S.A.S.

## 2. PARTES DEL PROCESO

**2.1. Parte demandante:** MARÍA NELSA CASTAÑO QUINTERO persona natural, Promitente Compradora del bien objeto del contrato de promesa de compraventa. Representada en este proceso arbitral por el doctor JORGE HUMBERTO RAMÍREZ CAMACHO, según el poder presentado con la demanda arbitral, y a quien el Tribunal también le reconoció personería por Auto No. 1.

**2.2. Parte demandada:** PROMOTORA BRISAS DE CARTAGENA S.A.S., sociedad comercial con domicilio en Cartagena de Indias, identificada con el Nit. 900634892-9, representada legalmente por el Señor LUIS MANUEL CARVAJALINO QUIN, sociedad Promitente Vendedora, la cual cuenta igualmente con apoderada procesal, doctora ANDREA XIMENA CAMPUSANO FONSECA, a quien el Tribunal le reconoció personería para actuar. Con posterioridad, para la audiencia de fecha 12 de mayo de 2021, le sustituyó el poder al doctor JAIME RAMÍREZ PIÑERES.

En consecuencia, observa el Tribunal que tanto la demandante y la demandada, están debidamente representados y cuentan con capacidad para ser parte y comparecer al presente proceso arbitral.

## 3. DEL CONTRATO ORIGEN DE LAS CONTROVERSIAS

Obra en el expediente copia del contrato de promesa de compraventa de fecha 17 de septiembre de 2015 celebrado entre la señora MARÍA NELSA CASTAÑO QUINTERO con la sociedad PROMOTORA BRISAS DE CARTAGENA S.A.S., destinado a la adquisición del lote cuyo objeto fue:

*“PRIMERA. - OBJETO DEL CONTRATO: EL PROMITENTE VENDEDOR promete transferir a título de venta a EL PROMITENTE COMPRADOR, el derecho de Dominio y Posesión plena que tiene y ejerce sobre un lote de un área de 573,97 Mts2. El lote hace parte del CONDOMINIO CAMPESTRE BRISAS DE CARTAGENA, ubicado en Pontezuela, (Bolívar) kilómetro 17 anillo vial. EL PROMITENTE COMPRADOR se obliga a comprar y PROMOTORA BRISAS DE CARTAGENA S.A.S. a vender los derechos de dominio y posesión sobre el lote de terreno aquí descritos, ubicado en el proyecto denominado CONDOMINIO CAMPESTRE BRISAS DE CARTAGENA.*

## TRIBUNAL ARBITRAL DE MARÍA NELSA CASTAÑO QUINTERO EN CONTRA DE PROMOTORA BRISAS DE CARTAGENA S.A.S.

*DESCRIPCION DEL INMUEBLE: El lote objeto del presente contrato, es el Registrado con el N°9, con área total de 573,97 Mts2 y consta de los siguientes linderos y medidas: POR EL FRENTE, mide 22.12 metros, colinda con Lote de Francisco González, hoy Farid Cueter vía vehicular de por medio; POR LA DERECHA entrando mide 25.00 metros, colinda con Lote No. 8; POR LA IZQUIERDA entrando en línea recta mide 25.16 metros, colinda con Área verde de afectación vial con vía de por medio; POR EL FONDO mide 22.16 metros, colinda con el lote N°10. El fundo forma parte de un lote en mayor extensión ubicado en el corregimiento de Bayunca, vía Pontezuela, de la comprensión del municipio de Cartagena, kilómetro 17, anillo vial. PARAGRAFO: El lote en venta estará sometido en todas sus unidades de dominio particular y de dominio común al régimen de Propiedad Horizontal vigente en Colombia y demás normas complementarias. El estatuto urbano para la construcción de casas es obligatorio y forma parte integral del Reglamento de Copropiedad. EL PROMITENTE COMPRADOR se declara notificado y acepta que estará sometido al régimen de propiedad horizontal de BRISAS DE CARTAGENA CONDOMINIO CAMPESTRE.”*

#### 4. EL PACTO ARBITRAL

Las partes acordaron pacto arbitral en la modalidad de cláusula compromisoria suscrita en la cláusula VIGÉSIMA PRIMERA del contrato origen de las controversias aquí discutidas.

*“VIGÉSIMA PRIMERA. - CLAUSULA COMPROMISORIA: Toda controversia o diferencia relativa a este contrato, su ejecución y liquidación, exceptuando las que se pueda resolver mediante cobro ejecutivo, se resolverá por un tribunal de arbitramento que por economía será designado por las partes y será del domicilio donde se debió ejecutar el servicio contratado o en su defecto en el domicilio de la parte que lo convoque. El tribunal de arbitramento se sujetará a lo dispuesto en el decreto 1818 de 1998 o estatuto orgánico de los sistemas alternativos de solución de conflictos y demás normas concordantes.”*

# TRIBUNAL ARBITRAL DE MARÍA NELSA CASTAÑO QUINTERO EN CONTRA DE PROMOTORA BRISAS DE CARTAGENA S.A.S.

## 5. LAS CUESTIONES SOMETIDAS AL ARBITRAJE

Los asuntos que las partes han sometido a decisión del presente Tribunal de Arbitraje son las que aparecen incorporadas en las demandas arbitral de convocatoria, así como las excepciones de mérito propuestas por la demandada, objeción al juramento estimatorio, y en el pronunciamiento de la demandante sobre dichas excepciones.

### 5.1 LAS PRETENSIONES FORMULADAS EN LAS DEMANDAS

La demandante en su escrito de demanda arbitral formula las siguientes pretensiones:

#### *“II. PRETENSIONES.*

*A partir de los hechos aquí narrados, las pruebas documentales que se acompañan y las declaraciones y testimonios que pido practicar, solicito de este respetable Tribunal declarar:*

*1. Que como consecuencia del incumplimiento del promitente vendedor se dé por terminado el contrato de promesa de compraventa suscrito el día 17 de septiembre de 2015 entre la sociedad PROMOTORA BRISAS DE CARTAGENA S.A.S. y la señora MARÍA NELSA CASTAÑO QUINTERO, a través del cual se prometió en venta el lote No.9 del Condominio Campestre Brisas de Cartagena, ubicado en el kilómetro 17 anillo vial, en el Distrito de Cartagena de Indias.*

*2. Que se ordene a la sociedad PROMOTORA BRISAS DE CARTAGENA S.A.S. reintegrar a la señora MARÍA NELSA CASTAÑO QUINTERO la suma de \$92.027.370 más los intereses comerciales por mora generados desde el momento en que la promitente compradora realizó cada uno de los abonos hasta el momento en que se produzca el pago total deprecado.*

*3. Que como complemento de la pretensión anterior, se reconozca y ordene a la sociedad demandada pagar a la señora MARÍA NELSA CASTAÑO QUINTERO la suma de veinticinco millones doscientos veinticuatro mil novecientos cincuenta pesos (\$25.224.950) como perjuicios materiales - daño emergente- correspondiente a los costos y gastos que asumió la demandante como consecuencia del incumplimiento al contrato de promesa de compraventa prenotado.*

## TRIBUNAL ARBITRAL DE MARÍA NELSA CASTAÑO QUINTERO EN CONTRA DE PROMOTORA BRISAS DE CARTAGENA S.A.S.

4. Que se reconozca y ordene a la sociedad demandada pagar a la señora MARÍA NELSA CASTAÑO QUINTERO la suma de setenta millones treinta y un mil novecientos noventa y ocho pesos (\$70.031.998) como perjuicios materiales - lucro cesante derivados del incumplimiento al contrato de promesa de compraventa prenotado, representados en los rendimientos dejados de percibir por la demandante por las sumas de dinero pagadas al demandado y los honorarios del arquitecto VICTOR ENRIQUE PUELLO MENDOZA, ingeniero MARCIAL E. MARIMÓN FRANCO, abogado JORGE HUMBERTO RAMÍREZ CAMACHO, desplazamientos, costo financiero del crédito otorgado para construir la vivienda, gestiones y desplazamientos hasta el sitio donde se encuentra ubicado el lote No.9 ya enunciado.

5. Que se reconozca y ordene a la sociedad demandada pagar a la señora MARÍA NELSA CASTAÑO QUINTERO el equivalente a mil (1000) gramos oro como perjuicios morales representados en la angustia, frustración y aflicción desencadenada por:

a. La imposibilidad de poder realizar el contrato prometido y con ello, la construcción de su vivienda campestre propia.

b. La angustia producida por las obligaciones adquiridas con ocasión del contrato de promesa de venta, principalmente la obligación financiera que mantiene con el Banco Bancolombia, la cual no logró ser destinada al fin propuesto y hoy grava su patrimonio, sus ingresos.

c. La frustración al encontrar engañosa la información recibida del promitente vendedor, estado anímico exacerbado por la aptitud omisiva, irresponsable, irreverente, grosero al impedirle el acceso al sitio donde se encuentra el inmueble por parte del promitente vendedor quien sin asomo de vergüenza y ante toda ley, ha recibido y hecho uso del dinero que con sacrificio logró reunir la demandante, para destinarlo a tener, en sus últimos años una vivienda acorde con sus justos deseos.

El daño moral percibido por la señora MARÍA NELSA CASTAÑO QUINTERO es grave, no insustancial o fútil, pues no es una simple molestia la que constituye el objeto de este reclamo, es la pérdida hasta ahora verificada de los ahorros de toda su vida, aunado a la incertidumbre de lograr recuperar su condición económica y capacidad crediticia gravemente afectada como resultado de la fallida contratación con la sociedad demandada.

## **TRIBUNAL ARBITRAL DE MARÍA NELSA CASTAÑO QUINTERO EN CONTRA DE PROMOTORA BRISAS DE CARTAGENA S.A.S.**

*6. Que se condene a la sociedad PROMOTORA BRISAS DE CARTAGENA S.A.S. a pagar los gastos que demande la constitución y funcionamiento del presente Tribunal de Arbitramento, incluido los honorarios de los peritos y profesionales participantes.”*

### **5.2 EXCEPCIONES A LA DEMANDA ARBITRAL**

La demanda en su contestación a la demanda formuló excepciones de mérito que denominó:

“EXISTENCIA CIERTA Y REAL DEL PREDIO.”

“CUMPLIMIENTO POR PARTE DEL PROMITENTE VENDEDOR (DEMANDADA) DE LAS OBLIGACIONES DERIVADAS DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA.”

“INCUMPLIMIENTO POR PARTE DE LA PROMITENTE COMPRADORA (DEMANDANTE) DE LAS OBLIGACIONES DERIVADAS DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA.”

“FALTA DE PRESUPUESTO ESENCIAL PARA LA DECLARATORIA DE LA RESOLUCION DEL CONTRATO.”

“FALTA DE CAUSA Y DERECHO PARA SOLICITAR DAÑOS Y PERJUICIOS.”

“TEMERIDAD PROCESAL DE LA DEMANDANTE.”

### **5.3 JURAMENTO ESTIMATORIO DE LA DEMANDA**

La parte demandada objetó el juramento estimatorio realizado por la parte demandante, invocando no existir mérito para ello en consideración a las razones expuestas en la contestación a la demanda.

## **6. TRÁMITE**

El trámite del proceso Arbitral se ha surtido con todo el rigor que corresponde a las disposiciones legales que le son aplicables, es un arbitraje institucional de conformidad con lo previsto en la ley 1563 de 2012, ha funcionado en el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Cartagena, se ha realizado el

# TRIBUNAL ARBITRAL DE MARÍA NELSA CASTAÑO QUINTERO EN CONTRA DE PROMOTORA BRISAS DE CARTAGENA S.A.S.

control de legalidad en las distintas etapas del proceso y las partes en audiencia, han manifestado su conformidad.

## 7. TÉRMINO DEL PROCESO

El término del Proceso inició a correr el día 4 de mayo de 2021, día siguiente a la finalización de la Primera Audiencia Trámite, han transcurrido cuatro (04) meses y once (11) días a la fecha de esta audiencia. En virtud de las suspensiones del proceso arbitral decretadas previa solicitud conjunta de las partes, de común acuerdo, mediante Auto No. 14 del 18 de junio de 2021 (18 días), el término del proceso arbitral se ha adicionado en (18) días calendario hasta la fecha de esta audiencia, por lo que el plazo máximo para proferir el laudo arbitral vencería el 22 de enero de 2022.

Por lo anteriormente expuesto, este Laudo Arbitral se profiere en oportunidad legal, teniendo en cuenta que se rige por lo dispuesto en la Ley 1563 de 2012, en concordancia con el artículo 10 del Decreto legislativo No. 491 de 2020, que dispone que el término del Proceso Arbitral es de ocho (08) meses.

## II. CONSIDERACIONES

### 1. PRESUPUESTOS PROCESALES

El Tribunal encuentra que los presupuestos procesales, esto es, *“las condiciones necesarias para que la relación jurídico procesal nazca válidamente y en consecuencia se pueda decidir sobre el mérito de la cuestión litigiosa”*<sup>1</sup>, se encuentran satisfechos.

---

<sup>1</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia de 15 de julio de 2008, Expediente 68001-3103-006-2002-00196-01: “[...] elementos estructurales de la relación jurídica procesal, exigencias imperativas para su constitución válida o para proferir la providencia sobre el mérito del asunto, independientemente de su fundamento sustancial. [...] esto es, a la competencia del juez natural, la demanda en forma y la capacidad procesal para ser parte y comparecer a proceso”. Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, Subsección C, sentencia del 10 de septiembre de 2014, Radicación: 25000-23-26-000-2002-02193-01(29.652): “[...] Si bien se había venido sosteniendo que los presupuestos para que una relación jurídico procesal pudiera surgir válidamente eran la demanda en forma, la competencia del juez, la capacidad para ser parte y la capacidad procesal, y que la ausencia de alguna de ellas conducía a sentencia inhibitoria, lo cierto es que hoy en día se entiende que la inhibición por la ausencia de presupuestos procesales se reduce a la falta de capacidad para ser parte y a algunos casos excepcionales de inepta demanda pues las dos restantes, así como cualquier otro vicio que expresamente señale la

## **TRIBUNAL ARBITRAL DE MARÍA NELSA CASTAÑO QUINTERO EN CONTRA DE PROMOTORA BRISAS DE CARTAGENA S.A.S.**

En efecto, la demandante y la demandada, cuya existencia y representación legal está acreditada en debida forma: (i) ostentan capacidad para ser parte y para comparecer al proceso; (ii) se han vinculado a éste, de un lado, de forma directa la demandante como persona natural y del otro, por medio de su representante legal, y ambas partes estuvieron acompañadas de apoderados judiciales; (iii) están legitimadas por el ordenamiento jurídico en ejercicio del derecho fundamental de acceso a la administración de justicia y de la autonomía privada para acudir al arbitraje como mecanismo de resolución de conflictos (artículos 116 de la Constitución Política, 1º y 3º, Ley 1563 de 2012); y (iv) estipularon Pacto Arbitral (artículo 4º, Ley 1563 de 2012) en la cláusula Vigésima Primera. El mencionado pacto arbitral reúne los requisitos de existencia previstos por la ley, sin que se haya invocado ni acreditado vicio alguno en su celebración.

Del mismo modo, la demanda se ajusta a las exigencias formales previstas en los artículos 82 y siguientes del Código General del Proceso. Igualmente, el Tribunal se instaló legalmente, asumió competencia para juzgar en derecho las diferencias contenidas en tales piezas procesales, así como en su contestación y excepciones, decretó y practicó las pruebas, garantizó el debido proceso a las partes, en igualdad de condiciones, efectuó el control de legalidad del trámite, y no se observa causa de nulidad o irregularidad de la actuación.

