



liderando la
Transformación
Digital
Empresarial



**Centro de Conciliación, Arbitraje
y Amigable Composición**
Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



TRIBUNAL DE ARBITRAJE

AGROPECUARIA ARCANGEL MIGUEL S.A.S.

Contra

GUILLERMO ROJAS PEÑA

EXPEDIENTE 2023-0515

Armenia, 18 de diciembre de dos mil veinticuatro (2024).

LAUDO ARBITRAL

Una vez agotadas todas las etapas del trámite arbitral y dentro de la oportunidad legal para tal efecto, mediante el presente Laudo Arbitral se resuelve en derecho las controversias surgidas entre la Parte Convocante **AGROPECUARIA ARCANGEL MIGUEL S.A.S.** y la Parte Convocada **GUILLERMO ROJAS PEÑA**, en los siguientes términos. ,

1. ANTECEDENTES PROCESALES

1.1. Identificación de las partes

Los extremos procesales en este proceso arbitral son los siguientes:

La Parte Convocante es la sociedad **AGROPECUARIA ARCANGEL MIGUEL S.A.S.** (en adelante “**AGROPECUARIA ARCANGEL MIGUEL**”), identificada con el NIT.901.014.909-9, legalmente constituida y domiciliada en la ciudad de La Tebaida (Quindío), en virtud a poder otorgado por el señor JUAN CAMILO CARDONA GÓMEZ, identificado con C.C. 1.094.959.018, mayor y domiciliado en Armenia (Quindío), en calidad de representante legal.

La Parte Convocada es **GUILLERMO ROJAS PEÑA**, mayor de edad, domiciliado en Tuluá (Valle del Cauca), identificado con cédula de ciudadanía No. 16.342.864.

1.2. LA DEMANDA ARBITRAL

La Parte Convocante sociedad **AGROPECUARIA ARCANGEL MIGUEL S.**

CANALES DIGITALES DE NOTIFICACIÓN

PARTE CONVOCANTE subgerenteadministrativo@satagro.com

APODERADO PARTE CONVOCANTE: cesar-lopezv@hotmail.com

APODERADO PARTE DEMANDADA: luisjavierparramondragon@yahoo.es

formuló demanda arbitral el día 2 de mayo de 2023, la cual fue inadmitida y en consecuencia, presentó la subsanación de la misma, el día 31 de julio de 2023.

1.2.1. LOS HECHOS DE LA DEMANDA ARBITRAL

El resumen de los hechos en que la Parte Convocante **AGROPECUARIA ARCANGEL MIGUEL** fundamenta su demanda subsanada fueron los siguientes:

Primero. Entre GUILLERMO ROJAS PEÑA, mayor de edad, vecino de Bogotá D.C., identificado con la c.c. No. 16.342.864, expedida en Tuluá (Valle), obrando en nombre propio, en calidad de PROMETIENTE VENDEDOR y la sociedad AGROPECUARIA ARCANGEL MIGUEL S.A.S., identificada con el NIT. 900955166-7, domiciliada en Armenia Quindío, en calidad de PROMETIENTE COMPRADORA, se celebró el 11 de mayo de 2017, un contrato de PROMESA DE VENTA, sobre los siguientes inmuebles:

(i) Un lote de terreno denominado LAS BRISAS, ubicado en la vereda POLEAL o EL TOLRA, jurisdicción del municipio de Buenavista (Quindío), con cabida de dos hectáreas mil doscientos metros cuadrados (2Has, 1200 m2).

Este inmueble fue adquirido por el promitente vendedor señor GUILLERMO ROJAS PEÑA, según Escritura Publica No 2684 del 03 de septiembre de 2008, elevada ante la Notaria Cincuenta y Nueve del Círculo de Bogotá D.C., la cual no ha sido registrada bajo la matrícula inmobiliaria No 282-9559 de la Oficina de Registro de Calarcá Quindío, apareciendo en dicho certificado de tradición a nombre del señor ANTONIO JOSE CARDONA SIERRA, e identificado con la ficha catastral No 00-00-002-0103-000-01-01. Recae sobre dicho bien una hipoteca a favor del Banco Agrario.

(ii) Un lote de terreno denominado LAS MARGARITAS, ubicado en la vereda EL POLEAL o EL TOLRA, jurisdicción del Municipio de Pijao Quindío, con una cabida de dos hectáreas (2Has).

Este inmueble fue adquirido por el promitente vendedor señor GUILLERMO ROJAS PEÑA, según Escritura Publica No 2684 del 03 septiembre de 2008, elevada ante la Notaria Cincuenta y Nueve del Círculo de Bogotá D.C., la cual no ha sido registrada bajo la matrícula inmobiliaria 282-1298 de la Oficina de Registro de Calarcá Quindío, apareciendo en dicho certificado de tradición a

nombre del señor ANTONIO JOSE CARDONA SIERRA e identificado con la ficha catastral No 01-01-0006-0063-000. Recae sobre dicho bien una hipoteca a favor del Banco Agrario.

(iii) Mejoras en terreno denominado - LOTE MEJORAS -, ubicado en la vereda EL POLEAL o EL TOLRA, jurisdicción del Municipio de Buenavista Quindío, con una cabida de nueve hectáreas (9Has).

Este inmueble fue adquirido por el promitente vendedor señor GUILLERMO ROJAS PEÑA, según Escritura Publica No 2684 del 03 de septiembre de 2008, elevada ante la Notaria Cincuenta y Nueve del Círculo de Bogotá D.C., la cual no ha sido registrada bajo la matrícula inmobiliaria No 282-4917 de la Oficina de Registro de Calarcá Quindío, apareciendo en dicho certificado de tradición a nombre del señor ANTONIO JOSE CARDONA SIERRA (falsa tradición) e identificado con la ficha catastral No 00-00-0010-0104-000.

(iv) Un lote de terreno denominado LA ESPERANZA, ubicado en la vereda LA (sic) POLEAL o EL TOLRA, jurisdicción del Municipio de Buenavista Quindío, mejorado con casa de habitación, entable para el beneficiadero del café, con una cabida de ciento treinta hectáreas (130Has).

Este inmueble fue adquirido por el promitente vendedor señor GUILLERMO ROJAS PEÑA, según Escritura Publica No 2684 del 03 de septiembre de 2008, elevada ante la Notaría Cincuenta y Nueve del Círculo de Bogotá D.C., La cual no ha sido registrada bajo la matrícula inmobiliaria No 282-16383 de la Oficina de Registro de Calarcá Quindío, apareciendo en dicho certificado de tradición a nombre del señor ANTONIO JOSE CARDONA SIERRA e identificado con la ficha catastral No 00-00-001-0102-000. Recae sobre dicho bien una hipoteca a favor del Banco Agrario y un embargo por parte de la Alcaldía de Buenavista por impuestos municipales.

(v) Un lote de terreno denominado EL PORVENIR, ubicado en la vereda LA (sic) POLEAL o EL TOLRA, jurisdicción del Municipio de Pijao Quindío, con una cabida de cuatro hectáreas (4 Has).

Este inmueble fue adquirido por la promitente vendedor GUILLERMO ROJAS PEÑA, según Escritura Publica No 2684 del 03 septiembre de 2008, elevada ante la Notaria Cincuenta y Nueve del Círculo de Bogotá D.C., la cual no ha sido registrada bajo la matrícula inmobiliaria 282-1562 de la Oficina de Registro de Calarcá Quindío, apareciendo el certificado de tradición a nombre

del señor ANTONIO JOSE CARDONA SIERRA e identificado con la ficha catastral No 00-01-0006-0061-000. Recae sobre dicho bien una hipoteca a favor del Banco Agrario.

(vi) Un lote de terreno denominado EL DIAMANTE, ubicado en la vereda LA POLEAL o EL TOLRA, jurisdicción del Municipio de Pijao Quindío, con una cabida de ocho hectáreas (8 Has).

Este inmueble fue adquirido por el promitente vendedor (sic) señor GUILLERMO ROJAS PEÑA, según Escritura Publica No 2684 del 03 de septiembre de 2008, elevada ante la Notaría Cincuenta y Nueve del Circulo de Bogotá D.C. La cual no ha sido registrada bajo la matrícula inmobiliaria No 282-11403 de la Oficina de Registro de Calarcá Quindío, apareciendo en dicho certificado de tradición a nombre del señor ANTONIO JOSE CARDONA SIERRA, donde solo aparece ostentando la propiedad sobre el 50% de dicho bien inmueble, el cual está igualmente identificado con la ficha catastral No. 00-01-0006- 0062-000. Recae sobre dicho bien una hipoteca a favor del Banco Agrario.

Segundo. En la citada promesa se pactaron varias obligaciones de hacer, derivadas del saneamiento de la propiedad, para ser cumplidas con durante o con posterioridad a la celebración de la venta prometida.