El Tribunal es competente para decidir las diferencias que se han sometido a su consideración al concernir a asuntos litigiosos, inciertos, de naturaleza patrimonial, de libre disposición, relacionados con el contrato debatido en el proceso y comprendidos en las materias respecto de las cuales las partes habilitaron al Tribunal para resolver la controversia.

En definitiva, estima el Tribunal que debe confirmar los argumentos frente a la competencia expuestos en Primera Audiencia de Trámite, porque no se encuentran elementos de juicio que determinen modificar la posición adoptada, máxime que ninguna de las partes cuestionó este aspecto en dicha audiencia, ni a lo largo del proceso, ni tampoco al momento del control de legalidad efectuados por el Tribunal en la Primera Audiencia de Trámite del 3 de mayo de 2021 y en el cierre del período probatorio llevado a cabo en la audiencia del 8 de julio de 2021.

---

ley, configuran causales de nulidad que deben regirse por los artículos 140 y siguientes del Código de Procedimiento Civil (...) y 132 y siguientes del Código General del Proceso.”

## **TRIBUNAL ARBITRAL DE MARÍA NELSA CASTAÑO QUINTERO EN CONTRA DE PROMOTORA BRISAS DE CARTAGENA S.A.S.**

En síntesis, las relaciones jurídicas procesales se constituyeron regularmente y no existe defecto alguno en la actuación surtida o que imponga aplicar el artículo 137 del Código General del Proceso<sup>2</sup>, por lo cual resulta procedente decidir el mérito de la controversia sometida a arbitraje por las partes.

### **2. LOS PROBLEMAS JURÍDICOS SOMETIDOS A CONSIDERACIÓN DEL TRIBUNAL, CONFORME A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA Y SU INTERPRETACIÓN**

Según quedó reseñado en acápites anteriores, las pretensiones de la demanda se orientan a que el Tribunal como consecuencia del incumplimiento de la demandada en el contrato de promesa de compraventa celebrado entre las partes, declare su “terminación”, interpreta el Tribunal que lo pretendido es la resolución, que es la opción jurídicamente correcta prevista en el artículo 870 del Código del Comercio, por ser, el discutido, un contrato de ejecución instantánea y no de tracto sucesivo. Y en el evento de prosperar la anterior petición, sea ordenada la restitución del precio pagado por la demandante más los intereses de mora y que fuera además condenada la demandada a pagar los perjuicios materiales (daño emergente y lucro cesante) y morales, causados en razón de incumplimiento endilgado.

Así las cosas, los problemas jurídicos a resolver en el presente caso, serían los siguientes: (i) La existencia y alcance del incumplimiento del contrato conforme a lo expuesto en los hechos de la demanda y lo probado en el plenario, (ii) Si lo anterior resulta demostrado, se deberá determinar las consecuencias jurídicas y económicas que aparejaría dicho incumplimiento, esto es, la procedencia o no de la resolución del contrato, las restituciones mutuas, y el pago de los perjuicios acreditados en el proceso.

Para resolver estos problemas que el litigio plantea, el Tribunal se apoyará en las consideraciones que se exponen en el siguiente acápite sobre la normatividad llamada a regular el contrato de promesa de compraventa que las partes celebraron.

---

<sup>2</sup> El art. 137 del Código General del Proceso establece: “En cualquier estado del proceso el juez ordenará poner en conocimiento de la parte afectada las nulidades que no hayan sido saneadas. Cuando se originen en las causales 4 y 8 del artículo 133 el auto se le notificará al afectado de conformidad con las reglas generales previstas en los artículos 291 y 292. Si dentro de los tres (3) días siguientes al de la notificación dicha parte no alega la nulidad, esta quedará saneada y el proceso continuará su curso; en caso contrario el juez la declarará.”

## TRIBUNAL ARBITRAL DE MARÍA NELSA CASTAÑO QUINTERO EN CONTRA DE PROMOTORA BRISAS DE CARTAGENA S.A.S.

### 3. LA NORMATIVIDAD APLICABLE AL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA CELEBRADO ENTRE LAS PARTES Y SU VALIDEZ

El conflicto aquí suscitado tiene su origen en el Contrato de Promesa de Compraventa que fue celebrado entre las partes el 17 de septiembre de 2015, por cuyo objeto la demandada prometió transferir a título de venta el derecho de dominio y posesión plena a favor de la demandante quien a su vez se obligaba a adquirir al mismo título, el inmueble de propiedad de la primera.

En el sistema jurídico colombiano, el contrato de promesa está regulado tanto en el Código Civil como en el Código Mercantil, en su orden, en el artículo 89 de la ley 153 de 1887 sustitutivo del artículo 1611 del Código Civil<sup>3</sup>, y en el artículo 861 del Código de Comercio<sup>4</sup>.

En este caso, la norma aplicable sería la mercantil por cuanto no solo el acto jurídico celebrado tiene ese alcance, sino que uno de los sujetos, el promitente vendedor, tiene la condición de comerciante, así lo disponen los artículos 20, 21 y 22 del Código de Comercio.

Con este sucinto marco normativo el Tribunal encuentra que la promesa de compraventa reúne los requisitos formales previstos por la ley mercantil, por cuanto:

**i) Consta por escrito** y fue firmada el 17 de septiembre de 2015, la cual fue aportada con la demanda (aunque en materia mercantil ha establecido la jurisprudencia que este contrato es de naturaleza consensual por cuanto se perfecciona con el solo acuerdo de voluntades, sin necesidad de formalidades, lo

---

<sup>3</sup> ARTICULO 1611. <REQUISITOS DE LA PROMESA>. 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 <sic 1502> del Código Civil.

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

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

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

<sup>4</sup> ARTÍCULO 861. <PROMESA DE CELEBRAR CONTRATO>. La promesa de celebrar un negocio producirá obligación de hacer. La celebración del contrato prometido se someterá a las reglas y formalidades del caso.

## TRIBUNAL ARBITRAL DE MARÍA NELSA CASTAÑO QUINTERO EN CONTRA DE PROMOTORA BRISAS DE CARTAGENA S.A.S.

cual va en armonía con el principio plasmado en el artículo 824 del Código de Comercio)<sup>5</sup>

**ii) El contrato futuro se advierte que no es ineficaz**, pues el Tribunal advierte que según las pruebas obrantes en el expediente dicho contrato no está incurso en ninguna causal de invalidez, ineficacia o inexistencia. En primer lugar, es claro que concurren todos los presupuestos de validez de los actos jurídicos<sup>6</sup>, pues fue suscrito por personas capaces para ello<sup>7</sup>; no se ha probado ni alegado ningún vicio del consentimiento<sup>8</sup>; y su objeto y causa son lícitas, por cuanto versa sobre obligaciones y bienes cuya estipulación y negociación no están prohibidas por las leyes imperativas, en razón de ello, se cumple con lo dispuesto en el artículo 1502 del Código Civil.

**iii) Se determinó la época en la cual se celebraría el contrato futuro**, pues se estableció la notaría y se fijó fecha y hora en la que se cumpliría la suscripción de la escritura pública de compraventa del inmueble prometido en venta, y así quedó consignado en la cláusula novena del contrato, *“las partes acuerdan que a las tres la tardes (3:00 p.m.) del día 30 de octubre de 2017, en la Notaría Segunda del Círculo de Cartagena, se otorgará escritura pública que solemnice este contrato, presentando todos los documentos requeridos para dicho acto ...”*

**iv) Se determinó plenamente el contrato futuro**, en la medida en que se identificaron todos los elementos de existencia y validez del contrato futuro, especialmente en materia de compraventa precio y cosa, así como la descripción

---

<sup>5</sup> Confróntese Sentencias de Casación de la Corte Suprema de Justicia del 13 de noviembre de 1981, del 31 de mayo de 1990 y del 12 de septiembre de 2000.

<sup>6</sup> Artículo 1502 del Código Civil: Para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad, es necesario:

1o.) que sea legalmente capaz.

2o.) que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio.

3o.) que recaiga sobre un objeto lícito.

4o.) que tenga una causa lícita.

La capacidad legal de una persona consiste en poderse obligar por sí misma, sin el ministerio o la autorización de otra.

<sup>7</sup> Según el Certificado de Existencia y Representación Legal de la demandada, Promotora Brisas de Cartagena S.A.S, aportado con la demanda, el Representante legal no tiene límites para contratar. Por su parte, la demandante, es persona natural cuya capacidad se presume (artículo 1053 del C.C.) y dicha presunción no fue desvirtuada.

<sup>8</sup> De cualquier manera, la nulidad por vicios del consentimiento sólo se analiza a petición de parte, al tenor del artículo 282 del C.G.P, en concordancia con el artículo 1741 del Código Civil.

## TRIBUNAL ARBITRAL DE MARÍA NELSA CASTAÑO QUINTERO EN CONTRA DE PROMOTORA BRISAS DE CARTAGENA S.A.S.

del inmueble con su nomenclatura y respectivos linderos, tal y como fue plasmado en el contrato de promesa, cláusulas primera, tercera y cuarta.

Ahora, pese a lo anterior, debe destacarse que ningún reparo o censura fue planteada por las partes respecto a la existencia y validez del contrato, con lo cual el Tribunal encuentra satisfecho este presupuesto legal para continuar con el análisis de la litis.

De otro lado, todavía en punto de la normatividad aplicable al contrato de promesa que las partes celebraron, debe referirse el Tribunal a la ley 1480 de 2011, conocida como Estatuto del Consumidor, que conforma uno de los fundamentos de derecho en los que la demandante sustentó sus alegaciones y súplicas.

Pues bien, para determinar si esta Ley está llamada a aplicarse en el presente caso, es necesario detenerse a examinar cuál es su ámbito de validez personal y material, asunto que está delimitado en su artículo 2º al disponer lo siguiente:

*“Artículo 2º. OBJETO. Las normas de esta ley regulan los derechos y las obligaciones surgidas entre los productores, proveedores y consumidores y la responsabilidad de los productores y proveedores tanto sustancial como procesalmente.*

*Las normas contenidas en esta ley son aplicables en general a las relaciones de consumo y a la responsabilidad de los productores y proveedores frente al consumidor en todos los sectores de la economía respecto de los cuales no exista regulación especial, evento en el cual aplicará la regulación especial y suplementariamente las normas establecidas en esta Ley”.*

De lo anterior se desprende con nitidez que la ley 1480 sólo sería aplicable al asunto objeto del litigio si se concluyera que entre la demandante y la demandada medió una **relación de consumo**, es decir, al suscribir el contrato de promesa de compraventa, la demandante actuó como consumidora, según la definición consagrada en la propia Ley (artículo 5º, numeral 3º).

Observa el Tribunal que entre las numerosas definiciones que consagra el artículo 5º de la ley 1480, no se encuentra la de “*relación de consumo*”, no obstante ser ésta la más necesaria, toda vez que como se indicó, el artículo 2º señala que la ley se aplica, no a cualquier negocio jurídico, sino a las relaciones de consumo.

## TRIBUNAL ARBITRAL DE MARÍA NELSA CASTAÑO QUINTERO EN CONTRA DE PROMOTORA BRISAS DE CARTAGENA S.A.S.

En razón a lo anterior, le ha correspondido a la jurisprudencia y a la doctrina determinar el significado de dicho concepto. Para tal efecto, es indispensable acudir al numeral 3° de ese mismo artículo 5°, que permite desentrañar el significado del concepto “relación de consumo”.

En efecto, la regla dispone:

*“3. Consumidor o usuario. Toda persona natural o jurídica que, como destinatario final, adquiera, disfrute o utilice un determinado producto, cualquiera que sea su naturaleza para la satisfacción de una necesidad propia, privada, familiar o doméstica y empresarial cuando no esté ligada intrínsecamente a su actividad económica. Se entenderá incluido en el concepto de consumidor el de usuario”.*

Como puede observarse, la adquisición del producto (“*Todo bien o servicio*”, según el numeral 8° del mismo artículo 5°) debe hacerse en calidad de “*destinatario final*”, y debe tener como causa inmediata “*la satisfacción de una necesidad*”. Si el destinatario final de la adquisición es una persona natural no empresaria, la necesidad que se pretende satisfacer debe surgir en un entorno propio, privado, familiar y doméstico. Y si se trata de una empresa, la necesidad que la misma pretende satisfacer no puede estar “*ligada intrínsecamente a su actividad económica*”.

Así las cosas, partiendo de lo afirmado en la demanda<sup>9</sup> y probado en el proceso, a través de lo manifestado por la demandante en su interrogatorio de parte<sup>10</sup>, se tiene que ésta, es una persona natural, ama de casa, pensionada que buscaba adquirir

---

<sup>9</sup> Hecho 1 de la demanda: La señora MARÍA NELSA CASTAÑO QUINTERO, es una ama de casa actualmente domiciliada en la ciudad de Cartagena de Indias, barrio Crespo, 2ª avenida No 65-149. Durante quince años con esfuerzo ahorró un pequeño capital y mantuvo una vida crediticia honorable, conducta que le permitió en el año 2015 considerar la realización de su mayor anhelo, tener una casa propia en un lugar campestre y tranquilo.

<sup>10</sup> Interrogatorio de Parte Demandante: 1:35:17 a 1:37:15 “(...) *si, yo soy bióloga en química, especialista en educación, soy pensionada, trabaje mucho tiempo con el gobierno en los laboratorios, ah que me dedico, pues, a tratar de subsistir, porque la verdad es que la pensión no es suficientemente como grandecita como para decir yo puedo vivir cómoda (...) allá me mostraron unas hermosuras de algo que yo estaba como buscando, algún sitio como retirado, como para ya vivir tranquila (...).*”

## TRIBUNAL ARBITRAL DE MARÍA NELSA CASTAÑO QUINTERO EN CONTRA DE PROMOTORA BRISAS DE CARTAGENA S.A.S.

un lote de terreno en el cual construir una casa para vivienda familiar,<sup>11</sup> para ubicar allí su lugar de residencia, esto es, era la destinataria final del bien y la causa inmediata del negocio jurídico, era la satisfacción de una necesidad básica propia, privada y/o familiar, por lo que quedarían acreditados los requisitos exigidos para calificar a la demandante como consumidora, y el vínculo contractual surgido entre ésta y la empresa vendedora del lote, constituye una relación de consumo, en razón de lo cual, serán aplicables las normas del estatuto del consumidor, principalmente en los cuestionamientos al deber de información que le correspondía cumplir a la parte demandada.

#### 4. ANÁLISIS DE LAS PRETENSIONES Y DE LA PRUEBA RECAUDADA

Teniendo como base que lo pretendido en el presente caso, es la resolución del contrato de promesa, huelga revisar los requisitos exigidos por la ley para que se pueda alcanzar ese propósito.

La resolución por incumplimiento contractual es una figura que se encuentra consagrada de manera similar tanto en el Código Comercio, artículo 870, como en el Código de Civil, artículo 1546. Su finalidad no es otra que concederle al contratante insatisfecho la opción de aniquilar la relación jurídica y perseguir la reparación de los daños causados.