Tercero. GUILLERMO ROJAS PEÑA, en su condición de promitente vendedor en el citado contrato, no cumplió con la totalidad de las obligaciones pactadas, pues, como se puede observar en los certificados de tradición anexos a la presente demanda, identificados con las matrículas números 282-4917 y 282-11403, que registran aún las siguientes afectaciones y gravámenes, que se comprometió a cancelar y que, por tratarse de obligaciones pactadas en la promesa, deben dirimirse por cuenta de este tribunal, ya que son obligaciones llamadas a ser cumplidas aún después de otorgadas las escrituras públicas correspondientes:

Cuarto. En lo atinente a las obligaciones adicionales (de la naturaleza del contrato), consistentes en que los inmuebles puedan ser usados para los fines que fueron adquiridos, se tiene que GUILLERMO ROJAS PEÑA, en calidad de promitente vendedor, también incumplió su obligación de saneamiento, pues se había comprometido a sanear el problema de usabilidad de la tierra para los fines de siembra agrícola.

La situación de falta de uso del suelo condujo al final que la Convocante AGROPECUARIA ARCANGEL MIGUEL, en calidad de promitente compradora, debiera negociar algunos de los predios a menor valor con el municipio de Buenavista (Quindío).

Quinto. Respecto de la obligación de escriturar los inmuebles, el Convocado GUILLERMO ROJAS PEÑA debía sanear los derechos de la Convocante AGROPECUARIA ARCANGEL MIGUEL, lo cual nunca cumplió.

Sexto. La Convocante **AGROPECUARIA ARCANGEL MIGUEL** presentó solicitud de uso de suelo para fines agrícolas, radicado ante la Alcaldía de Buenavista, el 19 de abril de 2018, buscando que el terreno pudiera ser cultivado, pagando para tal fin los honorarios a la fundación Eje Planetario

Séptimo. La Convocante AGROPECUARIA ARCANGEL MIGUEL solicitó una conciliación ante la Procuraduría 13 Judicial Administrativa, buscando solucionar el problema de la falta de vocación agrícola de los predios, pagando honorarios al profesional Diego Felipe Urrea Vanegas.

Octavo. La Convocante AGROPECUARIA ARCANGEL MIGUEL envió carta dirigida al Convocado GUILLERMO ROJAS PEÑA, en la cual se le informa de la necesidad de saneamiento de esta afectación y además de la situación jurídica de falsa tradición (folio de matrícula inmobiliaria 282-4917) y necesidad de escrituración del otro cincuenta por ciento (50%) del predio EL DIAMANTE.

Noveno. El Convocado GUILLERMO ROJAS PEÑA instauró demanda verbal de incumplimiento de contrato, argumentando el no pago del saldo del precio de venta de los inmuebles, a sabiendas que, según la promesa y sin perjuicio de la escrituración parcial o total de los inmuebles, el saldo restante del precio se debería, sí y solo sí, el Convocado GUILLERMO ROJAS PEÑA cumpliera con la totalidad de las obligaciones adquiridas en la promesa, es decir, el saneamiento en la tradición de algunos de los inmuebles y la transferencia de la propiedad sobre el 50% del predio EL DIAMANTE.

El proceso verbal aludido, iniciado y tramitado ante el Juzgado Tercero Civil del Circuito de esta ciudad, radicado bajo el número 2021-00218-00, por un defecto en la notificación, sin audiencia de mi representada, se tramitó y terminó con sentencia favorable al Convocado GUILLERMO ROJAS PEÑA, en la cual se ordenó de manera ilegal, el pago de la totalidad del saldo del precio,

pues el citado Señor, en un presunto Fraude Procesal, guardó silencio sobre las obligaciones contenidas en la promesa y se limitó a argumentar el cumplimiento de su obligación como vendedor (la escrituración de los inmuebles), como fundamento del pago total del saldo de los mismos, ocultando la existencia de la obligación de saneamiento como condición sine qua non para la exigibilidad de dicho saldo y ocultando además la existencia del pacto arbitral, que por esta demanda se invoca.

Décimo. A la fecha se adelanta ante el mismo Juzgado Tercero Civil del Circuito de Armenia, proceso ejecutivo a continuación del proceso verbal, en el cual se tiene no solo embargada en todas sus cuentas bancarias de la Convocante AGROPECUARIA ARCANGEL MIGUEL, sino además embargados los mismos inmuebles sobre los que pesa la obligación de saneamiento del Convocado GUILLERMO ROJAS PEÑA, configurando una actuación temeraria y de mala fe, que ha irrogado perjuicios a la sociedad demandante.

1.2.2. LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA ARBITRAL

Las pretensiones formuladas por la Parte Convocante **AGROPECUARIA ARCANGEL MIGUEL** en la demanda arbitral subsanada fueron las siguientes:

“1. Se sirva declarar que entre el señor GUILLERMO ROJAS PEÑA, en calidad de PROMITENTE VENDEDOR y la sociedad AGROPECUARIA ARCANGEL MIGUEL S.A.S, en calidad de PROMITENTE COMPRADOR, se celebró un contrato de promesa de venta el día 20 de mayo de 2017, en virtud del cual el primero se comprometió a transferir los inmuebles denominados LAS BRISAS, LAS MARGARITAS, LOTE MEJORAS y LA ESPERANZA ubicado en la vereda POLEAL o EL TOLRA, municipio de Buenavista (Q.) y los lotes EL PORVENIR y EL DIAMANTE, ubicados en la vereda POLEAL o EL TOLRA, jurisdicción del municipio de Pijao (Q.), cuyos linderos y demás datos se encuentran contenidos en los hechos de la demanda.

2. Se declare que en virtud del citado contrato, el señor GUILLERMO ROJAS PEÑA, adquirió obligaciones de hacer destinadas a tener efecto aún después de escriturados los inmuebles, consistentes en:

2.1 Sanear el uso o destinación agrícola del predio, por la afectación ambiental que impedía la destinación del inmueble para los fines de siembra de aguacate, que buscaba el PROMITENTECOMPRADOR y que eran la razón esencial del negocio, mediante la realización de las diligencias necesarias (estudios, levantamientos topográficos y demás

documentos), para obtener la autorización de siembra en los inmuebles materia de venta.

2.2 Sanear la tradición del inmueble denominado LOTE MEJORAS, ubicado en la vereda POLEAL o EL TOLRA, del municipio de Buenavista (Quindío), de toda clase de gravámenes y afectación, en especial la afectación (falsa tradición) contenida en las anotaciones 01 y 02 del folio de matrícula inmobiliaria número 282-4917 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Calarcá (Quindío).

2.3 Proceder a escriturar el cincuenta por ciento (50%) restante del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria número 282-11403 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Calarcá (Quindío), denominado EL DIAMANTE, vereda POLEAL o EL TOLRA, del municipio de Pijao (Quindío).

3. Que se declare INCUMPLIDO el contrato de promesa de compraventa antes mencionado, toda vez que el señor GUILLERMO ROJAS PEÑA no efectuó el saneamiento de la falsa tradición que pesaba sobre el inmueble LOTE MEJORAS, como tampoco ha realizado la venta y tradición del 50% restante del inmueble denominado EL DIAMANTE, vereda POLEAL o EL TOLRA, del municipio de Pijao (Quindío).

4. Que se declare INCUMPLIDO el contrato de promesa de compraventa antes mencionado, toda vez que el señor GUILLERMO ROJAS PEÑA no efectuó el saneamiento de la falta de vocación (sic) agrícola de los predios denominados LAS BRISAS, LAS MARGARITAS, LOTE MEJORAS y LA ESPERANZA ubicado en la vereda POLEAL o EL TOLRA, municipio de Buenavista (Q.) y los lotes EL PORVENIR y EL DIAMANTE, ubicados en la vereda POLEAL o EL TOLRA, jurisdicción del municipio de Pijao (Q.), como era su obligación legal, a pesar de lo pactado en la promesa y los requerimientos (sic) que en este sentido le hizo el demandado.

5. En subsidio de las pretensiones anteriores, se declare incumplido el contrato de promesa de compraventa antes mencionado, toda vez que el señor GUILLERMO ROJAS PEÑA exigió y ejecuta civilmente el pago del total del precio estipulado en el contrato, por vía judicial, sin haber cumplido los presupuestos para el pago de la misma, en contravención a lo pactado en la cláusula tercera y cuarta del contrato de promesa de venta.

6. Como consecuencia de la prosperidad de cualquiera de las pretensiones anteriores, se ordene al Señor GUILLERMO ROJAS PEÑA,

el CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO, efectuando las diligencias necesarias para cancelar la afectación ambiental y la falsa tradición que pesa sobre el inmueble identificado con las matrículas inmobiliarias No. 282-4917 y 282-11403; así como la venta y tradición a favor de la sociedad demandante, del 50% restante del inmueble identificado con la matrícula 282-11403, fijando el Tribunal un plazo prudencial para tal fin.