En principio, todo acuerdo de voluntades debidamente exteriorizado constituye una ley para los contratantes<sup>12</sup> que vincula no sólo a lo expresamente pactado, sino también a todo lo que derive de la naturaleza de la obligación contraída<sup>13</sup>. Por ende, todo contrato existente constituye un mandato imperativo a cuya observancia se deben las partes<sup>14</sup>. Este poder normativo y regulatorio de las relaciones jurídicas se

---

<sup>11</sup> Lo cual quedó además fue plasmado expresamente en el contrato de promesa de compraventa celebrado entre las partes, cláusula décima primera, obligaciones de la promitente compradora, literal f "(...) *EL PROMITENTE COMPRADOR manifiesta que con el objeto de impulsar el desarrollar del Condominio, iniciará la construcción de un inmueble tipo casa para vivienda familiar exclusivamente, el cual tendrá las características descritas en otrosí al contrato (...).*"

<sup>12</sup> Artículo 1602 del Código Civil.

<sup>13</sup> Artículo 1603 ibídem.

<sup>14</sup> Así dijo la Corte Suprema de Justicia, en Sentencia de 31 de mayo de 2010, Magistrado Ponente: Dr. William Namén Vargas: "En efecto, todo contrato existente y válido, "obliga a su cumplimiento de buena fe, en todo cuanto le pertenece por definición (esencialia negotia), ley, uso, costumbre o equidad (naturalia negotia) o expresamente pactado (accidentalialia negotia), en la totalidad de la prestación, forma y oportunidad debida, constituye un precepto contractual o norma obligatoria (pacta sunt servanda, lex privatta, lex contractus, artículos 1501, 1602, 1603 y 1623, Código Civil; 871 Código de Comercio), y su observancia vincula a los contratantes" (cas. civ. sentencia de 31 de mayo de 2010, exp. 25269-3103-001-2005-05178)

## TRIBUNAL ARBITRAL DE MARÍA NELSA CASTAÑO QUINTERO EN CONTRA DE PROMOTORA BRISAS DE CARTAGENA S.A.S.

sustenta en los elementales principios de buena fe, seguridad jurídica y confianza legítima que deben inspirar las relaciones humanas para garantizar la satisfacción de los intereses contrapuestos que concurren a la formación de todo negocio.

De esta manera, el ordenamiento jurídico rechaza y sanciona el incumplimiento, la falta de ejecución, ejecución tardía o defectuosa, o la ruptura unilateral de los acuerdos privados.

En esa línea, para la prosperidad de la pretensión resolutoria, la jurisprudencia y la doctrina han establecido tres requisitos que deben concurrir simultáneamente sobre la relación negocial y, son: **(i)** la existencia de un contrato bilateral válido, requisito que ya quedó satisfecho con lo considerado en el numeral precedente de este laudo, **(ii)** la acreditación de un incumplimiento grave imputable al deudor de la prestación y **(iii)** que el demandante (acreedor) haya cumplido sus obligaciones o se haya allanado a cumplirlas<sup>15</sup>:

Superado el primer requisito o presupuesto, es necesario que el Tribunal se ocupe de los incumplimientos a las obligaciones endilgadas a la demandada, para establecer si alguno de ellos existió y si tienen además el alcance o entidad requerida para imponer la extinción del vínculo contractual.

El Tribunal sintetizará los hechos alegados en el debate procesal, como causas de incumplimiento atribuidos a la demandada, así:

- a) Omisión de información, veraz, oportuna y completa, acerca de las deficientes características del suelo del terreno objeto del contrato, conforme a lo previsto en el artículo 3° de la ley 1480 de 2011 (Estatuto del Consumidor) y a lo exigido en la Circular Externa N° 6 de la Superintendencia de Industria y Comercio.

---

<sup>15</sup> Entre otras decisiones confróntese, sentencia de la Corte Suprema de Justicia, con ponencia del Dr. José Fernando Ramírez Gómez, Radicado: 5020, donde se dijo: *“El buen suceso de la acción instaurada, que como bien se sabe, surge como efecto inmediato del cumplimiento de la condición resolutoria que comporta todo contrato bilateral, al tenor del art. 1546 del C. Civil, está supeditado a la concurrencia de las siguientes condiciones esenciales: a) La existencia de un contrato bilateral válido; b) El incumplimiento total o parcial de las obligaciones que éste impone al demandado, porque en tal incumplimiento estriba la condición resolutoria tácita c) Que el demandante haya satisfecho o haya estado presto a atender las prestaciones a su cargo, en la forma y tiempo debidos.”*

## **TRIBUNAL ARBITRAL DE MARÍA NELSA CASTAÑO QUINTERO EN CONTRA DE PROMOTORA BRISAS DE CARTAGENA S.A.S.**

- b)** La falta de entrega material del inmueble ofrecido en venta y/o falta de entrega del documento de mera tenencia, de acuerdo a lo dispuesto, en la cláusula décima del contrato.
- c)** Ocultamiento intencional o “doloso” de la información del terreno y características del suelo, tanto en los actos preparatorios como al momento de la celebración y ejecución del contrato de promesa de venta, lo cual generó un vicio oculto para la demandante, de los calificados como REDHIBITORIOS, contemplados en los artículos 1914 a 1923 del Código Civil y 934 del Código de Comercio (este último mandato, por ser comerciante el vendedor).
- d)** Falta de entrega de la copia del documento, OTROSÍ, en el cual se describían las características de las fachadas de las viviendas que se podía construir en el lote materia de discusión; ello conforme a lo dispuesto en la cláusula décima primera, literal "f" del contrato.

Enlistados los precedentes motivos de incumplimiento, el Tribunal se ocupará de estudiarlos en el orden propuesto, para lo cual analizará las posiciones de las partes y valorará la prueba recaudada, conforme a las reglas de la sana crítica y de forma conjunta, otorgándole el mérito probatorio que a ellas le corresponda. (Artículo 176 del Código General del Proceso).

### **4.1 Omisión de información, veraz, oportuna y completa, acerca de las deficientes características del suelo del terreno objeto del contrato, conforme a lo previsto en el artículo 3° de la ley 1480 de 2011 (Estatuto del Consumidor) y a lo exigido en la Circular Externa N° 6 de la Superintendencia de Industria de Comercio.**

La demandante afirmó que, desde la presentación del proyecto en su fase promocional hasta la suscripción del contrato de promesa del Lote N° 9, la parte vendedora, no le suministró la información relevante, veraz, completa y oportuna, sobre las características físicas del suelo, por el conocimiento que ésta tenía de los antecedentes y condiciones geológicas del mismo, ni mucho menos informó sobre las adecuaciones técnicas que resultaban necesarias, para poder llevar a cabo una construcción de una vivienda para uso habitacional que fuera segura en su estructura y con vocación de permanencia.

## TRIBUNAL ARBITRAL DE MARÍA NELSA CASTAÑO QUINTERO EN CONTRA DE PROMOTORA BRISAS DE CARTAGENA S.A.S.

La demandada se opuso a lo antes afirmado, indicando que, desde el acercamiento negocial inicial llevado a cabo entre las partes y posteriormente, al momento de la celebración del contrato, estuvieron a disposición de la compradora del lote todos los documentos esenciales y necesarios para la selección lote y para que tuviera conocimiento del estado y características del suelo, por cuanto esta información es pública y obra en todas las entidades encargadas de conceder las licencias, autorizaciones y permisos requeridos para llevar a cabo el proyecto Urbanístico Brisas de Cartagena, los citados documentos fueron enunciados en la respuesta a la demanda, así:

- *Licencia ambiental otorgada por la Corporación autónoma regional del Canal del Dique-Cardique.*
- *Licencia urbanística de parcelación otorgada por la Curaduría Urbana N° 2 de Cartagena.*
- *Permiso enajenación de bienes dada por la Alcaldía Distrital de Cartagena.*
- *Estudios de suelo del Globo terreno de mayor extensión donde está construido el condominio Brisas de Cartagena.*
- *Certificado de tradición y libertad del Globo terreno de mayor extensión donde está construido el condominio Brisas de Cartagena.*
- *Estudios de suelos de las casas hasta la fecha construidas en el condominio, Casa 7, casa 24, casa 46, casa 54, casa 75.*
- *Registros fotográficos de las construcciones que están en el condominio*
- *Radicados de tramites de licencias de construcción de las futuras casa a construir junto a registro fotográficos, estudio de suelo casa 5.*
- *Certificados de tradición y libertad que soportan los traslados de dominios hechos hasta ahora por la Promotora.*
- *Certificado de existencia y representación de las sociedades que hacen parte del desarrollo del proyecto.*
- *Factibilidad de servicios públicos domiciliarios.”*

Para desatar la controversia respecto a este punto, el Tribunal encuentra necesario citar las normas que resultan aplicables frente al deber de información y luego de ello contrastarla con la información suministrada y los documentos entregados por la vendedora a la parte compradora del lote, desde la fase de promoción de la venta hasta la suscripción del acuerdo negocial.

Como quedó establecido, las normas aplicables a este asunto son la ley 1480 de 2011 (Estatuto del Consumidor) norma de orden público, la Circular 6 de la Superintendencia de Industria de Comercio (la cual hace parte hoy de la Circular

## TRIBUNAL ARBITRAL DE MARÍA NELSA CASTAÑO QUINTERO EN CONTRA DE PROMOTORA BRISAS DE CARTAGENA S.A.S.

Única de la SIC) y, en lo no regulado por este cuerpo normativo o en caso de vacío, en su orden, se aplicarán las normas del Código de Comercio y del Código Civil.

Así las cosas, el estatuto del consumidor dispuso en lo pertinente, lo que sigue:

**“ARTÍCULO 1º. Principios Generales.** *Esta ley tiene como objetivos proteger, promover y garantizar la efectividad y libre ejercicio de los derechos de los consumidores, así como amparar el respeto a su dignidad y a sus intereses económicos, en especial, lo referente a:*

(...)

*2.- El acceso de los consumidores a una información adecuada, de acuerdo con los términos de esta ley, que les permita hacer elecciones bien fundadas. (...).”*

**“ARTÍCULO 3º Derechos y deberes de los consumidores y usuarios.** *Se tendrán como derechos y deberes generales de los consumidores y usuarios, sin perjuicio de los que se les reconozca en leyes especiales, los siguientes:*

(...).

**1.3 Derecho a recibir información:** *Obtener información completa, veraz, transparente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea respecto de los productos que se ofrezcan o se pongan en circulación, así como de los riesgos que puedan derivarse de su consumo o utilización, los mecanismos de protección de los derechos y las formas de ejercerlos. (...).”*

**“ARTÍCULO 4. Carácter de las normas.** Las disposiciones contenidas en esta ley son de orden público. *Cualquier estipulación en contrario se tendrá por no escrita, salvo en los casos específicos a los que se refiere la presente ley.*

*Sin embargo, serán válidos los arreglos sobre derechos patrimoniales, obtenidos a través de cualquier método alternativo de solución de conflictos después de surgida una controversia entre el consumidor y el proveedor y/o productor.*

## TRIBUNAL ARBITRAL DE MARÍA NELSA CASTAÑO QUINTERO EN CONTRA DE PROMOTORA BRISAS DE CARTAGENA S.A.S.

Las normas de esta ley deberán interpretarse en la forma más favorable al consumidor. En caso de duda se resolverá en favor del consumidor.

En lo no regulado por esta ley, en tanto no contravengan los principios de la misma, de ser asuntos de carácter sustancial se le aplicarán las reglas contenidas en el Código de Comercio y en lo no previsto en este, las del Código Civil. (...).” (Subrayas propias).

**“ARTÍCULO 23. INFORMACIÓN MÍNIMA Y RESPONSABILIDAD.** Los proveedores y productores deberán suministrar a los consumidores información, clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre los productos que ofrezcan y, sin perjuicio de lo señalado para los productos defectuosos, serán responsables de todo daño que sea consecuencia de la inadecuada o insuficiente información. En todos los casos la información mínima debe estar en castellano.”

Por su parte, la Circular 6 del 8 de febrero de 2012 de la Superintendencia de Industria de Comercio, que actúa como norma especial y complementaria de la Ley 1480 de 2011, tiene como objetivo la protección y reforzamiento de la obligación de información a cargo del constructor y/o promotor - vendedor y que debería recibir el consumidor inmobiliario, así:

**“1. OBJETO.** Impartir instrucciones a todas las personas naturales o jurídicas que vendan y/o promocionen inmuebles destinados a vivienda con el propósito de garantizar el respeto del derecho de los consumidores a recibir información veraz y suficiente en relación con las características y propiedades de los bienes que se ofrecen al público. (...).”

Delimitado lo anterior y haciendo parte dicho deber legal de información de las obligaciones que le correspondían a la parte demandada, en su condición de promitente vendedora, al tenor de lo dispuesto en los artículos 871 del Código de Comercio y 1603 del Código Civil, procede el Tribunal a establecer el alcance de lo informado por la promitente vendedora, para lo cual se analizaron, en primer lugar, las siguientes pruebas documentales aportadas con la demanda:

- “Brouchure (sic) informativo de venta del Proyecto Condominio Brisas de Cartagena” (Prueba documental N° 9), en el cual sólo se identifica en un extremo del documento que corresponde a la información promocional del “lote 9 MZ1”, sin ninguna otra mención.

## TRIBUNAL ARBITRAL DE MARÍA NELSA CASTAÑO QUINTERO EN CONTRA DE PROMOTORA BRISAS DE CARTAGENA S.A.S.

- Contrato Promesa de Compraventa suscrito entre Promotora Brisas de Cartagena S.A.S. y la señora María Nelsa Castaño Quintero el día 17 de setiembre de 2015. (Prueba documental N° 3). En éste se advierte lo siguiente respecto a la información suministrada por el vendedor, para lo cual se citan algunas cláusulas del referido texto contractual:

**“PRIMERA.- OBJETO DEL CONTRATO: EL PROMITENTE VENDEDOR promete transferir a título de venta a EL PROMITENTE COMPRADOR, el derecho de Dominio y Posesión plena que tiene y ejerce sobre un lote de una área de 573,97 Mts2. El lote hace parte del CONDOMINIO CAMPESTRE BRISAS DE CARTAGENA, ubicado en Pontezuela, (Bolívar) kilómetro 17 anillo vial. EL PROMITENTE COMPRADOR se obliga a comprar y PROMOTORA BRISAS DE CARTAGENA S.A.S. a vender los derechos de dominio y posesión sobre el lote de terreno aquí descritos, ubicado en el proyecto denominado CONDOMINIO CAMPESTRE BRISAS DE CARTAGENA.**

**DESCRIPCION DEL INMUEBLE: El lote objeto del presente contrato, es el Registrado con el N°9, con área total de 573,97 Mts2 y consta de los siguientes linderos y medidas: POR EL FRENTE, mide 22.12 metros, colinda con Lote de Francisco González, hoy Farid Cueter vía vehicular de por medio; POR LA DERECHA entrando mide 25.00 metros, colinda con Lote No. 8; POR LA IZQUIERDA entrando en línea recta mide 25.16 metros, colinda con Área verde de afectación vial con vía de por medio; POR EL FONDO mide 22.16 metros, colinda con el lote N°10. El fundo forma parte de un lote en mayor extensión ubicado en el corregimiento de Bayunca, vía Pontezuela, de la comprensión del municipio de Cartagena, kilómetro 17, anillo vial. PARÁGRAFO: El lote en venta estará sometido en todas sus unidades de dominio particular y de dominio común al régimen de Propiedad Horizontal vigente en Colombia y demás normas complementarias. El estatuto urbano para la construcción de casas es obligatorio y forma parte integral del Reglamento de Copropiedad. EL PROMITENTE COMPRADOR se declara notificado y acepta que estará sometido al régimen de propiedad horizontal de BRISAS DE CARTAGENA CONDOMINIO CAMPESTRE.**

**SEGUNDA: UBICACIÓN DEL PROYECTO: EL PROMITENTE COMPRADOR acepta que conoce la ubicación del lote de terreno mencionado anteriormente. PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante el**

## TRIBUNAL ARBITRAL DE MARÍA NELSA CASTAÑO QUINTERO EN CONTRA DE PROMOTORA BRISAS DE CARTAGENA S.A.S.

*inmueble objeto de este contrato se enajenara como cuerpo cierto.*

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** *Es entendido y aceptado por el PROMITENTE COMPRADOR que la división de los lotes, y el numero distintivo ofrecido puede sufrir modificaciones como consecuencia directa de órdenes dadas por la Curaduría Urbana o la Alcaldía Distrital, u otros entes competentes en la expedición de la licencia.*

**PARÁGRAFO TERCERO:** *Las Perspectivas y/o planos presentados en la publicidad son ilustrativos y por lo tanto pueden presentar modificaciones, contienen elementos de apreciación y estética que son interpretaciones de su artífice y no compromete a la Sociedad Promotora Brisas de Cartagena S.A.S.*

**DÉCIMO PRIMERO.- OBLIGACIONES: DEL PROMITENTE VENDEDOR.- PROMOTORA BRISAS DE CARTAGENA S.A.S.** *se obliga:*

- a) A obtener todas las licencias que fueren menester para el desenglobe y constitución en propiedad horizontal de los lotes conforme a las especificaciones de cada inmueble ante la Curaduría Urbana, Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y / o entidades competentes.*
- b) A transferir a **EL PROMITENTE COMPRADOR** la propiedad sobre el bien objeto de este negocio libre de embargo, hipoteca, servidumbre, limitaciones, impuestos, contribuciones y gravámenes salvo los derivados del régimen urbanístico.*
- c) A cumplir con la obligación de saneamiento en los términos de ley.*
- d) A asumir el pago del cincuenta por ciento (50%) de los derechos notariales por el otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa.*
- e) A entregar el lote dotado de los servicios públicos domiciliarios y sus acometidas respectivas.*
- f) A cumplir a cabalidad con lo establecido por la Corporación Autónoma Regional del Canal del Dique –CARDIQUE- en la resolución No. 1437 de fecha 19 de noviembre de 2013.*
- g) A cumplir con los requisitos establecidos por la Curaduría correspondiente y el Decreto Reglamentario No. 0977 de 2001 por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena ,-POT-zona norte, que establece las áreas de cesión Tipo A, señalando que un 25% del área total tienen que ser entregadas mediante escritura pública al Distrito, y que hasta el 40% para las áreas de cesiones tipo B, debe destinarse las cuales deben ser destinarse a las áreas comunes y de servicio del Condominio, estas áreas no son objetos de venta de este contrato.*

**DEL PROMITENTE COMPRADOR.- EL PROMITENTE COMPRADOR,** *asume las siguientes obligaciones:*

- a) pagar el precio en*

## TRIBUNAL ARBITRAL DE MARÍA NELSA CASTAÑO QUINTERO EN CONTRA DE PROMOTORA BRISAS DE CARTAGENA S.A.S.

los términos aquí pactados. b) Pagar la sanción del 20% establecida en el artículo 731 del código de comercio en caso de devolución de cheques, en el evento en que se giren a favor del PROMITENTE COMPRADOR, sin perjuicio de las acciones legales. c) Pago de los derechos generados por la inscripción de la escritura pública que protocolice la compraventa que aquí se promete, ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena. d) Pagar el cincuenta por ciento (50%) de los derechos notariales generados por el otorgamiento de la escritura pública que realice la compraventa que se promete. e) Será responsable de cualquier gravamen de valorización e impuesto predial que recaiga sobre el lote y que se cause con posterioridad a la entrega material del inmueble objeto de este Contrato de Promesa de Compraventa. f) Construir exclusivamente una casa para uso habitacional, en el término pactado en este contrato. Por lo que EL PROMITENTE COMPRADOR manifiesta que, con el objeto de impulsar el desarrollo del condominio, iniciara la construcción de un inmueble tipo casa para vivienda familiar exclusivamente, la cual tendrá las características descritas en otrosí al contrato, que EL PROMITENTE COMPRADOR se obliga a suscribir una vez el PROMITENTE VENDEDOR le noticie de ello. La construcción de la misma se deberá hacer en un periodo no superior a dos (2) años, contados a partir de la entrega material del lote, y someterse al régimen de propiedad horizontal, so pena de incurrir en incumplimiento de este contrato, obligándose a pagar en este caso, una sanción mensual equivalente al 25% del valor de la cuota de administración que acuerde la Junta Administradora de la Urbanización o por quien corresponda y hasta la fecha en que efectivamente inicie la construcción.

**DÉCIMO TERCERO.- RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL:** La enajenación del inmueble descrito y alinderado comprende además el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes de **CONDominio CAMPESTRE BRISAS DE CARTAGENA**, en el porcentaje señalado para cada unidad, de acuerdo con lo establecido en la ley 675 del 3 de agosto de 2001 y demás normas complementarias en sus Decretos Reglamentarios y en el Reglamento de Copropiedad del **CONDominio CAMPESTRE BRISAS DE CARTAGENA. PARÁGRAFO PRIMERO: EL PROMITENTE COMPRADOR manifiesta conocer los planos que conforman las unidades privadas y bienes comunes de EL CONDominio CAMPESTRE BRISAS DE CARTAGENA y las**

## TRIBUNAL ARBITRAL DE MARÍA NELSA CASTAÑO QUINTERO EN CONTRA DE PROMOTORA BRISAS DE CARTAGENA S.A.S.

especificaciones de construcción de las casas, las cuales se obliga a respetar, así como el Reglamento de Propiedad Horizontal a que está sometido el inmueble objeto de la presente promesa y que conoce, respeta y se obliga a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho reglamento, especialmente al pago oportuno de las expensas comunes que le correspondan a partir de la fecha fijada, al igual que sus causahabientes a cualquier título. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** una vez **EL PROMITENTE VENDEDOR** haya puesto en funcionamiento las áreas sociales y recreativas, **EL PROMITENTE COMPRADOR** podrá hacer uso de ellas. **PARAGRAFO TERCERO:** A partir de la entrega material del inmueble o de la fecha del otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa que perfeccione el presente contrato, una vez se efectuó entrega de la garita de vigilancia, de una piscina, del parque infantil y una cancha deportiva, por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR, EL PROMITENTE COMPRADOR** acepta pagar la cuota mensual de administración correspondiente al lote objeto de este contrato.” (Subrayas propias).

- Estudio de suelos para una vivienda de dos niveles ubicada en el Lote N° 9 del Condominio Brisas de Cartagena, elaborado por el ingeniero civil Marcial E. Marimón Franco en septiembre de 2018 (Prueba documental N° 6), en el cual se plasmaron las siguientes conclusiones:

### **“5.1. CARACTERISTICAS EXPANSIVAS DEL SUELO DEL SITIO**

*A continuación, establecemos los parámetros que tendremos en cuenta para identificar el potencial expansivo del subsuelo presentes en el sitio donde se llevará a cabo la cimentación de la Vivienda de Dos (2) Niveles.*

#### **5.1.1. CRITERIOS PARA IDENTIFICAR EL POTENCIAL EXPANSIVO DEL SUELO**

Teniendo en cuenta los resultados de los ensayos de laboratorio y considerando que el grado de expansión de los suelos presentes en el área de estudio es Alta, de acuerdo con la Tabla No. 4, se establecen a continuación algunos criterios que definen el potencial expansivo de los suelos considerando algunas propiedades mecánicas e índices que se consignaron en los registros de los sondeos. (...).

#### **5.1.2. GRADO DE EXPANSIÓN SEGÚN LOS ENSAYOS DE LABORATORIO**

## TRIBUNAL ARBITRAL DE MARÍA NELSA CASTAÑO QUINTERO EN CONTRA DE PROMOTORA BRISAS DE CARTAGENA S.A.S.

Las Tablas No. 4 y 5 muestran los criterios para determinar el grado de expansión potencial basado en las propiedades índices mecánicas de los suelos. El cuadro resumen de ensayos de laboratorio, muestra que el porcentaje que pasa el tamiz 200 está entre (90.0% y 96.4%), y el límite líquido está entre (49% y 55%), el índice de plasticidad de las arcillas varía entre (26% y 31%); y la resistencia a la penetración estándar está entre (8.0 y 29) golpes por pie. **De lo anterior se clasifica el suelo en estudio como una arcilla inactiva con un grado de expansión Alto y un probable porcentaje de cambio en el volumen total entre 3 y 10%. (...).**

### 5.1.3. SOLUCIÓN DE ESTABILIZACIÓN PARA LA CIMENTACION DE LA VIVIENDA DE DOS NIVELES

Los cambios en la temperatura, humedad y algunos factores ambientales pueden alterar las condiciones existentes de las arcillas expansivas de ese sitio y generar cambios volumétricos en las mismas, por lo cual sugiere. (sic) Estabilizar el potencial expansivo de los suelos mediante el aislamiento de los cimientos de la Vivienda de Dos Niveles, para lo cual se sobre excavara el terreno en una extensión equivalente a las dimensiones del cimiento más 0.30m adicionales y a un desplante de 3.50 m de profundidad, sobre un relleno de material Granular (Recebo Arenoso) de 1,00m de espesor; con esto se logra aislar y soportar la base de la Vivienda. (...).

### 6. RECOMENDACIONES DE CIMENTACIÓN DE TIPO PROFUNDO

Para solicitudes de carga de aproximadamente 22 Ton/Columna y ante la presencia de estratos arcillo-limosos de consistencia Firme a Resistente hasta una profundidad de 6.50 mts, se plantea una alternativa segura de cimentación de tipo profunda, de modo tal que la cimentación y la estructura proyectada transfiera las cargas a un estrato duro.

Esta Cimentación estará compuesta por zapatas apoyadas sobre pilotes pre-barrenados fundidos in situ, de tal manera que transmitan presiones de contacto tolerables al suelo de fundación y sean soportadas con un margen de seguridad adecuado mediante la combinación de los efectos de adhesión y fricción lateral entre el suelo y los pilotes, considerando además, el peso de la zapata. (...)." (Subrayas y negrillas propias).

Del estudio técnico aportado se desprende que el subsuelo del Lote N° 9 prometido en venta por la demandada - Promotora Brisas de Cartagena, tiene las siguientes condiciones: Es altamente expansivo con estratos arcillo – limosos, por lo que se

## **TRIBUNAL ARBITRAL DE MARÍA NELSA CASTAÑO QUINTERO EN CONTRA DE PROMOTORA BRISAS DE CARTAGENA S.A.S.**

recomienda que para la construcción de la vivienda familiar proyectada en éste, como alternativa segura, una cimentación profunda de 6.50 mts, compuesta por zapatas apoyadas sobre pilotes pre-barrenados fundidos *in situ*, todo lo cual fue ratificado en la declaración rendida por el testigo Marcial Marimón Franco, en la audiencia del 8 de julio de 2021, entre el minuto 28:00 y 29:30.

Ahora, en igual sentido se examinaron los siguientes documentos, aportados con la respuesta a la demanda:

- Licencia ambiental otorgada por la Corporación autónoma regional del Canal del Dique-Cardique (Resolución N° 1437 del 19 de noviembre de 2013).
- Licencia urbanística de parcelación otorgada por la Curaduría Urbana N° 2 de Cartagena (Resolución N° 0352 del 28 de septiembre de 2017, por la cual se revalidó la licencia de parcelación aprobada mediante la Resolución N° 0136 del 17 de junio de 2015).
- Permiso enajenación de bienes dada por la Alcaldía Distrital de Cartagena. (11 de julio y 1° de agosto de 2012).
- Estudio de suelo del Globo terreno de mayor extensión donde está construido el condominio Brisas de Cartagena. (7 de octubre de 2013).
- Certificado de tradición y libertad del Globo terreno de mayor extensión donde está construido el condominio Brisas de Cartagena. (24 de julio de 2019).
- Certificados de tradición y libertad que soportan los traslados de dominios hechos hasta ahora por la Promotora.
- Factibilidad de servicios públicos domiciliarios. (10 de marzo de 2018 Agua, 23 de abril de 2018 Gas, y 12 de septiembre de 2019 Electricidad).
- Constancias de envíos de correos electrónicos a la demandante. (Desde marzo de 2017 hasta febrero de 2021).
- Derecho de petición elevado por la demandante a la Alcaldía de Cartagena, Dirección de Control Urbano (19 de julio de 2019).

## TRIBUNAL ARBITRAL DE MARÍA NELSA CASTAÑO QUINTERO EN CONTRA DE PROMOTORA BRISAS DE CARTAGENA S.A.S.

- Expediente de acción de tutela instaurada por la demandante en contra de la Alcaldía de Cartagena –Dirección de Control Urbano, trámite en el que el Juzgado Primero de Pequeñas Causas Laborales de Cartagena vinculó a la Curaduría Urbana N° 2 de Cartagena y a la Promotora Brisas de Cartagena, en calidad de terceros intervinientes (23 de agosto de 2019).

De ninguno de los anteriores documentos se desprende que se le haya entregado información a la compradora, por cuanto ni siquiera se hace alusión o se deja constancia de información relevante presentada a ésta, y de la cual se queja la demandante, relativa a las características o condiciones geológicas y técnicas de los suelos del terreno de mayor extensión, ni mucho menos del terreno objeto de la promoción y venta discutida en el proceso (Lote N° 9).

Ahondando en ese aspecto, nótese que en la promesa de compraventa las cláusulas antes citadas, en su gran mayoría, se encuentran redactadas en futuro y de forma descriptiva, por lo que se advierte que la finalidad no era la de informar debidamente a la compradora sobre el negocio jurídico y, en especial, frente a las características geotécnicas del lote objeto del contrato, a manera de ejemplo se resalta del citado texto: *“EL PROMITENTE VENDEDOR, se obliga: a) A obtener todas las licencias que fuere menester para el desenglobe y constitución de propiedad horizontal de los lotes conforme a las especificaciones de cada inmueble ante la Curaduría Urbana, Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y/o entidades competentes. (...). f) A cumplir a cabalidad con lo establecido por la Corporación Autónoma Regional del Canal del Dique – CARDIQUE – en la Resolución N° 1437 de fecha 19 de noviembre de 2013. g) A cumplir con los requisitos establecidos por la Curaduría correspondiente y el Decreto Reglamentario No. 0977 de 2001 por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena , -POT- zona norte, que establece las áreas de cesión Tipo A, señalando que un 25% del área total tienen que ser entregadas mediante escritura pública al Distrito, y que hasta el 40% para las áreas de cesiones tipo B, debe destinarse las cuales deben ser destinarse a las áreas comunes y de servicio del Condominio, estas áreas no son objetos de venta de este contrato.”* (Subrayas propias).