7. Como consecuencia de la prosperidad de cualquiera de las pretensiones anteriores, se condene al señor GUILLERMO ROJAS PEÑA, a pagar la cláusula penal por valor de DOSCIENTOS TREINTA MILLONES DE PESOS (\$ 230.000.000), según lo pactado en la cláusula novena del contrato de promesa de venta.

8. Como consecuencia de la prosperidad de cualquiera de las pretensiones anteriores, se condene conjuntamente con la cláusula penal, el pago de la indemnización de perjuicios sufridos con el incumplimiento, correspondiente al pago de los gastos y estudios presentados ante la CRQ y Municipio de Buenavista (Q.), por la suma de DIECISEIS MILLONES TRECIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL PESOS (\$ 16.388.000), conforme a la estimación efectuada en el juramento estimatorio.

9. Se condene en gastos y costas del Tribunal al señor GUILLERMO ROJAS PEÑA.”

1.2.3. LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA ARBITRAL

La Parte Convocada señor GUILLERMO ROJAS PEÑA fue notificado a través de su apoderado, del auto admisorio de la demanda, el día 6 de marzo de 2024 con el cual se le corrió traslado por el término de 20 días para contestar la demanda arbitral subsanada.

la Convocada **GUILLERMO ROJAS PEÑA** contestó la demanda arbitral subsanada por fuera del término de traslado de que trata el artículo 21 de la Ley 1563 de 2012 (Estatuto de Arbitraje), por lo que el Tribunal resolvió tener por extemporáneo el escrito de contestación de la demanda presentado por el Convocado.

1.2.4. EL PACTO ARBITRAL

La cláusula compromisoria con base en la cual se convocó a este Tribunal de Arbitraje es la contenida en la Cláusula Décima Tercera del Contrato de Promesa de Venta celebrado el 11 de mayo de 2017, la cual se pactó en los siguientes términos:

“DÉCIMA TERCERA. CLAUSULA COMPROMISORIA.- Toda controversia diferencia relativa a este contrato se resolverá por un Tribunal Arbitral que tendrá como sede, sesionará y será administrado por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Armenia y del Quindío, tribunal que en su funcionamiento y procedimiento estará sujeto lo establecido en la Ley 1563 de 2012, y a las siguientes reglas: (i) El Tribunal estará integrado por tres (3) arbitro designado por las partes de común acuerdo, o en su defecto por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Armenia, a solicitud de cualquiera de las partes, por sorteo realizado entre los miembros de la lista de árbitros de la entidad; (ii) El Tribunal decidirá en derecho; (iii) El Tribunal se regirá por el procedimiento legal y tendrá como sede el Centro de Arbitraje y conciliación de la Cámara de Comercio de Armenia y del Quindío.”

La Competencia de los árbitros surge en el artículo 116 de la Constitución Política donde establece:

“Artículo 116. Los particulares pueden ser investidos transitoriamente de la función de administrar justicia en la condición de conciliadores o en la de árbitros habilitados por las partes para proferir fallos en derecho o en equidad, en los términos que determine la ley”

Así, de acuerdo con el artículo 1 de la Ley 1563 de 2012 (Estatuto de Arbitraje), el arbitraje es un mecanismo de solución de conflictos mediante el cual las partes defieren a árbitros la solución de una controversia relativa a asuntos de libre disposición o aquellos que la ley autorice.

Aunado a lo anterior, se tiene que el artículo 13 de la Ley 270 de 1996, modificado por el artículo 6 de la Ley 1285 de 2009, contempla lo siguiente:

“Artículo 13. Del ejercicio de la función jurisdiccional por otras autoridades y por particulares. *Ejercen función jurisdiccional de acuerdo con lo establecido en la Constitución Política:*

(...)

3. *Los particulares actuando como conciliadores o árbitros habilitados por las partes, en asuntos susceptibles de transacción, de conformidad con los procedimientos señalados en la ley. Tratándose de arbitraje, las leyes especiales de cada materia establecerán las reglas del proceso, sin perjuicio de que los particulares puedan acordarlas. Los árbitros, según lo determine la ley, podrán proferir sus fallos en derecho o en equidad.”*

En este orden de ideas, corresponde, como competencia de los árbitros, los asuntos de libre disposición de las partes, es decir, que sean susceptibles de transacción, además de los establecidos por Ley.

Siguiendo ese derrotero y auscultado el libelo de demanda se tiene que el conflicto que se ventila es susceptible de transacción, y, en consecuencia, es competencia de la jurisdicción arbitral para decidir de fondo.

Así las cosas, el tribunal cuenta con competencia para resolver un asunto de carácter disponible comprendido en el pacto arbitral, respecto del cual las partes, plenamente capaces y debidamente representadas en este proceso, han manifestado expresamente su voluntad de someterse a decisión arbitral y renunciaron anticipadamente o desplazaron la jurisdicción indicada para hacer valer sus pretensiones ante los jueces ordinarios.

Finalmente, la validez del Pacto Arbitral no se discutió en este proceso y la competencia arbitral quedó definida en la providencia mediante la cual se dispuso que el Tribunal contaba con plenas atribuciones para resolver el litigio, de acuerdo con las consideraciones que allí quedaron contenidas.

2. TRÁMITE ARBITRAL

2.1. Las actuaciones surtidas

Las actuaciones adelantadas en la etapa inicial del presente proceso arbitral

CANALES DIGITALES DE NOTIFICACIÓN

PARTE CONVOCANTE subgerenteadministrativo@satagro.com

APODERADO PARTE CONVOCANTE: cesar-lopezv@hotmail.com

APODERADO PARTE DEMANDADA: luisjavierparramondragon@yahoo.es

fueron, en síntesis, las siguientes:

2.1.1. Se agotó el trámite de la designación de los árbitros, acorde con lo estipulado en la cláusula arbitral, resultando elegidos los doctores **JULIO CESAR GÓMEZ GALLEGO, GERMAN DARIO GÓMEZ SERNA y JOHN FREDDY BUSTOS LOMBANA.**

2.1.2. Luego de que los árbitros aceptaran su designación y cumplieran con lo dispuesto por el artículo 15 de la Ley 1563 de 2012 (Estatuto de Arbitraje), se declaró instalado el Tribunal, fijando como sede y la de su Secretaría, el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Armenia y del Quindío.

2.1.3. De igual manera, se designó a la doctora **ROSA LEONOR GONZÁLEZ RODRÍGUEZ** como secretaria de la lista de secretarios del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Armenia y del Quindío, quien oportunamente aceptó su designación y tomó posesión dando cumplimiento al deber de información consagrado en la ley.

2.1.4. El día 31 de julio de 2023, la Parte Convocante **AGROPECUARIA ARCANGEL MIGUEL** por conducto de apoderado presentó la subsanación de la demanda arbitral contra la Parte Convocada **GUILLERMO ROJAS PEÑA.**

2.1.5. Mediante Auto No. 4 del 8 de agosto de 2023 se suspendió el trámite en virtud al fallecimiento del Doctor **JOHN FREDDY BUSTOS LOMBANA (q.e.p.d.)**, quien fungía como árbitro en este proceso, siendo nombrado en su reemplazo el doctor **FELIPE GARCÍA PINEDA** y se reanudó el proceso.

2.1.6. Mediante Auto No. 3 del 4 de agosto de 2023, el Tribunal admitió la demanda arbitral subsanada y decretó la medida cautelar solicitada, consistente en la inscripción de la demanda en los folios 370-178584 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Cali, y 384-73448, 384-86231, 384-17174 de Tuluá, previa presentación de caución, a cargo de la parte demandante, equivalente al 20% de las pretensiones estimadas en la demanda, la cual fue allegada en tiempo oportuno.

2.1.7. El 12 de febrero de 2024, el abogado LUIS JAVIER PARRA MONDRAGÓN envió correo a la secretaria de este tribunal, en el cual puso de presente su calidad de apoderado de la Parte Convocada **GUILLERMO ROJAS PEÑA** y solicitó la nulidad de lo actuado, en virtud a que, el correo aportado

por el demandante no era el de su prohijado y que no había sido notificado en debida forma el auto admisorio de la demanda.

2.1.8. Mediante Auto No. 13 del 4 de marzo de 2024, se le reconoció personería para actuar al apoderado de la Parte Convocada **GUILLERMO ROJAS PEÑA**, se negó la solicitud de nulidad por expresa prohibición legal y se ordenó correr traslado de la demanda.

2.1.9. El 6 de marzo de 2024 se notificó el Auto No. 13 del 4 de marzo de 2024 mediante correo enviado a las partes, a fin de iniciar conteo de términos para contestar la demanda por parte de la demandada, el cual se venció el 10 de abril de 2024.