Es importante destacar que el estudio del suelo del globo terreno de mayor extensión donde está construido el condominio Brisas de Cartagena, fue elaborado por el ingeniero civil Guilliam Rafael Barboza Miranda, el 7 de octubre de 2013, cuyo objeto consistió en la *“Evaluación Geotécnica y Análisis de Geoamenazas del Proyecto Urbanístico Condominio Brisas de Cartagena, localizado en el Km 12 de*

## TRIBUNAL ARBITRAL DE MARÍA NELSA CASTAÑO QUINTERO EN CONTRA DE PROMOTORA BRISAS DE CARTAGENA S.A.S.

la vía Bayunca a Pontezuela", y el cual fue aportado por la demandada al proceso, y en esté se advierte en el punto N° 10:

### **"10. ALTERNATIVA DE CIMENTACIÓN DE LAS VIVIENDAS**

Debido a las características del subsuelo del área de estudio y de los requerimientos estructurales de las viviendas proyectadas que constan de dos niveles de altura más un altillo, se plantea la siguiente alternativa de cimentación:

Se propone como alternativa de cimentación el uso de zapatas aisladas superficiales construidas en concreto reforzado y cuya profundidad de desplante sea igual a 1,0 m. Las zapatas deberán estar desplantadas sobre un relleno de material granular seleccionado (zahorra con un porcentaje de finos menor de 7% e índice de plasticidad menor de 6%) de 0,2 m de espesor, compactado adecuadamente (se recomienda compactar al 95% del proctor modificado).

Por debajo del relleno de material granular seleccionado de 0,2 m de espesor, se plantea un mejoramiento del suelo subyacente a través de cuatro (4) columnas de suelo-cal de un diámetro de 0,2 m y longitud de 1,0 m. Se utilizará un 3% de cal hidratada en peso (suelo seco) mezclada con material granular seleccionado (arena) debidamente compactado. La cal se adicionará en forma granulada. Durante el proceso constructivo se debe esparcir la cal, adicionar agua, mezclar con el material granular, compactar y realizar el curado (ver anexos). **El objetivo de esta alternativa es reducir la humedad natural e índice de plasticidad del suelo, controlando los cambios volumétricos y la expansividad de las arcillas presentes.**

(...).

En caso de que sea necesario utilizar un sistema temporal de contención sobre las paredes de las excavaciones que se ejecuten, se recomienda el uso de apuntalamientos metálicos o en madera (entibado) u otra alternativa de contención para evitar inestabilidades del suelo.

## TRIBUNAL ARBITRAL DE MARÍA NELSA CASTAÑO QUINTERO EN CONTRA DE PROMOTORA BRISAS DE CARTAGENA S.A.S.

***Para este tipo de cimentación y debido a las características del subsuelo del área de estudio, se trabajarán con cargas admisibles de 12,0 T/m<sup>2</sup>, garantizando asentamientos menores de 1 pulgada.”***

Y concluyó, además, el informe técnico al que se viene haciendo referencia, entre otros puntos, lo que sigue:

*“- Con base en la información secundaria y en los resultados obtenidos durante la fase de exploración del subsuelo y los ensayos de laboratorio geotécnicos, se evidencian en el lote de estudio y su entorno cinco (5) zonas relativamente homogéneas en cuanto a la similitud de sus propiedades físico-mecánicas que describen varios tipos de geoamenazas, para el lote se identificó que es una zona de alto potencial expansivo.*

*-En la Zona predominan las Arcillas parda oscura a parda clara de consistencia media a firme, presentado las siguientes propiedades índices: humedades naturales entre 22 y 28%, porcentajes de finos entre 30 y 40%, con un peso unitario seco entre 1.49 y 1.55 Ton/m<sup>3</sup>.”*  
(Subrayas y negrillas por fuera de texto original).

Todo lo anterior, también quedó ampliamente explicado y convalidado mediante la declaración rendida por el mencionado ingeniero Guilliam Barboza, en la audiencia del 8 de julio de 2021, particularmente, en lo manifestado entre el minuto 1:44:30 y 1:46:45, y el minuto 2:10:15 en adelante.

Así las cosas, pese a que la promotora – demandada contaba previamente con la información acerca de las características del subsuelo del lote de mayor extensión y con las recomendaciones y requerimientos técnicos estructurales para la construcción de viviendas, no las dio a conocer a la promitente compradora, pues no existe prueba en el plenario, que en los acercamientos previos al contrato o tratativas, ni en la celebración propiamente del negocio jurídico, la parte promitente vendedora y actual demandada, haya suministrado información directa, oportuna y relevante sobre el proyecto a la demandante que le permitiera a ésta valorar las condiciones del negocio jurídico, en especial, en lo relativo a las características geológicas del terreno adquirido, ni le llamó la atención sobre la necesidad de llevar a cabo estudios de geotécnicos adicionales para el eventual tratamiento o acondicionamiento especial del suelo, información que era prioritaria para el cumplimiento del propósito trazado por la compradora y reconocido, desde la misma

## TRIBUNAL ARBITRAL DE MARÍA NELSA CASTAÑO QUINTERO EN CONTRA DE PROMOTORA BRISAS DE CARTAGENA S.A.S.

promesa de compraventa<sup>16</sup>, esto es, la construcción de un inmueble tipo casa, para vivienda familiar, exclusivamente.

Es que ese deber de información resulta aún más necesario y exigible a la parte demandada, por cuanto no se puede perder de vista que ésta es una vendedora -experta, profesional en las actividades de estudio, planeación, construcción de inmuebles, así como de organización, parcelación y urbanización, de proyectos inmobiliarios, así se desprende del objeto social de la demandada (Prueba documental N° 2 - Demanda) y de lo declarado por el representante legal al absolver interrogatorio (Audiencia 21 de mayo de 2021 - Minuto 14:07 al 16:25), así:

*“Bueno doctor mi nombre es Luis Manuel Carvajalino, soy un empresario de la construcción de la ciudad de Cartagena, hace 14 años inicié la empresa constructora, Acción constructora con todos sus proyecto de construcción, pero desde hacía mucho tiempo he venido trabajando en el sector de la construcción haciendo muchas cuestiones de construcción, obras sencillas, poco a poco fuimos creciendo, fuimos ingresando en el gremio y organizamos un equipo de construcción que actualmente lo conformamos: Arquitectos, ingenieros, ingenieros civiles, ingenieros de suelo, ingenieros diseñadores, ingenieros eléctricos, ingenieros hidráulicos. Y bueno es así como tenemos 2 proyectos en la actualidad, uno de venta de lotes que se llama brisas de Mocana y el otro que se llama (...) perdón brisas de Cartagena que es el de lotes y ahora de casas, iniciamos un proceso de venta de 40 casas y en brisas de mocana 153 casas, de las cuales tenemos actualmente 82 casas vendidas, hace 4 meses iniciamos el proceso.*

*Tenemos una experiencia en el sector con el tema de la construcción, y bueno nos hemos venido desarrollando de ahí, el éxito del proyecto de brisas de mocana, que en la etapa de lotes está totalmente vendido y ahora iniciamos con la segunda etapa que es de (...) perdón el de Brisas de Cartagena que está totalmente vendido y el tema de Brisas de Cartagena que inicia una nueva sección de casas.”*

*Soy egresado, especialista en alta gerencia, he estudiado evaluación y formulación de proyectos, proyectos de construcción, seminarios y participación en todos los eventos de Camacol, afiliado a Camacol de*

<sup>16</sup> Cláusula “DÉCIMA PRIMERO, OBLIGACIONES DEL PROMITENTE COMPRADOR, literal f”.

## TRIBUNAL ARBITRAL DE MARÍA NELSA CASTAÑO QUINTERO EN CONTRA DE PROMOTORA BRISAS DE CARTAGENA S.A.S.

*Cartagena y en fin, desarrollándome 100% en el sector de la construcción, maquinaria y alquiler de equipo de construcción, en fin todo lo que tiene que ver con la construcción.*” (Subrayas del Tribunal).

Y si del otro lado, se tiene que la demandante es una persona natural, ama de casa y pensionada en el sector de la educación, que no conocía las condiciones y características del lote de terreno con anterioridad al negocio jurídico y quien además no contaba con los conocimientos técnicos para determinarlas al momento de celebrar dicho negocio porque, en palabras de los doctrinantes en materia de derecho del consumo, dada su calidad de profano o de lego, esto es, no especialista en asuntos técnicos o de ingeniería, requería, para esos efectos, del conocimiento, experiencia e información del promitente vendedor y promotor del proyecto inmobiliario, las cuales emergen como absolutamente esenciales y relevantes para establecer las condiciones del suelo del lote prometido en venta.

Dado que el consumidor no tiene los conocimientos para poder tomar decisiones acertadas e informadas, el legislador acudió a la obligación de información, a cargo del promotor - vendedor, como un mecanismo para restablecer parte del equilibrio perdido entre productor y consumidor, y de paso proteger la formación del consentimiento del consumidor - contratante.

Aunado a lo anterior, el Tribunal hace especial énfasis en lo declarado por el testigo Guilliam Rafael Barboza, ingeniero civil que tuvo a cargo la elaboración del estudio para la *"Evaluación Geotécnica y Análisis de Geoamenazas del Proyecto Urbanístico Condominio Brisas de Cartagena, localizado en el Km 12 de la vía Bayunca a Pontezuela"*, aportado con la respuesta a la demanda, y antes citado, quien, en audiencia del 8 de julio de 2021, indicó que el vendedor debe informar qué estudios técnicos hizo y el comprador debe solicitarlo.<sup>17</sup>

---

<sup>17</sup> Confróntese declaración del ingeniero Barboza (Audiencia de 8 de julio de 2021 – Minuto 2:15:50 a 2:16:43 *"la gente, y hasta a uno, lo llaman a uno cuando va a comprar un lote o un proyecto a nivel personal, uno dice (...) el dueño del proyecto te dé la información geotécnica, uno a nivel profesional, uno mira el lote y le dice a uno, pilas, aquí puede este problema, toda esa información geotécnica, todo ese estudio geotécnico que se hace en el proyecto y se dan las condiciones que el cliente sabe en qué condiciones geotécnicas está el lote donde está el proyecto, si son arcillas expansivas, si de pronto hay alguna falla geológica, y ya después, si el cliente lo ve viable, o si uno lo considera viable, uno ya comienza el estudio detallado específico, en cada lote o el que uno adquiere, esa es la recomendación."*

## TRIBUNAL ARBITRAL DE MARÍA NELSA CASTAÑO QUINTERO EN CONTRA DE PROMOTORA BRISAS DE CARTAGENA S.A.S.

Y como se evidenció en el proceso, al no ser presentada información relevante y oportuna sobre estudios técnicos del subsuelo a la parte promitente compradora, ¿qué clase de información debería solicitar ésta?

Para el Tribunal, la información que se debe entregar o suministrar a un consumidor no puede consistir en asentar algunas menciones generales en el texto contractual<sup>18</sup>, las cuales, la mayoría de veces, son meramente formales y descriptivas, como en el caso que nos ocupa, en la que se afirma que la promitente compradora manifiesta conocer la ubicación del lote materia del contrato<sup>19</sup>, así como los planos de las unidades privadas inmobiliarias y de los bienes comunes y las especificaciones de construcción de las casas,<sup>20</sup> porque no resulta suficiente para que el promitente comprador cuente con todos los elementos de juicio para determinar las calidades, condiciones y características técnicas del lote prometido en venta.

Conocer la ubicación del proyecto y de sus planos solo conforma la información preliminar mínima con la que debe contar el promitente comprador, pero ella resulta insuficiente o deficitaria, cuando, en particular, el lote adquirido requiere de especiales adecuaciones o modificaciones de las cimentaciones para una óptima construcción en éste, en razón de lo cual, lo informado por la promitente vendedora no cumple con los estándares previstos en las referidas normas del estatuto del consumidor, máxime si de la información omitida se desprende que se necesitaban adecuaciones especiales en el subsuelo del lote prometido en venta que incrementarán notablemente el valor de las cimentaciones, por lo menos, entre el 10% y 20% para el testigo, ingeniero civil Guilliam Barboza (Audiencia del 8 de julio de 2021 entre el minuto 2:00:00 a 2:01:40), y alrededor del 50% para el testigo Marcial Marimón (Audiencia del 8 de julio de 2021 entre el minuto 33:40 a 34:30), porcentajes que dependerán del tipo o clase de solución geotécnica escogida y de la carga de la estructura que se construirá.

En igual sentido, las especificaciones para la construcción de las casas previsto el Otrosí N° 1 firmado entre las partes del actual litigio, el 17 de septiembre de 2017,

---

<sup>18</sup> El cual como quedó probado en el proceso, fue redactado por la parte promitente vendedora, según lo reconocido por el representante legal de la demandada al dar respuesta a la pregunta N° 4, Audiencia 21 de mayo de 2021 – Minuto 21:38: ***“Pregunta 4. Señor Carvajalino, sírvase decirle al despacho si el contrato de promesa de compraventa fue elaborado íntegramente por su empresa. Respondió. Sí, claro íntegramente por nuestra empresa”***.

<sup>19</sup> Cláusula “SEGUNDA. - UBICACIÓN DEL PROYECTO”.

<sup>20</sup> Cláusula “DÉCIMA TERCERO. – RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL”.

## **TRIBUNAL ARBITRAL DE MARÍA NELSA CASTAÑO QUINTERO EN CONTRA DE PROMOTORA BRISAS DE CARTAGENA S.A.S.**

es decir, el mismo día que se suscribió el contrato de promesa de compraventa, no permite identificar información relevante, necesaria y oportuna acerca de las condiciones y características del suelo del Lote N° 9, porque en él sólo se alude al diseño arquitectónico de la casa que se debe, o mejor, que se podrá construir en el proyecto inmobiliario, esto es, se precisa el diseño, fachada, acabados y altura de ésta, pero de ningún modo se alude a la capacidad portante del suelo dependiendo del peso de la construcción de la casa, ni a las características y sus eventuales modificaciones de dicho suelo.

El referido Otrosí, si bien fue anunciado con la respuesta a la demanda, no fue aportado con ésta, no obstante, el testigo Richard Olivo Jiménez, en su calidad de administrador de la Promotora Brisas de Cartagena, lo mencionó en su declaración y lo aportó al proceso como apoyo de su versión (Audiencia 2 de junio de 2021 - entre el minuto 24:20 a 24:40), lo cual procesalmente no tiene objeción, ya que la regla 6 del artículo 221 del Código General del Proceso, así lo autoriza, razón suficiente ésta, para tener al Otrosí N° 1 como prueba documental del plenario y como consecuencia deberá ser valorada, como en efecto se hace, con lo cual resultaría improcedente la petición planteada en el alegato de conclusión por el apoderado de la demandante para excluirla del litigio, por carecer de valor probatorio.

En definitiva, se encuentra acreditado probatoriamente el incumplimiento grave y determinante de la obligación de información endilgado a la parte demandada, estudiado en el precedente numeral 4.1 de este laudo, por cuanto la demandada no arrió prueba del cumplimiento de esa prestación, de su eximente o de su extinción, de acuerdo a lo previsto en los artículos 167 del Código General del Proceso, 1604 y 1757 del Código Civil.