2.1.10. Con fecha 11 de abril de 2024, la Parte Convocada GUILLERMO ROJAS PEÑA presentó escrito de contestación de la demanda, por lo que el Tribunal, mediante Auto No. 14 del 18 de abril de 2024, resolvió tener por extemporáneo el escrito de contestación de la demanda presentado por la Parte Convocada.

2.1.11. La Parte Convocada GUILLERMO ROJAS PEÑA formuló recurso de reposición contra el Auto No. 14 del 18 de abril de 2024, el cual fue resuelto mediante Auto No. 16 del 22 de mayo de 2024, mediante el cual Tribunal confirmó en su totalidad el Auto No. 14 y fijó fecha para audiencia de conciliación.

2.1.12. Mediante escrito enviado el 29 de mayo de 2024, el apoderado de la Parte Convocada presentó escrito de excusa justificando la imposibilidad de asistir a la audiencia de conciliación por parte de su poderdante.

2.1.13. El 14 de junio de 2024 se realizó audiencia de conciliación la cual se declaró fallida, por lo que mediante Auto No. 19 del 14 de junio de 2024, se fijaron los honorarios de los árbitros y secretaria, así como los gastos administrativos.

2.1.14. Mediante correo enviado el 17 de junio de 2024, el Juzgado 5 civil municipal de Armenia, comunicó la admisión de tutela presentada por la Parte Convocada GUILLERMO ROJAS PEÑA contra este Tribunal Arbitral.

2.1.15. El 21 de junio de 2024 asumió competencia el Tribunal Superior del Distrito judicial de Armenia, corporación que dictó sentencia el 2 de julio de

CANALES DIGITALES DE NOTIFICACIÓN

PARTE CONVOCANTE subgerenteadministrativo@satagro.com

APODERADO PARTE CONVOCANTE: cesar-lopezv@hotmail.com

APODERADO PARTE DEMANDADA: luisjavierparramondragon@yahoo.es



liderando la
Transformación
Digital
Empresarial



SC 1573-1

**Centro de Conciliación, Arbitraje
y Amigable Composición**

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



3148238225
conciliacion@camaraarmenia.org.co
Cra. 14 # 23-15 Piso 2

2024, declarando improcedente la acción de tutela promovida por la Parte Convocada GUILLERMO ROJAS PEÑA.

2.1.16. Mediante Auto No. 21 del 26 de julio de 2024, el Tribunal Arbitral se declaró competente para conocer de las controversias sometidas a su conocimiento de conformidad con el pacto arbitral invocado. Así mismo, mediante Auto No. 22 del 26 de julio de 2024 se decretaron las pruebas solicitadas oportunamente por las partes y la que decretó el Tribunal de oficio.

2.1.17. El 29 de agosto de 2024 se realizó audiencia de pruebas en la que se escucharon los interrogatorios de partes tanto del representante legal del convocante como del convocado. En desarrollo de la audiencia se encontró procedente la citación del abogado JIMMY GALVIS TORRES como testigo.

2.1.18. El 12 de septiembre de 2024, se recibió correo proveniente del Tribunal Superior de Armenia, en el que se incorporó el auto admisorio de una nueva tutela interpuesta por el señor GUILLERMO ROJAS PEÑA. Después de surtir el trámite de rigor, dicho amparo fue resuelto mediante sentencia del 19 de septiembre en la cual se negó la protección constitucional pretendida.

2.1.19. En audiencia celebrada el 13 de septiembre de 2024 se realizó nueva audiencia de pruebas en la que se escucharon testimonios de la parte demandante y se reiteró la citación al abogado JIMMY GALVIS TORRES, toda vez que no asistió, programando audiencia para escuchar su testimonio el 1° de noviembre de 2024, a la que tampoco asistió.

2.1.20. La audiencia de alegaciones se celebró el 27 de noviembre de 2024 y se citó para audiencia de laudo, el día 18 de diciembre de 2024 a las 10 a.m.

2.2. Control de legalidad.

En cada etapa del presente trámite se surtió el respectivo control de legalidad, en el cual las partes indicaron que, hasta la fecha de la presente audiencia, no existía ninguna situación que pueda conllevar a una sentencia inhibitoria o declarar alguna nulidad.

2.3. Término de duración del proceso.

El presente laudo arbitral se profiere en forma oportuna, por cuanto el día 26

CANALES DIGITALES DE NOTIFICACIÓN

PARTE CONVOCANTE subgerenteadministrativo@satagro.com

APODERADO PARTE CONVOCANTE: cesar-lopezv@hotmail.com

APODERADO PARTE DEMANDADA: luisjavierparramondragon@yahoo.es

de julio de 2024 se realizó la primera audiencia de trámite de que trata el artículo 30 de la Ley 1563 de 2012 (Estatuto de Arbitraje).

Así las cosas, el término de duración de seis (6) meses del proceso arbitral, vencería el día 22 de enero de 2024.

De acuerdo con lo anterior, el presente laudo se profiere dentro de los términos establecidos en la ley arbitral.

3. CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL

Una vez agotado todo el trámite del proceso arbitral, y encontrándose reunidos los presupuestos procesales para dirimir la cuestión de fondo, en vista de que las partes tienen capacidad procesal y capacidad para comparecer al proceso, y estuvieron debidamente representados, a continuación el Tribunal se pronunciará expresamente de las pretensiones de la demanda arbitral subsanada y de aquellas excepciones de mérito que de oficio puede declarar, de conformidad con lo establecido en los artículos 280, 281 y 282 del Código General del Proceso.

3.1. Cuestión previa: Falta de contestación de la demanda y sus efectos

De conformidad con lo establecido en el artículo 97 del Código General del Proceso, la ausencia de contestación de la demanda durante la oportunidad procesal oportuna, o la falta de pronunciamiento expreso sobre los hechos y pretensiones contenidas en la demanda, genera como consecuencia procesal y probatoria que se presumirán como ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, salvo que la ley atribuya otro efecto.

En todo caso, la confesión ficta, presunta o tácita debe cumplir con los requisitos generales de toda confesión establecidos en el artículo 191 del Código General del Proceso, por lo que la consecuencia probatoria de la confesión exige que la misma recaiga sobre hechos que son objeto de la controversia, de suerte que lo que se tienen por probado son los hechos que son contrarios a los intereses de uno de los litigantes y no tener por acreditadas determinadas consecuencias jurídicas.

Por su parte, siguiendo lo establecido en el artículo 197 del Código General del Proceso, toda confesión admite prueba en contrario. Por lo tanto, la presunción de veracidad de los hechos susceptibles de confesión, cuando no se contesta

la demanda, es una presunción legal que puede ser desvirtuada. Lo anterior implica que el fallador deberá efectuar un examen y análisis crítico de todos los elementos suasorios incorporados legal y oportunamente al expediente, tal y como lo impone los artículos 176 y 280 del Código General del Proceso, puesto que al momento de resolver en forma definitiva la controversia es necesaria una valoración en conjunto de todos los medios de prueba de acuerdo con las reglas de la sana crítica.

Para ilustrar lo anterior, en Sentencia STC21575-2017, la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia explicó el alcance de la confesión ficta o presunta en los siguientes términos:

*“2.3. La confesión, según lo determina el artículo 191 del Código General del Proceso, **debe recaer forzosamente sobre hechos y no sobre aplicaciones legales o principios de derecho.***

(...)

*2.7. Importa precisar que la confesión ficta tendrá el mismo valor y fuerza que a las confesiones propiamente dichas la ley les atribuye, siempre y cuando, se insiste, **no exista dentro del proceso prueba en contrario y para su incorporación se hayan cumplido las condiciones previstas en el artículo 191 del Código General del Proceso.***

(...)

*3.1. **La apreciación conjunta de la prueba** consiste en la actividad intelectual que debe realizar el funcionario jurisdiccional, **analizando y conjugando los diversos elementos probatorios**, en cuya virtud llega a un **convencimiento homogéneo, sobre el cual habrá de edificar su fallo**, estimativo o desestimativo de las pretensiones, esto es, teniendo como ciertas las alegaciones de hecho en que el demandante basa sus pretensiones, o el extremo resistente sus defensas; o que no lo son.*

(...)

*Ha afirmado la Corte, que por virtud del **principio de comunidad de las pruebas, una vez practicadas, pertenecen al proceso y no a quien las solicitó**; por ende, si **le sirven a todas las partes que en él intervienen**, aparece como lógico y natural señalar que **su apreciación no se pueda cumplir de manera aislada, sino***

realizarse a partir de la comparación recíproca de los distintos medios (...)