No obstante, con lo probado hasta acá sería suficiente para demostrar el incumplimiento de la demandada, el Tribunal se referirá de forma general a lo que quedó probado respecto a los demás motivos de incumplimiento contractual enrostrados a la demandada:

### **4.2 La falta de entrega material del inmueble ofrecido en venta y/o falta de entrega del documento de mera tenencia, de acuerdo a lo dispuesto, en la cláusula décima del contrato.**

En el proceso fue palmario que, la parte demandante recibió físicamente el lote de terreno, así no haya mediado acta de entrega, pues no tendría otra explicación que

## TRIBUNAL ARBITRAL DE MARÍA NELSA CASTAÑO QUINTERO EN CONTRA DE PROMOTORA BRISAS DE CARTAGENA S.A.S.

haya podido ingresar al mismo para llevar a cabo las mediciones y la preparación del estudio de suelos para la construcción de la vivienda, lo cual ocurrió para septiembre de 2018, por esa causa no se entiende porque aún para la época de la formulación de la presente acción, agosto de 2020, se insista en este hecho, el cual se encuentra superado.

En lo que tiene que ver con la falta de entrega del documento de mera tenencia denominado acuerdo de tenencia necesario para llevar a cabo los trámites de licencia ante la Curaduría Urbana de Cartagena y poder iniciar la construcción de la vivienda proyectada en el Lote N° 9, también resulta evidente que éste no se entregó a la parte demandante, o por lo menos, la promitente vendedora del referido lote no se ocupó de traer prueba o constancia de la elaboración y entrega oportuna del referido “*acuerdo de tenencia*” que cumpliera con la finalidad trazada en el texto contractual y en su lugar, le propuso el representante legal de la demandada a la parte demandante que firmaran un contrato de comodato, aunque éste reconoció que no era el documento pactado en el contrato de promesa de compraventa<sup>21</sup>, y del que, el Tribunal advierte, tampoco fue aportado como prueba en el proceso pese a ser referido en múltiples ocasiones en la respuesta a la demanda.

El referido hecho también constituye un incumplimiento relevante del contrato, en particular a lo establecido, por la propia promitente vendedora, en el parágrafo 6 de la cláusula décima del contrato, como redactora del mismo, máxime si para el momento en que se requirió la entrega del citado documento, la promitente vendedora había pagado mucho más del 30% de la cuota inicial convenida, esto es, para fecha en que se iniciaron los estudios para la construcción de la vivienda septiembre de 2018, la promitente compradora había pagado \$92.027.370<sup>22</sup>, y pese a ello, no se le entregó el documento denominado “*acuerdo de mera tenencia*” exigido para el trámite ante la Curaduría.

### **4.3 Ocultamiento intencional o “doloso” de la información del terreno y características del suelo, tanto en los actos preparatorios como al momento de la celebración y ejecución del contrato de promesa de venta, lo cual generó un vicio oculto para la demandante, de los calificados como REDHIBITORIOS,**

<sup>21</sup> Audiencia 21 de mayo de 2021 – Pregunta 19 y 20 (1:11:41 a 1:14:00).

<sup>22</sup> El valor pagado por la demandante no está en discusión, por cuanto la demandada acepta dicha cifra o monto total (Confróntese el hecho 12 de la demanda y la respuesta de la demandada frente a éste), pero aduce que las cuotas pagadas se hicieron por fuera de las fechas convenidas en el contrato de promesa de compraventa.

## TRIBUNAL ARBITRAL DE MARÍA NELSA CASTAÑO QUINTERO EN CONTRA DE PROMOTORA BRISAS DE CARTAGENA S.A.S.

contemplados en los artículos 1914 a 1923 del Código Civil y 934 del Código de Comercio (este último mandato, por ser comerciante el vendedor).

En el plenario no fue acreditado que la demandada haya obrado con dolo o con la intención de causarle daño a la demandante por haber omitido la entrega de información geotécnica del lote N° 9, tratada en el punto 4.1 precedente, lo cual por sí sólo da al traste con el incumplimiento endilgado y, por supuesto, con la consecuente petición de vicios ocultos o redhibitorios, por cuanto no se puede confundir ni asimilar, desde lo sustancial ni probatorio, el descuido, omisión y negligencia (culpa), con la intención positiva de causar daño a otro (dolo),<sup>23</sup> el cual, por regla general, no se presume al tenor de lo dispuesto en el artículo 1516 del Código Civil.

**4.4 Falta de entrega de la copia del documento, OTROSÍ<sup>24</sup>, en el cual se describían las características de las fachadas de las viviendas que se podía construir en el lote materia de discusión; ello conforme a lo dispuesto en la cláusula décima primera, literal "f" del contrato.**

Si bien el motivo de incumplimiento se refiere a falta de entrega del documento contentivo del Otrosí, porque así fue planteado en el alegato de conclusión formulado por la demandante, en el texto de la demanda, se dijo en el hecho 8, literal a) *“la demandada no cumplió con su deber de elaborar someter a consideración de mi cliente el referido “Otrosí”. María Nelsa Castaño Quintero hasta la fecha de presentación de esta demanda no ha recibido de PROMOTORA BRISAS DE CARTAGENA S.A.S. las características del inmueble, tipo casa para vivienda familiar, que debía construir sobre el lote de terreno prometido en venta, que tampoco nunca le fue entregado, ni siguiera en tenencia. tal como se estipula. en el parágrafo 6° de la cláusula 10 de la pluricitada promesa de compraventa, en caso de que no se hubiese pagado la totalidad del precio pactado.”*

La demandada a su vez, al responder el precitado hecho, indicó: *“No es cierto que la promotora “no cumplió con su deber de elaborar y someter a consideración de mi cliente el referido OTROSI...”, no solo que el documento referido fue elaborado, sino que se pone a consideración de los compradores, en este caso en concreto a*

---

<sup>23</sup> Artículo 63 del Código Civil.

<sup>24</sup> Hecho de incumplimiento que fue concretado en el numeral 1, literal e del alegato de conclusión presentado por el apoderado de la parte demandante.

## TRIBUNAL ARBITRAL DE MARÍA NELSA CASTAÑO QUINTERO EN CONTRA DE PROMOTORA BRISAS DE CARTAGENA S.A.S.

*consideración de la señora MARIA NELSA CASTAÑO, quien suscribió el documento, tal y como se evidencia en documento adjunto.”*

En el proceso quedó probado que el documento no sólo fue elaborado por la demandada, sino que fue firmado por ambas partes, tal y como se corroboró con anterioridad en este laudo y al tenerse como prueba válidamente incorporada al plenario no cabe duda que el motivo de incumplimiento afirmado en la demanda quedó huérfano de prueba.

Ahora, si el cuestionamiento a la promitente vendedora se circunscribe a la falta de entrega del documento, éste, en todo caso, nada aportaría en el cumplimiento del deber legal de información oportuna, debida y completa acerca de las características y condiciones del terreno N° 9, para el momento del perfeccionamiento del contrato, porque como quedó considerado, dicho documento sólo da cuenta de las especificaciones arquitectónicas de las fachadas y materiales que se deberían emplear para la construcción de las viviendas, en razón de ello, el incumplimiento, si lo hubiere, no tendría la categoría de grave o relevante para que se pueda abrir paso la resolución del contrato.

Agotado el análisis de los incumplimientos atribuidos a la demandada y probados que dos de ellos, cuentan con la entidad para proseguir con el examen de los presupuestos de la resolución contractual, se pasa al estudio del último de tales presupuestos o requisitos, a saber. *“(iii) que el demandante (acreedor) haya cumplido sus obligaciones o se haya allanado a cumplirlas.”*

En el proceso la demandada ha censurado la afirmación de la demandante referida al cumplimiento de la obligación de pago oportuno y completo del precio que le correspondía a la promitente compradora como cuota inicial, conforme a lo estipulado en el contrato, todo lo cual quedó plasmado, entre otras, al responder los hechos 11, 12, 17, 18, y 19; al proponer las excepciones denominadas **“TERCERA. INCUMPLIMIENTO POR PARTE DE LA PROMITENTE COMPRADORA (CONVOCANTE) DE LAS OBLIGACIONES DERIVADAS DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA.”** y **“CUARTA: FALTA DE PRESUPUESTO ESENCIAL PARA LA DECLARATORIA DE LA RESOLUCION DEL CONTRATO.”**, y al formular sus alegatos de conclusión, lo cual fue corroborado por el testigo Richard Olivo, administrador de la Promotora Brisas de Cartagena. (Audiencia 2 de junio de 2021 – Minutos 14:40 y 43:10 al 44:25)

## TRIBUNAL ARBITRAL DE MARÍA NELSA CASTAÑO QUINTERO EN CONTRA DE PROMOTORA BRISAS DE CARTAGENA S.A.S.

En términos generales la demandada introdujo al debate como defensa la denominada “excepción de contrato no cumplido” dispuesta en el artículo 1609 del Código Civil, por cuanto mientras no se acredite el cumplimiento o pago de la prestación de la parte demandante no estará en mora de cumplir con lo que correspondía a la demandada.

Lo planteado por la demandada estaría acertado jurídicamente si las prestaciones pactadas fueran simultaneas o sucesivas, y la demandante tuviera que cumplir primero la obligación a su cargo, concerniente al pago pactado para poder exigir la entrega material del bien y la suscripción de la escritura pública de compraventa.

Pero como se viene de sustentar, el deber de información oportuna, debida y completa acerca del bien objeto de la venta, el cual que se encuentra consagrado en el estatuto del consumidor, como norma de orden público, a favor de la compradora - demandante y el que, además, hace parte de las obligaciones esenciales de todo vendedor, fue desconocido o trasgredido por la demandada, por no haber informado las características y condiciones del Lote N° 9 del proyecto inmobiliario Brisas de Cartagena, con lo cual no sólo se vulneró el principio de confianza y buena fe en la ejecución del contrato sino que aparejó el incumplimiento de la obligación principal de la parte promitente vendedora, que emerge como causa de la prestación del pago del precio.

En esa línea, al incumplir la demandada el deber jurídico legal y obligación esencial de suministrar información acerca del objeto prometido en venta, no ha dejado de cumplir la demandante, porque no le sería exigible, el plan de pagos pactado en el contrato, pese a ello, ésta pagó un valor superior al 30% determinado como cuota inicial sin haber tenido que hacerlo por el incumplimiento previo y determinante de su co-contratante.<sup>25</sup>

Así las cosas, también está acreditado el tercer requisito para que la pretensión resolutoria pueda ser acogida, por lo que se declarará la prosperidad de la pretensión número 1, con la aclaración interpretativa efectuada en el numeral 2 precedente, en razón de ello, se extinguirá el vínculo contractual existente entre las partes, debiendo retornarse a éstas al estado precontractual.

---

<sup>25</sup> Sentencia SC1209-2018 del 20 de abril de 2018. M.P. Dr. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo: “Así las cosas, el contratante que primero vulneró la alianza queda desprovisto de la acción resolutoria, mientras que su contenedor sí la conserva a pesar de que también dejó de acatar una prestación, siempre que su actuar se encuentre justificado en su inexigibilidad por la previa omisión de aquel.” (Subrayas propias).

## TRIBUNAL ARBITRAL DE MARÍA NELSA CASTAÑO QUINTERO EN CONTRA DE PROMOTORA BRISAS DE CARTAGENA S.A.S.

Y como consecuencia de ello, el Tribunal deberá decidir sobre las restituciones mutuas de las prestaciones a cargo de las partes, al tenor de lo dispuesto en el artículo 1746 del Código Civil, y conforme a lo decidido por la Corte Suprema de Justicia, en la que dispuso que:

“Como se extrae de la disposición en cita, es premisa fundamental, tratándose de restituciones mutuas sobrevenidas de la declaratoria de resolución de un contrato, incluso por mutuo disenso, que las cosas vuelvan al estado en que se encontraban para el momento de su celebración o, dicho con otras palabras, que se provea para que los contratantes se vean restituidos al estado en que se hallarían de no haber realizado la negociación disuelta.”<sup>26</sup> (subrayas fuera del original).

En este orden de ideas, por tratarse de un contrato de promesa de compraventa, correspondería, al promitente vendedor devolver las sumas de dinero recibidas como consecuencia del precio, mientras que la promitente compradora estaría obligada a devolver el inmueble entregado.

No habiendo discusión frente al valor total pagado por la demandante el cual asciende a **\$92.027.370**, ni en las fechas que se efectuaron tales pagos, así:

FECHA	VALOR
31 de mayo de 2015	\$2.000.000
31 de mayo de 2015	\$2.000.000
10 de julio de 2015	\$8.000.000
6 de agosto de 2015	\$4.000.000
28 de septiembre de 2015	\$3.000.000
27 de noviembre de 2015	\$2.000.000
3 de febrero de 2016	\$25.027.370
1 de junio de 2016	\$1.000.000
17 de agosto de 2016	\$3.000.000
5 de abril de 2017	\$3.000.000
6 de mayo de 2017	\$2.000.000
7 de septiembre de 2017	\$37.000.000
<b>TOTAL</b>	<b>\$92.027.370</b>

Se ordenará la restitución del precio total pagado, y por estar pedidos se causarán intereses moratorios de los diferentes pagos, desde el día en que éstos se hicieron,

---

<sup>26</sup> Corte Suprema de Justicia. Sentencia de 25 de junio de 2018. Magistrado Ponente: Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo. Radicado: SC2307-2018.

**TRIBUNAL ARBITRAL DE MARÍA NELSA CASTAÑO QUINTERO EN CONTRA  
DE PROMOTORA BRISAS DE CARTAGENA S.A.S.**

por la extinción de la causa contractual (Artículos 884 del Código de Comercio y 1617 numeral 2° del Código Civil) y hasta la satisfacción de los mismos, por lo que se acogerá la pretensión número 2 de la demanda, tales dineros e intereses moratorios quedarán liquidados, a la fecha del presente laudo, como sigue:

VALOR PAGADO	FECHA DE PAGO/INICIO DE LA MORA	FECHA DEL LAUDO	VALOR DE INTERESES DE MORA (1.5*IBC) A LA FECHA DEL LAUDO
\$2.000.000	31 de mayo de 2015	14 de septiembre de 2021	\$3.293.243
\$2.000.000	31 de mayo de 2015	14 de septiembre de 2021	\$3.293.243
\$8.000.000	10 de julio de 2015	14 de septiembre de 2021	\$12.944.080
\$4.000.000	6 de agosto de 2015	14 de septiembre de 2021	\$6.397.942
\$3.000.000	28 de septiembre de 2015	14 de septiembre de 2021	\$4.687.310
\$2.000.000	27 de noviembre de 2015	14 de septiembre de 2021	\$3.040.542
\$25.027.370	3 de febrero de 2016	14 de septiembre de 2021	\$36.858.468
\$1.000.000	1 de junio de 2016	14 de septiembre de 2021	\$1.385.332
\$3.000.000	17 de agosto de 2016	14 de septiembre de 2021	\$3.980.401
\$3.000.000	5 de abril de 2017	14 de septiembre de 2021	\$3.431.896
\$2.000.000	6 de mayo de 2017	14 de septiembre de 2021	\$2.237.573
\$37.000.000	7 de septiembre de 2017	14 de septiembre de 2021	\$37.789.742
		<b>TOTAL</b>	<b>\$119.339.772</b>

De otro lado, al quedar probado que existió entrega física o material del Lote N° 9 a la promitente compradora, desde septiembre de 2018, se le ordenará a ésta la restitución de dicho inmueble.

Ahora, como existe peticiones encaminadas a la obtención del reconocimiento y condena de perjuicios padecidos por la demandante, en la pretensión número 3, se indica que complemento de la pretensión número 2, se busca la indemnización del

**TRIBUNAL ARBITRAL DE MARÍA NELSA CASTAÑO QUINTERO EN CONTRA  
DE PROMOTORA BRISAS DE CARTAGENA S.A.S.**

daño emergente surgido por los costos y gastos asumidos por la demandante, con ocasión del incumplimiento del contrato, los que ascendieron a **\$25.224.950**.