*3.2. En Colombia, según el principio de **valoración racional de la prueba**, implantado por mandato del artículo 187 del Código de Procedimiento Civil, hoy 176 del Estatuto Procesal vigente, es deber del juez, y no mera facultad suya, **evaluar en conjunto los elementos de convicción para obtener, de todos ellos, un resultado homogéneo o único, sobre el cual habrá de fundar su decisión final.***

*Tal obligación legal –lo sostiene la Corte-, impositiva de la desarticulación del acervo probatorio, ha sido la causa de que los **falladores de instancia frecuentemente acudan a ese expediente para formar su criterio, sin atender de modo especial o preferente a ninguna de las diversas pruebas practicadas.** Mediante ese procedimiento, resulta que su persuasión se forma no por el examen aislado de cada probanza, **sino por la estimación global de todas las articuladas**, ‘examinadas todas como un compuesto integrado por elementos disímiles’¹ (Énfasis particular).*

En el caso particular, siguiendo los derroteros legales y jurisprudenciales anteriormente mencionados, teniendo en cuenta que la Parte Convocada **GUILLERMO ROJAS PEÑA** contestó en forma extemporánea la demanda arbitral subsanada, es necesario aplicar la consecuencia procesal y probatoria consagrada en el artículo 97 del Código General del Proceso, una vez se valoren en conjunto los medios probatorios obrantes en el expediente, y el Tribunal efectúe un examen crítico de todos los elementos de prueba bajo los criterios de la sana crítica.

Lo anterior implica que el estudio y decisión de las pretensiones de incumplimiento contractual elevadas por la Convocante **AGROPECUARIA ARCANGUEL MIGUEL** no pueden resolverse con base, única y exclusivamente, en la ausencia de contestación de la demanda y oposición de las pretensiones por parte del Convocado **GUILLERMO ROJAS PEÑA**, sino que es deber y obligación del Tribunal contrastar el incumplimiento alegado con los demás medios de convicción oportuna y legalmente allegados al presente trámite arbitral.

3.2. Análisis de las pretensiones de la demanda arbitral y la cuestión a resolver

¹ Corte Suprema de Justicia. Sala Civil. Sentencia STC21575 del 15 de diciembre de 2017. Expediente 05000-22-13-000-2017-00242-01.

CANALES DIGITALES DE NOTIFICACIÓN

PARTE CONVOCANTE subgerenteadministrativo@satagro.com

APODERADO PARTE CONVOCANTE: cesar-lopezv@hotmail.com

APODERADO PARTE DEMANDADA: luisjavierparramondragon@yahoo.es

3.2.1. Existencia y validez del Contrato de Promesa de Compraventa

En primer lugar, para efectos de resolver la Pretensión Primera en la que se solicita que se declare que entre la Convocante **AGROPECUARIA ARCANGEL MIGUEL** y el Convocado **GUILLERMO ROJAS PEÑA** se celebró el 20 de mayo de 2017 el Contrato de Promesa de Compraventa objeto de la controversia, es necesario verificar la existencia y validez de ese negocio jurídico.

El artículo 1611 del Código Civil, subrogado por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, aplicable a la controversia en cuestión², determina los elementos que debe contener un contrato de promesa para producir efectos jurídicos vinculantes entre las partes:

*“**Artículo 1611.** La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurran las circunstancias siguientes:*

1a.) Que la promesa conste por escrito.

2a.) Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaren 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.”

En el presente asunto, se tiene acreditado que entre la Parte Convocante **AGROPECUARIA ARCANGEL MIGUEL**, en calidad de promitente compradora, y la Parte Convocada **GUILLERMO ROJAS PEÑA**, en calidad de promitente vendedor, se suscribió un contrato denominado por ambas partes “CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES”³, el cual cumple a cabalidad los anteriores requisitos de validez, por las siguientes razones:

² De conformidad con lo establecido en el artículo 822 del Código de Comercio, en vista de la ausencia de requisitos formales expresamente regulados en el Código de Comercio, deben aplicarse los requisitos previstos en el artículo 1611 del Código Civil.

³ Ver Carpeta “PROMESA DE VENTA INMUEBLES” del expediente digital.

(i) El Contrato de Promesa de Compraventa consta por escrito, comprimiendo así la solemnidad exigida por el legislador;

(ii) Se cumplen con los requisitos generales de validez señalados en el artículo 1502 del Código Civil, en la medida en que las partes eran capaces al momento de contraer sus obligaciones y estuvieron debidamente celebradas. Adicionalmente, el consentimiento fue manifestado por ambas partes libre de todo vicio y el objeto y la causa del Contrato fueron lícitos.

En todo caso, es importante mencionar que en la presente controversia ninguna de las partes alegó la falta de capacidad, indebida representación, vicios del consentimiento o la existencia de objeto o causas ilícitos.

(iii) En la Cláusula Cuarta del Contrato de Promesa de Compraventa se establece, con meridana claridad, la fecha en que se celebraría el contrato de compraventa prometido. En efecto, en dicha estipulación contractual se establece que el contrato de compraventa prometido se celebraría el 16 de mayo de 2018 en la Notaría Segunda del Círculo de Armenia (Quindío), tal y como se aprecia enseguida:

“CUARTA. OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA.- *La escritura pública que perfecciona el contrato de compraventa prometido se firmará el día MIER COLES DIECISÉIS (16) DE MAYO DE DOS MIL DIECIOCHO (2018), A LAS 3.00 P.M. en la Notaría Segunda del círculo (sic) de Armenia Quindío. No obstante, las partes podrán acordar la suscripción de la escritura pública de compraventa en una fecha anterior a la indicada por escrito remitido por cualquier medio idóneo que permita conservar la prueba de la modificación, siempre y cuando los bienes se encuentren saneados, o parcialmente a prorrata de los liberados. (...)*”

(iv) En el Contrato de Promesa de Compraventa están definidos de manera clara, precisa e inequívoca el objeto y el precio del futuro contrato de compraventa prometido, por lo que solo era quedaba pendiente el perfeccionamiento de la venta a través de las formalidades legales, esto es, suscribir el contrato de compraventa prometido y elevarlo a escritura pública.

En efecto, para la existencia de todo contrato de compraventa de bienes inmuebles, además de los requisitos generales de validez (capacidad, consentimiento, objeto y causa lícita) y las solemnidades legales (escritura

pública), se requiere un acuerdo entre las partes respecto del objeto y sobre el precio⁴.

Al respecto, en cuanto al objeto del Contrato de Promesa de Compraventa en este asunto, se tiene que el mismo se encuentra totalmente definido en la Cláusula Primera, en la medida en se identifican y precisan los inmuebles objeto del contrato de venta prometida, como se observa enseguida:

“PRIMERA. OBJETO.- EL PROMETIENTE VENDEDOR se obliga a vender y PROMETIENTE COMPRADORA se obligan a comprar, de acuerdo con lo términos y condiciones que a continuación se expresan, mediante escritura pública debidamente registrada, el derecho de dominio y la posesión que primero ejerce sobre los siguientes inmuebles:

1) UN LOTE DE TERRENO DENOMINADO LAS BRISAS, ubicado en la vereda POLEAL o EL TOLRA, jurisdicción del municipio de Buenavista Quindío, con cabida de dos hectáreas mil doscientos metros cuadrados (2Has, 1200 mt), y si está comprendido dentro de los siguientes linderos: ## Partiendo del punto convergen un amagamiento de aguas y carretera que de la Granja al Municipifjio de Pijao, en lindero con lote que se adjudica a las hermanas Nidia Amparo y Luz Dary Gallón M, (sic), se sigue bordeando un rastrojo, hacia arriba, hasta donde termina dicho rastrojo, todo en lindero con predio de los hermanos salcedos, de este punto, siguiendo una cerca de alambre y siempre hacia arriba y bordeando un monte, hasta llegar a la cuchilla del poleal, en lindero con predios que se adjudicaron a los hermanos JAIME, ANTONIO, JOSE ALIRIO Y CARLOS MARIO GALLON, se voltea hacia la derecha y hacia abajo el monte y siguiendo un amagamiento de aguas hasta caer a la carretera antes mencionada, en lindero con predio de Rafael Camacho, se voltea hacia la derecha y siguiendo la carretera antes mencionada en dirección hacia la granja hasta llegar al primer punto de partida, en lindero con el con el lote de esta misma finca adjudicado a las hermanas Nidia Amparo y Luz Dary Gallón.##

(...)

2) UN LOTE DE TERRENO DENOMINADO LAS MARGARITAS, ubicado en la vereda EL POLEAL o EL TOLRA, jurisdicción del Municipio de Pijao Quindío, con una cabida de dos hectáreas (2Has), y esta comprendido dentro de los siguientes linderos tomados del título anterior: ## Del punto donde una quebrada atraviesa el camino que va para

⁴ Artículo 905 del Código de Comercio y artículo 1857 del Código Civil.

Buenavista, de aquí, línea recta a la cuchilla, esta arriba, hasta encontrar un mojón lindero con propiedad de Rudesindo Ceballos, siguiendo este abajo, hasta encontrar un mojón lindero con Luis Marín, este abajo hasta el primer mojón punto de partida.##

(...)