El valor reclamado fue estimado y explicado en los gastos y honorarios incurridos por la elaboración de los estudios técnicos encargados por la demandante y demás costos que tuvo que asumir por el incumplimiento del contrato, capítulo III de la demanda, y los cuales el Tribunal compendia como sigue:

<b>DOCUMENTO</b>	<b>VALOR</b>
Cotización de Estudio de suelos elaborado por el señor Marcial Marimón, (07 agosto 2018) y factura de venta (06 septiembre de 2018)	\$3.000.000
Contrato de prestación de servicios profesionales abogado Jorge Humberto Ramírez (09 julio de 2019)	\$15.000.000
Reporte anual de costos Bancolombia años 2017 y 2018.	N/A
Certificado de créditos Cooperativa de Empleados y Obreros del Departamento de Caldas (CEOCAL)	N/A
Recibo de pago del arquitecto Héctor Anaya Pérez (25 junio de 2018) por la elaboración del avalúo comercial lote #9 condominio Brisas de Cartagena:	\$850.000
Cuenta de cobro de Alejandro Eljaik Salome (15 octubre de 2018) por el cálculo y diseño estructural de la vivienda en la urbanización Brisas de Cartagena	\$2.500.000
Cuenta de cobro de Ciro Alberto Seni Polo (20 septiembre de 2018) por el diseño hidráulico y sanitario para vivienda unifamiliar a dos alturas ubicada en la urbanización brisas de Cartagena	\$3.000.000

**TRIBUNAL ARBITRAL DE MARÍA NELSA CASTAÑO QUINTERO EN CONTRA  
DE PROMOTORA BRISAS DE CARTAGENA S.A.S.**

Consignación por gastos de administración del Tribunal arbitral (10 agosto de 2020)	\$1.044.820
<b>TOTAL</b>	<b>\$25.394.820</b>

De otro lado, la demandada formuló objeción al juramento estimatorio, en los siguientes términos: *“Objetamos el juramento estimatorio realizado por la parte demandante, porque no existe mérito para ello en consideración a las razones expuestas.”* Y el Tribunal interpreta que tales razones que fundamentaron la objeción fueron las consignadas en la quinta excepción denominada: **“FALTA DE CAUSA Y DERECHO PARA SOLICITAR DAÑOS Y PERJUICIOS.”**

**“En cuanto a la solicitud de estimación de los daños y perjuicios aludidos por la contraparte, la cual resulta ser además de improcedente, desproporcionada,** la reglamentación colombiana sobre el régimen de responsabilidad civil cuenta con una serie de fundamentos jurídicos, presunciones, principios y mecanismos orientados a que el responsable repare o indemnice el daño, siempre y cuando la parte que los invoca y solicita cumple con esos fundamentos, tales como:

- Para que exista indemnización por daños y perjuicios tiene que existir un incumplimiento culpable de la obligación, se ha demostrado que la empresa Promotora Brisas de Cartagena ha cumplido con todo en cuanto a las obligaciones contraída en la promesa de compraventa.
- Que el cumplimiento no pueda realizarse de otra forma, Promotora Brisas de Cartagena prometió en venta un bien inmueble existente, especificado y legalmente individualizado, el cual está ubicado dentro del Condominio Brisas de Cartagena.
- Que efectivamente se hayan producido una relación causal directa entre el incumplimiento y la producción de los daños. Esta relación no se configura, ya que no existe incumplimiento alguno por parte de la Demandada y por lo tanto no hay generación de daño.
- Ahora bien, la demandante invoca como daño emergente gastos y honorarios que ella ha querido por voluntad propia incurrir, mas no porque verdaderamente y menos legalmente le asista razón a ello.
- Así mismo, la contraparte confunde el lucro cesante con intereses, lo cual claramente no enmarca en el presente caso.

## TRIBUNAL ARBITRAL DE MARÍA NELSA CASTAÑO QUINTERO EN CONTRA DE PROMOTORA BRISAS DE CARTAGENA S.A.S.

*- En razón a los compensatorios, no hay lugar para invocarlos cuando son costos y gastos que ha decidido la demandante incurrir sin existir lugar a ello.*

*- Por último, no hay lugar a los daños morales pedidos porque el promitente vendedor, está totalmente cumplido.” (Negrillas y subrayas por fuera de texto original).*

Sin entrar en la discusión planteada por la parte demandante en el escrito que recorrió el traslado de las excepciones de mérito, en el que manifestó que la demandada no sustentó cabalmente la objeción al juramento estimatorio, por lo que debería rechazarse, se deberá tener presente que el juramento estimatorio, no objetado, hace prueba de la cuantía o monto de la indemnización perseguida en la demanda conforme a lo dispuesto en el artículo 206 del Código General del Proceso, pero no de los demás elementos o requisitos de la responsabilidad civil necesarios para que pueda abrirse paso los perjuicios reclamados, a saber, hecho, daño y nexa causal.

Con todo, lo primero que se debe resaltar es que la suma pedida en la demanda a título de daño emergente **\$25.224.950**, no concuerda con el valor total de los conceptos allegados como prueba del proceso: **\$25.394.820**.

En segundo lugar, de todos los conceptos relacionados en el cuadro anterior, se advierte que sólo dos de ellos corresponden a comprobantes o recibos de pago y, los demás, son facturas, cuentas de cobro, reportes y un contrato de prestación de servicios.

Como tercer punto, refulge sin mayores lucubraciones que la parte demandante no trajo al proceso prueba del pago de la mayoría de los trabajos y servicios que afirmó haber asumido y de los que pide su reconocimiento, como consecuencia del incumplimiento de su contraparte, por lo que, el Tribunal no podrá acceder a lo pedido respecto de tales costos o gastos por la falta de acreditación del perjuicio concreto padecido en su patrimonio.

En cuarto lugar, aunque se aportó un recibo de pago por concepto de avalúo del lote prometido en venta, a favor del señor Héctor Anaya Pérez por valor de \$850.000; en el proceso no fue propuesto ningún hecho que sustente este costo como perjuicio directo, ni el Tribunal estima que lo sea, porque en nada se relaciona con la discusión planteada en la litis, es un gasto en que incurrió la demandante del

## TRIBUNAL ARBITRAL DE MARÍA NELSA CASTAÑO QUINTERO EN CONTRA DE PROMOTORA BRISAS DE CARTAGENA S.A.S.

cual no se observa nexo o vínculo necesario con el incumplimiento del contrato, por lo que no deberá trasladársele a la demandada.

Y, en quinto lugar, en lo que tiene que ver con lo pagado como gastos administrativos iniciales a favor del Centro de Arbitraje de Cartagena para la presentación de la demanda, se tendrá en cuenta en la liquidación de las costas del proceso al tenor de lo dispuesto en el artículo 365 del Código General del Proceso.

Así las cosas, el Tribunal no accederá a la pretensión número 3 por falta de acreditación de los elementos de la responsabilidad civil, concretamente del daño padecido y reclamado.

La misma suerte correrá la pretensión número 4, en la que se involucran diferentes clases de perjuicios materiales, por cuanto, no existe prueba de los “*rendimientos dejados de percibir por la demandante*” porque no sustentó en el plenario la demandante algún negocio o rentabilidad frustrada con ocasión del incumplimiento contractual de la demandada que le permitiera al Tribunal analizar la pérdida de la oportunidad económica sufrida por éste, en todo caso, el dinero pagado a título de precio deberá ser restituido con los intereses moratorios.<sup>27</sup>

Ahora, desglosando los conceptos vinculados en esta pretensión, en lo atinente a los pagos de honorarios que se afirma haberse efectuados a los profesionales contratados por la demandante, a saber: El arquitecto Víctor Puello, el ingeniero Marcial Marimón y el abogado Jorge Ramírez, el Tribunal se remite a lo considerado para la resolver la pretensión número 3, en lo relativo a que no se dio cumplimiento a la carga probatoria del supuesto de hecho afirmado, por la falta de acreditación de lo pagado (Art. 167 del C.G.P.), aclarando adicionalmente que, en el plenario no hay presentación de cuentas cobro, ni mucho menos constancia de pago a favor del citado arquitecto.

Finalmente, lo pedido como gastos de desplazamiento y los costos financieros del crédito otorgado para pagar el precio del lote prometido en venta, de los documentos aportados no se halla prueba de los gastos incurridos por la demandante respecto

---

<sup>27</sup> PLANIOL Marcel y RIPERT Geoger: Derecho Civil, V. 8, Harla, México, 1997, pág. 617 y 632, Citado en la Sentencia C-604/12, “*Los intereses moratorios son aquellos que se pagan para el resarcimiento tarifado o indemnización de los perjuicios que padece el acreedor por no tener consigo el dinero en la oportunidad debida. La mora genera que se hagan correr en contra del deudor los daños y perjuicios llamados moratorios que representan el perjuicio causado al acreedor por el retraso en la ejecución de la obligación.*”

## **TRIBUNAL ARBITRAL DE MARÍA NELSA CASTAÑO QUINTERO EN CONTRA DE PROMOTORA BRISAS DE CARTAGENA S.A.S.**

a los denominados “desplazamientos”, ni tampoco de las certificaciones bancarias presentadas en la demanda como pruebas documentales 13 y 14, se pueden identificar y relacionar cuáles fueron los costos o gastos financieros incurridos por la demandante para el pago del precio del lote, razones éstas suficientes para que no pueda prosperar lo pedido.

No obstante lo anterior, en el contrato de promesa de compraventa en las cláusulas 4, 5 y 9 (párrafo primero), se indicó que la cuota inicial del precio sería pagada con recursos propios de la demandante, por lo que, en razón de esta estipulación, no se le podría trasladar a la parte demandada los costos de los préstamos financieros a lo que haya tenido que acudir la pretensora, porque al no quedar probado el dolo imputado a la demandada, ésta será responsable de los perjuicios previsibles conforme a lo regulado en el artículo 1616 del Código Civil, y lo reclamado, además de no estar probado, quedaría por fuera de ese contexto normativo.

Por lo expuesto, no se acogerá la pretensión número 4.

En cuanto a la pretensión número 5, elevada por la pretensora para que se le reconozca el perjuicio moral causado, representado en la angustia, frustración y aflicción, desencadenados por el incumplimiento contractual de la demandada; el Tribunal no encontró que la demandante se hubiere ocupado de traer prueba sobre este particular, distinta de su afirmación, con lo cual no se quiere significar que la pretensora no haya tenido tales padecimientos, sino que el proceso carece de esta prueba. Ahora, otra cosa será calificar ¿si en un contrato que no tiene por objeto la protección de la vida ni la salud, podrá perseguirse la indemnización de perjuicios morales con ocasión del incumplimiento del deudor de la prestación? problema jurídico, sin duda complejo, el cual, en todo caso, al no ser planteado en el plenario y por ausencia de prueba del perjuicio, el Tribunal no estima necesario ocuparse de él.

Por lo considerado, no prosperará la pretensión número 5.

Finalmente, frente a la pretensión número 6, de condenar a la demandada a pagar las costas del proceso, teniendo en cuenta que las pretensiones principales han sido conducentes, el Tribunal encuentra que deberá prosperar esta pretensión, y más adelante en este laudo, se hará su liquidación, de acuerdo a lo previsto en el artículo 365 del Código General del Proceso.

# TRIBUNAL ARBITRAL DE MARÍA NELSA CASTAÑO QUINTERO EN CONTRA DE PROMOTORA BRISAS DE CARTAGENA S.A.S.

## 5. DE LAS EXCEPCIONES DE MÉRITO

Teniendo en cuenta que las pretensiones números 1, 2 y 6 salieron avante, es deber del Tribunal, para garantizar un fallo congruente, pronunciarse sobre las excepciones planteadas en el escrito de contestación a la demanda, no sin antes indicar que, prescindiendo del debate sobre si las excepciones formuladas, o parte de ellas, deben ser consideradas como argumentos de defensa o de simple oposición a lo pretendido,<sup>28</sup> con el fin de precisar la necesidad o no de pronunciarse sobre ellas, el Tribunal –siguiendo la línea que se consigna en otros laudos<sup>29</sup> pone de presente que el parámetro para determinar la conducencia o no de estudiarlas, se puede encontrar en la Sentencia de la Sala Civil y Agraria de la Corte Suprema de Justicia del 11 de junio de 2001, donde se expuso:

*“La excepción de mérito es una herramienta defensiva con que cuenta el demandado para desmerecer el derecho que en principio le cabe al demandante; su función es cercenarle los efectos. Apunta, pues, a impedir que el derecho acabe ejercitándose.*

*A la verdad, la naturaleza misma de la excepción indica que no tiene más diana que la pretensión misma; su protagonismo supone, por regla general, un derecho en el adversario, acabado en su formación, para así poder lanzarse contra él a fin de debilitar su eficacia o, lo que es lo mismo, de hacerlo cesar en sus efectos; la subsidiariedad de la excepción es, pues,*

---

<sup>28</sup> El profesor Hernando Devis Echandía indica sobre este particular: *“El demandado puede fundar su oposición a la demanda en dos clases de razones... la simple negación del derecho del demandante y de los hechos de donde pretende deducirlo, o la afirmación de hechos distintos o de modalidades de los mismos hechos que tienden a destruir, modificar o paralizar sus efectos. Cuando aduce la primera razón, se limita a oponer una defensa en sentido estricto; cuando alega la segunda propone una excepción. (...).*

*En sentido propio, ‘la excepción es una especial manera de ejercitar el derecho de contradicción o defensa en general que le corresponde a todo demandado y que consiste en oponerse a la demanda para atacar las razones de la pretensión del demandante, mediante razones propias de hecho, que persigan destruirla o modificarla o aplazar sus efectos.’* (Hernando Devis Echandía, *Compendio de Derecho Procesal*, Tomo I, Bogotá, Editorial ABC, 1979, páginas 210 y 213).

<sup>29</sup> Cf., p. ej., laudo del 20 de diciembre de 2018 – *Pórticos Ingenieros Civiles S.A.S. vs. Sociedad Operadora de Aeropuertos Centro Norte S.A.S. – Airplan S.A.S.*, arbitraje adelantado en el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia y laudo del 22 de mayo de 2020 – *Schrader Camargo Ingenieros Asociados S.A. vs. Impala Terminals Barrancabermeja S.A.*, arbitraje adelantado en el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá.