3) MEJORAS EN TERRENO DENOMINADO - LOTE MEJORAS -, ubicado en la vereda EL POLEAL o EL TOLRA, jurisdicción del Municipio de Buenavista Quindío, con una cabida de nueve hectáreas (9Has), y esta comprendido dentro de los siguientes linderos tomados del título anterior: ## De un mojón de piedra situado en el alto de las letras, en la orilla del camino para Pijao. siguiendo por el camino hasta una quebradita, quebradita abajo, lindando con predio de Ismael Clavijo, hasta otra quebrada mayor, quebrada mayor arriba, lindando con predio de Rafael Rivera, hasta el camino para Pijao, de aquí, atravesando el camino y luego siguiendo de para arriba, y lindando con propiedad de la sucesión de Jesús Pérez y Rudesindo Ceballos, hasta otro mojón de piedra en la cuchilla de las letras, cuchilla abajo, lindando con predio de María J. Osorio V., de Peña y partiendo planos y luego lindando con predio de Sergio Payoma, hasta un mojón de piedra al pie de un Barcino, y de aquí siguiendo por la cuchilla de letras, lindando con finca de Ramón Herrera, hasta el primer mojón en el alto de letras punto de partida.##

(...)

4) UN LOTE DE TERRENO DENOMINADO LA ESPERANZA, ubicado en la vereda

LA POLEAL o EL TOLRA, jurisdicción del Municipio de Buenavista Quindío, mejorado con casa de habitación, entable para el beneficiadero del café, con una cabida de ciento treinta hectáreas (130Has), y esta comprendido dentro de los siguientes linderos tomados del título anterior: ## Subiendo por la quebrada la picota, desviándose a mano derecha subiendo por una agüita para lindar con el Vergel, propiedad del señor Luis Francisco Quintán, se sigue por un alumbrado hacia arriba lindando con el señor Amado Ocampo, hasta la carretera con hacia Pijao, por esta hacia arriba, hasta la quebrada, aquí voltea hacia derecha a lindar con la señora Lilia Marín de Cardona, se sigue en dirección hacia otro alambrado que sube hacia arriba y luego coge de travesía hasta donde hay un nacimiento de agua, por este lindando con el señor Ancisar Ríos Herrera, luego por un alambrado hacia arriba lindando con el señor Javier Ramírez, se sigue por la vía a Pijao, hasta donde se encuentra otro alambrado, enseguida

de un monte lindando con finca LAS MARGARITAS, de propiedad de Rafael Camacho, luego voltea por una cuchilla hacia abajo a lindar con el señor Antonio López, luego sigue por la misma cuchilla hacia abajo a lindar con finca de propiedad del señor José Echeverría, se sigue la misma cuchilla lindando con finca Santa Cecilia, de propiedad del señor Jaime Gutiérrez, se sigue la misma dirección a lindar con la finca La Carmelita y el Triunfo propiedad de la señora Libia Arbeláez y Hermanos, hasta llegar a la carretera de entrada a la finca, luego se sigue por una faja de monte abajo a lindar con finca la Divisa, propiedad del señor Iván Duque Segura y luego por toda la cuchilla, lindando con la finca de propiedad del señor Rubelio Mejía, hasta encontrar el punto de partida.##

(...)

5) UN LOTE DE TERRENO DENOMINADO E L PORVENIR, ubicado en la vereda LA POLEAL o EL TOLRA, jurisdicción del Municipio de Pijao Quindío, con una cabida de cuatro hectáreas (4Has), y esta comprendido dentro de los siguientes linderos tomados del título anterior: ## De un mojón clavado al pie de un tronco en la orilla del camino lindero con Martín Beltrán, se sigue de aquí en línea recta de para abajo por un cerco de alambre lindando con el mismo hasta llegar a un mojón que esta en un plancito, se sigue de travesía, por un alambre hasta una cañadita en donde se encuentra el lindero de la señora Dolores Pulido, de aquí se sigue en línea recta de para arriba por un alambre hasta llegar a un mojón que esta al pie de un[g árbol grande, se sigue lindando con propiedad de Jesús Pérez y travesía hasta llegar al mojón punto de partida.##

(...)

6) UN LOTE DE TERRENO DENOMINADO EL DIAMANTE, ubicado en la vereda LA POLEAL o EL TOLRA. jurisdicción del Municipio de Pijao Quindío, con una cabida de ocho hectáreas (8Has), y esta comprendido dentro de los siguientes linderos tomados del título anterior: ## De un punto en la convergencia de la carretera que de Buenavista conduce a Pijao Quindío y alindero con los hermanos Salcedo, se sigue carretera arriba, hasta lindero con el lote denominado El Porvenir localizado en el municipio de Pijao, sigue a la derecha y hacia abajo por la cañada de los Juanes, hasta encontrar el lindero con GUSTAVO GONZALEZ , se sigue de para abajo por la misma cañada, hasta encontrar el lindero con predio del señor ANGEL MUÑOZ; de aquí y siguiendo a la derecha con linderos del mismo ANGEL MUÑOZ, hasta encontrar el lindero con predio de los hermanos Salcedo; de aquí siguiendo a la derecha y hacia

*arriba por una cerca de alambre con lindero de los hermanos Salcedo,
hasta encontrar el primer punto de partida.##*

(...)"

Por su parte, el precio como elemento esencial del contrato de compraventa también fue debidamente definido y determinado en el Contrato de Promesa de Compraventa del 20 de mayo de 2017, tal y como se corrobora en la Cláusula Tercera del Contrato:

***“TERCERA. PRECIO.-** El precio total de la compraventa del inmueble es la s de MIL CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS MCTE (\$1.150.000.000.00), que LA PROMETIENTE COMPRADORA pagarán de siguiente forma: (...)"*

En ese orden de ideas, el Tribunal encuentra que el Contrato de Promesa de Compraventa del 20 de mayo de 2017 cumple con todos los requisitos de existencia y validez de conformidad con lo establecido en el artículo 1611 del Código Civil, y por consiguiente, produjo efectos vinculantes entre las partes. Aunado a lo anterior, ninguna de las partes en este proceso arbitral disputó la existencia y validez del Contrato objeto de controversia, y en todo caso, el Tribunal en ejercicio de sus poderes oficiosos tampoco encontró la existencia de ninguna causal de nulidad absoluta que invalidara el negocio jurídico preparatorio⁵.

En consecuencia, el Tribunal declarará la prosperidad de la Pretensión 1 de la demanda, al encontrar acreditada la existencia y validez del Contrato de Promesa de Compraventa suscrito el 20 de mayo de 2017 por la Parte Convocante **AGROPECUARIA ARCANGEL MIGUEL** y la Parte Convocada **GUILLERMO ROJAS PEÑA**.

3.2.2. Alcance de las obligaciones pactadas por las partes: naturaleza del contrato de promesa y alcance de la obligación de saneamiento

⁵ De conformidad con lo establecido en el artículo 1742 del Código Civil, es deber del juzgador declarar cualquier causal de nulidad absoluta de un negocio jurídico cuando es manifiesta, siempre y cuando no haya operado la prescripción extintiva de la acción de nulidad o que no haya mediado ratificación de las partes. Es importante mencionar que los tribunales de arbitraje también tienen la posibilidad de decretar de oficio la nulidad absoluta del contrato objeto de controversia (Consejo de Estado. Sección Tercera. Subsección A. Sentencia del 10 de septiembre de 2020. Expediente 1101-03-26-000-2019-00168-00 (65.136)).

En primer lugar, de acuerdo con el artículo 861 del Código de Comercio, de la celebración de un contrato de promesa se genera entre las partes una obligación de hacer, que no es otra que la de celebrar el contrato prometido. Entonces, la obligación de las partes contratantes que surge del contrato de promesa es la celebrar y suscribir el negocio jurídico objeto del contrato preparatorio.

Sobre el particular, la Corte Suprema de Justicia en Sentencia SC175-2023, explicó la prestación principal del contrato de promesa en los siguientes términos:

*“Dentro de ese abanico de los mentados acuerdos, están los llamados **preparatorios o precontratos**, mediante los cuales una o ambas partes **se obligan a la celebración futura de un determinado compromiso** fijando sus bases, condiciones, modalidad y en general las expectativas que tienen frente a éste, entre los cuales se destaca el «contrato de promesa». En el «contrato de promesa de compraventa de inmueble», por ejemplo, el artículo 1611 del Código Civil -subrogado por el artículo 89 de la ley 153 de 1887- exige la satisfacción de unos requisitos formales para su eficacia y validez, cuya desatención trae como consecuencia que no produzca obligación alguna, **de ahí que del mismo emerge como prestación fundamental la de hacer, esto es, la de celebrar el pacto prometido**, que al ser desatendido habilita al negociante para demandar judicialmente su cumplimiento o resolución. (...)”⁶ (Énfasis particular).*

En igual sentido, de antaño la Corte ya había sostenido que la obligación principal de la naturaleza del contrato de promesa era la celebrar el contrato prometido, tal y como se observa en Sentencia del 7 de febrero de 2008:

*“**El contrato preliminar, comporta la obligación de hacer consistente en la celebración del contrato posterior**, asegurando el compromiso definitivo futuro y evitando la libertad de sustraerse a la celebración del pacto definitivo al constituir fuente de la “obligación de contratar”, (...)*

***La promesa de contrato se caracteriza por su transitoriedad al ser un medio para la celebración de un contrato futuro definitivo.** Por ende, la prestación de contratar a futuro no es exigible desde su constitución y está sujeta a un plazo condición determinante*

⁶ Corte Suprema de Justicia. Sala Civil. Sentencia. Expediente 11001-31-03-005-2016-00045-01 23.

de la época de celebración del contrato prometido.