## TRIBUNAL ARBITRAL DE MARÍA NELSA CASTAÑO QUINTERO EN CONTRA DE PROMOTORA BRISAS DE CARTAGENA S.A.S.

*manifiesta, como que no se concibe con vida sino conforme exista un derecho; de lo contrario, se queda literalmente sin contendor.*

*Por modo que, de ordinario, en los eventos en que el derecho no alcanza a tener vida jurídica, o, para decirlo más elípticamente, en los que el actor carece de derecho, porque este nunca se estructuró, la excepción no tiene viabilidad.*

*De ahí que la decisión de todo litigio deba empezar por el estudio del derecho pretendido ‘y por indagar si al demandante le asiste. Cuando esta sugerión inicial es respondida negativamente, la absolución del demandado se impone; pero cuando se halle que la acción existe y que le asiste al actor, entonces sí es procedente estudiar si hay excepciones que la emboten, enerven o infirmen.’”<sup>30</sup> (Negritillas por fuera del texto).*

Pese a lo anotado, el Tribunal como se manifestó hará las siguientes consideraciones frente a las excepciones propuestas, sin necesidad de tener que reproducir los argumentos expuestos en el estudio de las pretensiones, así:

Las excepciones 1 a 4 que fueron denominadas, “EXISTENCIA CIERTA Y REAL DEL PREDIO”, “CUMPLIMIENTO POR PARTE DEL PROMITENTE VENDEDOR (CONVOCADA) DE LAS OBLIGACIONES DERIVADAS DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA”, “INCUMPLIMIENTO POR PARTE DE LA PROMITENTE COMPRADORA (CONVOCANTE) DE LAS OBLIGACIONES DERIVADAS DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA” y “FALTA DE PRESUPUESTO ESENCIAL PARA LA DECLARATORIA DE LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO”, tenían por finalidad la exoneración de la promitente vendedora - demandada respecto de los supuestos incumplimiento que se les endilgaban en el escrito de la demanda. Sin embargo, en vista de que el Tribunal pudo constatar que dos de los incumplimientos, sí tuvieron lugar, y que éstos corresponden a obligaciones iniciales de orden principal o esencial, que no fueron oportunamente satisfechas por la demandada, con ocasión de ello, la obligación de pagar el precio pactado en el contrato no resultaba exigible a la promitente compradora - demandante, en razón de lo cual, no es necesario entrar en más valoraciones de los argumentos de defensa.

---

<sup>30</sup> Antología Jurisprudencial Corte Suprema de Justicia 1886 – 2006, Tomo II, Bogotá, Corte Suprema de Justicia, 2007, página 406.

## **TRIBUNAL ARBITRAL DE MARÍA NELSA CASTAÑO QUINTERO EN CONTRA DE PROMOTORA BRISAS DE CARTAGENA S.A.S.**

Con otro objetivo se planteó la excepción 5, denominada “*FALTA DE CAUSA Y DERECHO PARA SOLICITAR DAÑOS Y PERJUICIOS*” que buscaba se declararan improcedentes los perjuicios reclamados. Fuera de los intereses moratorios reconocidos frente al pago del precio que alcanzó a cubrir la demandante<sup>31</sup>, no fueron acogidos ninguna otra clase de perjuicios, los cuales fueron la base para la formulación de esta excepción, por ello, tales planteamientos no deben ser abordados, como quiera que el Tribunal ya rechazó, por imprósperas, las peticiones relativas a perjuicios.

Como excepción 6, se planteó la denominada “*TEMERIDAD PROCESAL DE LA DEMANDANTE*”, pero ninguno de los fundamentos de ésta tiene vocación para derribar lo acogido por el Tribunal, porque se evidenciaron que los hechos de la demanda tenían sustento real y al ser contrastados con las pruebas regularmente aportadas, permitieron al Tribunal establecer y delimitar las conclusiones del incumplimiento atribuido a la demandada y las consecuencias impuestas por su conducta contractual, por lo expuesto, esta excepción deberá ser denegada.

Por último, en vista de lo expuesto en la parte motiva, tampoco encuentra probado el Tribunal la concurrencia de hechos que constituyan alguna excepción que deba declararse de oficio. (Artículos 281 y 282 del C.G.P.).

En consecuencia, el Tribunal declarará imprósperas todas las excepciones formuladas en la contestación a la demanda y así lo declarará en la parte resolutive del laudo.

### **6. CONDUCTA PROCESAL DE LAS PARTES**

De conformidad con lo establecido en el artículo 280 del Código General del Proceso, el Tribunal considera que las partes y los apoderados procuraron sustentar sus respectivas posturas respecto de los asuntos debatidos en el proceso, de lo cual no se pueden deducir comportamientos temerarios o reprochables que permitan derivar alguna consecuencia procesal distinta a la valoración del material probatorio.

---

<sup>31</sup> La petición de intereses de mora del precio pagado no fue objeto de censura por la demandada en las excepciones ni en la objeción al juramento estimatorio, porque siempre se enfocó en acreditar el incumplimiento de la actora.

## TRIBUNAL ARBITRAL DE MARÍA NELSA CASTAÑO QUINTERO EN CONTRA DE PROMOTORA BRISAS DE CARTAGENA S.A.S.

### 7. DEL JURAMENTO ESTIMATORIO

Al no prosperar las pretensiones relativas a los perjuicios, distintos a los intereses moratorios, no resulta necesario estudiar la objeción formulada. Además, el Tribunal no encuentra ligereza en la estimación de la cuantía de las pretensiones de la demanda y menos advierte fraude, colusión, falta de diligencia o cuidado en la actuación de la parte demandante o de su apoderado, quien, no sobra advertir, desarrolló con ética sus labores profesionales. Por estas sucintas razones, no procedería la imposición de la sanción consagrada en el artículo 206 del C.G.P., posición que ha sido sustentada por la Corte Constitucional en las Sentencia C-157 de 2013, y C-279 y C-332 de 2013.

### 8. COSTAS DEL PROCESO

Resta por determinar cómo se deben distribuir las costas y agencias en derecho en el presente trámite.

El Tribunal encuentra que como prosperaron las pretensiones principales de la demanda, relativas a la declaración de resolución del contrato y la orden de restitución del precio pagado con intereses moratorios, la **PROMOTORA BRISAS DE CARTAGENA S.A.S.** deberá reconocer a la señora **MARÍA NELSA CASTAÑO QUINTERO**, el **100%** en materia de costas y agencias en derecho.

Teniendo en cuenta lo anterior y de conformidad con el Art. 365, numeral 1º del C.G.P.<sup>32</sup>, **PROMOTORA BRISAS DE CARTAGENA S.A.S.** pagará a la señora **MARÍA NELSA CASTAÑO QUINTERO** las siguientes sumas de dinero a título de costas (gastos y honorarios):

CONCEPTO	CONDENA
GASTOS INICIALES PAGADOS POR LA DEMANDANTE	CONDENA A LA DEMANDADA POR CONCEPTO DE COSTAS A PAGAR A FAVOR DE LA DEMANDANTE, EL

32 "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."

**TRIBUNAL ARBITRAL DE MARÍA NELSA CASTAÑO QUINTERO EN CONTRA  
DE PROMOTORA BRISAS DE CARTAGENA S.A.S.**

	<b>100% DEL PAGO INICIAL DE LOS GASTOS PARA PROMOVER EL PRESENTE PROCESO.</b>
<b>\$1.044.820</b>	<b>\$1.044.820</b>
HONORARIOS Y GASTOS DEFINITIVOS PAGADOS POR LA DEMANDANTE	<b>CONDENA A LA DEMANDADA A PAGAR A FAVOR DE LA DEMANDANTE, EL 100% DE LOS HONORARIOS Y GASTOS DEFINITIVOS ASUMIDOS POR ÉSTA EN EL DESARROLLO DEL PROCESO.</b>
<b>\$8.124.243</b>	<b>\$8.124.243</b>

Lo anterior, teniendo en cuenta que obra en el proceso la acreditación del reembolso de los honorarios y gastos asumidos por la demandante en nombre de la demandada<sup>33</sup>, por lo cual ésta será condenada a pagar la suma de **\$9.169.063** por concepto de honorarios y gastos del proceso, de acuerdo a lo explicado en el anterior cuadro.

En cuanto a las agencias en derecho, el artículo 5 del Acuerdo PSAA16-10554 del cinco (5) de agosto de 2016<sup>34</sup>, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura, no se refiere de forma específica a los Procesos Arbitrales, puesto que sólo regula los procesos judiciales. No obstante, el Tribunal tomará tales normas como marco de referencia para liquidar este concepto, y acudirá al acápite de los procesos declarativos en general, de única instancia, y en donde se formulen pretensiones de contenido pecuniario, en el que se indica que se deben fijar agencias en derecho entre el 5% y el 15% de lo pedido.

En ese orden de ideas, en concordancia con los criterios establecidos en el artículo 2° del Acuerdo PSAA16-10554 de 2016<sup>35</sup> y en el numeral 4° del artículo 366 del

<sup>33</sup> Confróntese correo electrónico del 5 de agosto de 2021 enviado al Tribunal por el apoderado de la parte demandante.

<sup>34</sup> “ARTÍCULO 5° Tarifas. Las tarifas de agencias en derecho son: 1. PROCESOS DECLARATIVOS EN GENERAL. En única instancia. a. Cuando en la demanda se formulen pretensiones de contenido pecuniario, entre el 5% y el 15% de lo pedido. (...)”.

<sup>35</sup> “ARTÍCULO 2° Criterios. Para la fijación de agencias en derecho el funcionario judicial tendrá en cuenta, dentro del rango de las tarifas mínimas y máximas establecidas por este acuerdo, la naturaleza, la calidad y la duración de la gestión realizada por el apoderado o la parte que litigó personalmente, la cuantía del proceso y demás circunstancias especiales directamente relacionadas con dicha actividad, que permitan valorar la labor jurídica desarrollada, sin que en ningún caso se

## TRIBUNAL ARBITRAL DE MARÍA NELSA CASTAÑO QUINTERO EN CONTRA DE PROMOTORA BRISAS DE CARTAGENA S.A.S.

CGP<sup>36</sup>, el Tribunal fijará las agencias en derecho en un 8% de lo pedido en la demanda, así:

LO PEDIDO EN LA DEMANDA (SEGÚN EL JURAMENTO ESTIMATORIO)	PORCENTAJE DEL 8% (APLICADO A LO PEDIDO EN LA DEMANDA)
\$202.284.318	\$16.182.745

Así las cosas, la totalidad de la condena en costas, incluidas las agencias en derecho, a cargo de la demandada y a favor de la demandante, es de **\$25.351.808.**

### III. PARTE RESOLUTIVA

En mérito de lo expuesto, administrando justicia en nombre de la República de Colombia, por autoridad de la ley y en ejercicio de la competencia deferida por las Partes, el Tribunal Arbitral constituido para dirimir en derecho las controversias suscitadas entre la señora **MARÍA NELSA CASTAÑO QUINTERO**, como parte demandante, y la sociedad **PROMOTORA BRISAS DE CARTAGENA S.A.S.**, como parte demandada,

#### FALLA:

**Primero.** – Declarar resuelto el contrato de promesa de compraventa suscrito el día 17 de septiembre de 2015, entre la sociedad PROMOTORA BRISAS DE CARTAGENA S.A.S. y la señora MARÍA NELSA CASTAÑO QUINTERO, a través del cual se prometió en venta el Lote N° 9 del Condominio Campestre Brisas de Cartagena, ubicado en el kilómetro 17 anillo vial, en el Distrito de Cartagena de Indias, por haberse acreditado el incumplimiento grave de las obligaciones a cargo de la parte demandada en el referido contrato (Pretensión N° 1), ello conforme a lo considerado en este laudo.

---

*puedan desconocer los referidos límites.” (Subrayas del Tribunal)*

<sup>36</sup> “(...) 4. Para la fijación de agencias en derecho deberán aplicarse las tarifas que establezca el Consejo Superior de la Judicatura. Si aquellas establecen solamente un mínimo, o este y un máximo, el juez tendrá en cuenta, además, la naturaleza, calidad y duración de la gestión realizada por el apoderado o la parte que litigó personalmente, la cuantía del proceso y otras circunstancias especiales, sin que pueda exceder el máximo de dichas tarifas (...).” (Subrayas del Tribunal)

## TRIBUNAL ARBITRAL DE MARÍA NELSA CASTAÑO QUINTERO EN CONTRA DE PROMOTORA BRISAS DE CARTAGENA S.A.S.

**Segundo.** - Ordenar y condenar, como consecuencia de lo anterior, a la sociedad PROMOTORA BRISAS DE CARTAGENA S.A.S., reintegrar a la señora MARÍA NELSA CASTAÑO QUINTERO, la suma de **\$92.027.370**, más los intereses moratorios generados desde el momento en que la promitente compradora realizó cada uno de los pagos del precio establecido en el contrato y hasta el momento en que se verifique el pago solicitado, los cuales a la fecha de esta providencia ascienden a **\$119.339.772** (Pretensión N° 2), de acuerdo a lo motivado en el presente laudo.

**Tercero.** - Ordenar, como consecuencia de la resolución del contrato de promesa de compraventa, a la señora MARÍA NELSA CASTAÑO QUINTERO, restituir materialmente el Lote N° 9 del Condominio Campestre Brisas de Cartagena, ubicado en el kilómetro 17 anillo vial, en el Distrito de Cartagena de Indias, a la sociedad PROMOTORA BRISAS DE CARTAGENA S.A.S., objeto del negocio jurídico, en virtud de lo expuesto en el laudo.

**Cuarto.** - Negar las pretensiones 3, 4 y 5, por las razones expuestas en el laudo.

**Quinto.** - Negar todas las excepciones alegadas por la demandada, conforme a los fundamentos contenidos en las consideraciones del laudo.

**Sexto.** - Abstenerse de imponer la sanción prevista en el artículo 206 del Código General del Proceso, por lo expuesto en la parte motiva del laudo.

**Séptimo.** - Condenar a la sociedad PROMOTORA BRISAS DE CARTAGENA S.A.S., a pagar a favor de la señora MARÍA NELSA CASTAÑO QUINTERO, la suma de **\$25.351.808**. por concepto de costas (Pretensión N° 6), de conformidad con la liquidación contenida en la parte motiva de esta providencia.

**Octavo.** - Declarar causado el saldo de los honorarios del Árbitro y del Secretario, por lo que se ordena realizar los pagos correspondientes.

**Noveno.** - Ordenar el pago de la contribución arbitral a cargo del Árbitro y del Secretario, para lo cual el Árbitro hará las deducciones y librará las comunicaciones respectivas.

**Décimo.** - Ordenar la liquidación final y, si a ello hubiere lugar, la devolución de las sumas no utilizadas de la partida "*Gastos del Proceso*".

**TRIBUNAL ARBITRAL DE MARÍA NELSA CASTAÑO QUINTERO EN CONTRA  
DE PROMOTORA BRISAS DE CARTAGENA S.A.S.**

**Décimo primero.** - Ordenar la expedición de copias auténticas de este laudo, con las constancias de ley y con destino a cada una de las partes.

**Décimo segundo.** - Disponer que, en firme esta providencia, el expediente se entregue para su archivo al Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Cartagena (Artículo 47 de la Ley 1563 de 2012).

Árbitro,



**JUAN DAVID POSADA GUTIÉRREZ**

Secretaria,



**LILIANA BUSTILLO ARRIETA**

**TRIBUNAL ARBITRAL DE MARÍA NELSA CASTAÑO QUINTERO EN CONTRA  
DE PROMOTORA BRISAS DE CARTAGENA S.A.S.**

**CONSTANCIA SECRETARIAL Y NOTA DE AUTENTICACIÓN**

La Secretaria deja constancia que por autorización del Árbitro Único se ha impuesto su firma escaneada en este documento, según lo permite el artículo 11 del Decreto Legislativo 491 de 28 de marzo de 2020.

Asimismo, se deja constancia que los precedentes 55 folios, son fiel copia del laudo proferido el 14 de septiembre de 2021, en el Proceso Arbitral promovido por **MARÍA NELSA CASTAÑO QUINTERO** contra **PROMOTORA BRISAS DE CARTAGENA S.A.S.** Es copia auténtica y se destina para las partes del proceso.

Secretaria,

  
LILIANA BUSTILLO ARRIETA