(...)

La promesa de compraventa genera esencial y exclusivamente la prestación de hacer consistente en la celebración futura, posterior y definitiva de la compraventa, sin perjuicio de acordarse en forma clara, expresa e inequívoca por pacto agregado a propósito, el cumplimiento anticipado del precio o la entrega de la tenencia o posesión del bien. (...)⁷ (Énfasis particular).

Por lo tanto, el alcance de las obligaciones de un contrato de promesa es la de celebrar el contrato futuro, de conformidad con las condiciones pactadas en el contrato preparatorio. En tal sentido, el contrato de promesa es un verdadero negocio jurídico transitorio puesto que está llamado a surtir efectos para que los contratantes celebren el contrato prometido que es definitivo. En otros términos, el contrato de promesa es un medio para lograr un fin.

Tratándose de la venta de bienes inmuebles, como su nombre lo sugiere, el contrato de promesa genera la obligación de hacer de las partes consistentes en celebrar el correspondiente contrato de compraventa prometido. En vista de que la ley exige ciertas formalidades para la celebración de ese contrato, la obligación que surge del contrato de promesa de compraventa es que las partes celebren y suscriban el respectivo contrato a través del otorgamiento de la respectiva escritura pública de venta.

Por su parte, en lo que respecta a la obligación de saneamiento, de conformidad con el artículo 1880 del Código Civil, dentro de las obligaciones propias del vendedor se encuentra la del saneamiento del objeto del contrato de venta. Esto implica, de acuerdo con los artículos 1893 y siguientes del Código Civil, en concordancia con los artículos 934 y 940 del Código de Comercio, la obligación del vendedor de asegurar el dominio pacífico de la cosa vendida y responder por los defectos ocultos o redhibitorios.

Respecto de la obligación de saneamiento, la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia explicó sus fundamentos y alcances de la siguiente forma:

*“En ese orden, hay que memorar que **las obligaciones del vendedor**, según el artículo 1880 del Código Civil, “se reducen en general a dos:*

⁷ Corte Suprema de Justicia. Sala Civil. Sentencia del 7 febrero 2008. Expediente 2001-06915-01.

la entrega o tradición, y el saneamiento de la cosa vendida.” Estas obligaciones son las mismas que consagra el Código de Comercio para la compraventa mercantil, en sus artículos 922 y siguientes.

‘La obligación de saneamiento – indica el artículo 1893 del Código Civil– comprende dos objetos: amparar al comprador en el dominio y posesión pacífica de la cosa vendida, y responder de los defectos ocultos de ésta, llamados vicios redhibitorios.’

El enajenante, entonces, está obligado a entregar al comprador la cosa vendida, y a procurarle la pacífica posesión de ella para que pueda disponer de la misma tranquilamente y en toda su extensión, como señor y dueño, a fin de que pueda obtener la utilidad que persiguió al contratar.

Esa posesión quieta y pacífica de la cosa vendida puede verse turbada por las pretensiones que tenga un tercero sobre su dominio, o por los reclamos que haga respecto de alguno de los derechos reales que pueden ejercitarse sobre ella y que comporten una limitación de su propiedad. En tales casos el vendedor está obligado a amparar al comprador en el dominio y posesión pacífica de la cosa vendida; y esa obligación recibe el nombre de saneamiento por evicción.

*Puede ocurrir, de igual modo, que el comprador sin ser perturbado en su dominio o posesión, **no logre sacar de la cosa el provecho que se propuso al contratar, o que ésta no le sirva para el uso a que está destinada.** En este evento tampoco puede decirse que el vendedor cumplió con su obligación, pues cuando el comprador pagó el precio, **lo hizo con la intención de adquirir una cosa que tuviera las cualidades que le fueron ofrecidas y que le fuera completamente útil y servicial;** de suerte que si hubiera conocido las deficiencias de que adolecía el bien, es casi seguro que no la habría comprado, o hubiera pagado por ella un precio menor. Por ello, es justo que el comprador tenga acción contra el vendedor para exigirle el saneamiento de los vicios ocultos, llamados redhibitorios.*

Esta última prestación se encuentra consagrada en los artículos 1914 y siguientes del Código Civil, y es la misma que contempla el Código de Comercio en su artículo 934, a cuyo tenor: (...)”⁸ (Énfasis particular).

En ese orden de ideas, la obligación de saneamiento es una obligación propia

⁸ Corte Suprema de Justicia. Sala Civil. Sentencia 16 de diciembre de 2013. Expediente 11001-3103-023-1997-04959-01.

del vendedor o enajenante que nace de la celebración del contrato de compraventa, puesto que no solo así lo establecen expresamente el Código de Comercio y el Código Civil, sino porque es una obligación que está íntimamente relacionada con la obligación de la entrega de la cosa vendida.

En suma, respecto del alcance y naturaleza de las obligaciones del contrato de promesa se concluye lo siguiente:

(i) El contrato de promesa tiene como prestación principal para las partes la de celebrar y suscribir el contrato prometido;

(ii) El contrato de promesa tiene una vigencia temporal y está llamado a surtir efectos hasta que se celebre el contrato prometido.

(iii) Una vez celebrado el contrato prometido el contrato de promesa pierde su vigencia y efectividad.

(iv) La obligación de saneamiento es una prestación propia del vendedor que surge del contrato de compraventa, que garantiza el cumplimiento de la entrega efectiva, pacífica y sin defectos de la cosa vendida.

En el caso concreto, de acuerdo con lo expresamente pactado entre las partes en el Contrato de Promesa de Compraventa del 20 de mayo de 2017, se tiene que la obligación de la Convocante **AGROPECUARIA ARCANGEL MIGUEL** y el Convocado **GUILLERMO ROJAS PEÑA**, consistió en la de celebrar y suscribir el respectivo contrato de compraventa respecto de los siguientes inmuebles:

(i) Bien inmueble denominado “LAS BRISAS” identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 282-9559 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Carlarcá (Quindío).

(ii) Bien inmueble denominado “LAS MARGARITAS” identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 282-1298 de de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Carlarcá (Quindío).

(iii) Bien inmueble denominado “LOTE MEJORAS” identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 282-4917 de de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Carlarcá (Quindío).

(iv) Bien inmueble denominado “LA ESPERANZA” identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 282-16383 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Carlarcá (Quindío).

(v) Bien inmueble denominado “EL PORVENIR” identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 282-1562 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Carlarcá (Quindío).

(vi) Bien inmueble denominado “EL DIAMANTE” identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 282-11403 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Carlarcá (Quindío).

3.2.3. Alcance de las obligaciones pactadas en el Contrato de Promesa de Compraventa

Una vez superado el análisis de la existencia, validez y oponibilidad del Contrato objeto de la controversia, el Tribunal pasará a resolver las demás pretensiones formuladas en la demanda arbitral subsanada, que versan sobre el contenido obligacional e incumplimiento del Contrato de Promesa de Compraventa por parte del Convocado **GUILLERMO ROJAS PEÑA**, en su calidad de promitente vendedor.

Siguiendo entonces lo anteriormente mencionado el Tribunal analizará el alcance de las obligaciones a cargo del Convocado **GUILLERMO ROJAS PEÑA**, de acuerdo con lo pretendido en la Pretensión 2 de la demanda arbitral subsanada.

Previo al análisis concreto de la pretensión anteriormente mencionado, es necesario indicar que la Convocante **AGROPECUARIA ARCANGEL MIGUEL** solicitó que el Tribunal declarara que el Convocado **GUILLERMO ROJAS PEÑA** adquirió obligaciones de hacer con efectos jurídicos vinculantes “*aún después de escriturados los inmuebles*”. Por lo tanto, en garantía del principio de congruencia, la labor de este Tribunal se circunscribe a verificar si las prestaciones cuya declaratoria se persigue hacen parte del alcance y naturaleza del Contrato de Promesa de Compraventa del 20 de mayo de 2017 y si las mismas persistieron en el tiempo luego de la suscripción de la correspondiente escritura pública de venta de cada uno de los inmuebles.

(A) Obligación de saneamiento del uso o destinación de los inmuebles

La Convocante **AGROPECUARIA ARCANGEL MIGUEL** solicitó al Tribunal que declarara que el Convocado **GUILLERMO ROJAS PEÑA** se obligó a sanear el uso o destinación del inmueble, toda vez el mismo fue pactado para la siembra de aguacate (uso agrícola). Para el Tribunal es claro que esa obligación no hace parte del contenido obligacional del Contrato de Promesa de Compraventa del 20 de mayo de 2017, así como tampoco surge del alcance y naturaleza del contrato preparatorio.

Tal y como se señaló en el numeral **3.2.2.** del presente Laudo Arbitral, la obligación de saneamiento es una obligación propia del contrato de compraventa y no del contrato de promesa, de suerte que no es exigible a un promitente vendedor el cumplimiento de una prestación propia del vendedor en el contrato de venta. En efecto, como bien se mencionó, la prestación que surge del contrato de promesa de compraventa no es otra que la de celebrar el contrato de venta prometido y, en caso de tratarse de inmuebles, suscribir la respectiva escritura pública de venta.

En tal sentido, de la naturaleza y alcance de las obligaciones del Contrato de Promesa de Compraventa del 20 de mayo de 2017 no se desprende que el Convocado **GUILLERMO ROJAS PEÑA** haya adquirido la obligación de asegurar un uso o destinación específica de los bienes inmuebles prometidos en venta, comoquiera que su obligación se resumía en realidad a la obligación de celebrar y suscribir la respectiva escritura pública de venta, situación que se verificó en este proceso arbitral.

Al respecto, entre la Convocante **AGROPECUARIA ARCANGEL MIGUEL** y el Convocado **GUILLERMO ROJAS PEÑA** se celebró contrato de compraventa de inmuebles elevado a Escritura Pública número 1396 otorgada el 30 de agosto de 2017 en la Notaría Segunda del Círculo de Armenia. Dicho Contrato de Compraventa recayó sobre los bienes inmuebles identificados con los Folio de Matrícula Inmobiliaria números 282-9559 (“LAS BRISAS”), 282-4917 (“LOTE MEJORAS”) y 282-16383 (“LA ESPERANZA”)⁹.

Así mismo, del Certificado de Tradición del bien inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 282-11403 (“EL DIAMANTE”), entre la Convocante **AGROPECUARIA ARCANGEL MIGUEL** y el Convocado **GUILLERMO ROJAS PEÑA** se suscribió la Escritura Pública número 1442 otorgada el 6 de septiembre de 2017 en la Notaría Segunda del Círculo de

⁹ Ver Carpeta “ESCRITURA VENTAS INMUEBLES” del expediente digital.

CANALES DIGITALES DE NOTIFICACIÓN

PARTE CONVOCANTE subgerenteadministrativo@satagro.com

APODERADO PARTE CONVOCANTE: cesar-lopezv@hotmail.com

APODERADO PARTE DEMANDADA: luisjavierparramondragon@yahoo.es

Armenia, tal y como obra en la Anotación No. 12 de dicho certificado¹⁰.

Por lo tanto, los aspectos relacionados con la supuesta falta de vocación agrícola de los bienes inmuebles, que está vinculado con la obligación de saneamiento propia del contrato de compraventa, debe ser un aspecto de debate respecto de los contratos de compraventa contenidos en la Escritura Pública número 1396 otorgada el 30 de agosto de 2017 en la Notaría Segunda del Círculo de Armenia y la Escritura Pública número 1442 otorgada el 6 de septiembre de 2017 en la Notaría Segunda del Círculo de Armenia, ya que es en ese momento en que surge la obligación en cabeza del vendedor de sanear los vicios o defectos de los bienes inmuebles.

Ahora bien, si bien la Convocante **AGROPECUARIA ARCANGEL MIGUEL** alega en la demanda arbitral subsanada que la destinación o uso agrícola de los bienes prometidos en venta fue la “razón esencial del negocio”, lo cierto es que la Convocante en ningún momento demostró que esa fuera la verdadera intención de las partes, y en todo caso, se insiste, la obligación de garantizar un uso o destinación específica de los inmuebles no se deriva del Contrato de Promesa de Compraventa del 20 de mayo de 2017, el cual solo impuso a las partes la obligación de celebrar el contrato de venta prometido.

Por esa razón, el Convocado **GUILLERMO ROJAS PEÑA** no asumió la obligación de saneamiento del uso o destinación específica de los inmuebles con ocasión del Contrato de Promesa de Compraventa del 20 de mayo de 2017, ya que esa prestación no hace parte del alcance y naturaleza de un contrato preparatorio, sino del contrato prometido, esto es, el contrato de compraventa. Así mismo, la obligación no podía persistir con posterioridad a la “escrituración de los inmuebles”, sino que es una prestación que nació con ocasión de la celebración de los contratos de venta elevados a escritura pública, y es por esa vía que debe exigirse y reclamarse esa obligación.

En consecuencia, el Tribunal denegará la Pretensión 2.1. que hace parte de la Pretensión 2 de la demanda arbitral subsanada.

(B) Obligación de saneamiento de la “falsa tradición” en el “LOTE MEJORAS”

La Convocante **AGROPECUARIA ARCANGEL MIGUEL** pretende que se

¹⁰ Ver Carpeta “CERTIFICADOS DE TRADICIÓN”, Documento “MATRICULA 282-11403”, Folio 4.

declare que el Convocado **GUILLERMO ROJAS PEÑA** asumió la obligación de sanear la “falsa tradición” consistente en eliminar todos los gravámenes y afectaciones del bien inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria número 282-4917 (“LOTE MEJORAS”), ya que existen afectaciones en las anotaciones 01 y 02 en el Certificado de Tradición de dicho inmueble.

Siendo consistentes con lo resuelto anteriormente, para el Tribunal es claro que la obligación de saneamiento no es una prestación que nazca o que se derive de la celebración de un contrato de promesa de venta, cuya naturaleza es ser un negocio jurídico preparatorio y transitorio, y por el contrario esa obligación nace y es exigible al momento en que se celebra el contrato de venta prometido, a partir del cual surge la obligación del vendedor de garantizar el uso y goce pacífico de la cosa vendida.

En este asunto, la pretensión formulada por la Convocante es equivocada habida cuenta que la existencia de la “falsa tradición” contenida en las anotaciones 01 y 02 del Certificado de Tradición del bien inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria número 282-4917 (“LOTE MEJORAS”) no implican que el Contrato de Promesa no pueda ejecutarse, puesto que esas anotaciones no impiden que se suscriba la respectiva escritura pública de venta, que es precisamente el objeto y alcance de las prestaciones del contrato de promesa.

De hecho, como se encontró acreditado, respecto del bien inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria número 282-4917 (“LOTE MEJORAS”), la Convocante **AGROPECUARIA ARCANGEL MIGUEL** y el Convocado **GUILLERMO ROJAS PEÑA** celebraron el respectivo contrato de compraventa prometido mediante Escritura Pública número 1396 otorgada el 30 de agosto de 2017 en la Notaría Segunda del Círculo de Armenia. Por lo tanto, para el Tribunal es claro que se cumplió con el objetivo del Contrato de Promesa del 20 de mayo de 2017, que fue el de celebrar el contrato de venta respecto de ese inmueble.

Ahora bien, si bien es cierto en las Cláusula Segunda del Contrato de Promesa de Compraventa del 20 de mayo de 2017 se hizo mención expresa a la obligación de saneamiento en cabeza del Convocado **GUILLERMO ROJAS PEÑA**, la realidad es que no puede perderse de vista, como ya lo estableció el Tribunal, que de la naturaleza y alcance de las obligaciones de un contrato de promesa es la de celebrar el contrato prometido, por lo tanto, esa obligación de saneamiento es propia del contrato de compraventa y no del contrato de

promesa. En todo caso, con la suscripción del Escritura Pública número 1396 otorgada el 30 de agosto de 2017 en la Notaría Segunda del Círculo de Armenia se cumplió con el propósito del Contrato de Promesa de Compraventa del 20 de mayo de 2017, y cualquier discusión sobre la obligación de saneamiento debe efectuarse y exigirse en virtud del contrato de compraventa de bienes inmuebles contenido en la mentada escritura pública.

En consecuencia, el Tribunal denegará la Pretensión 2.2. que hace parte de la Pretensión 2 de la demanda arbitral subsanada.

(C) Obligación de escriturar el cincuenta por ciento (50%) del “LOTE DIAMANTE”

La Convocante **AGROPECUARIA ARCANGEL MIGUEL** aduce que el Convocado **GUILLEMRO ROJAS PEÑA** está en la obligación de proceder a “escriturar” (transferir) el cincuenta por ciento (50%) restante de la propiedad del bien inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 282-11403 (“EL DIAMANTE”). Para el Tribunal esa obligación ya no se encuentra vigente y no es exigible en virtud de la celebración del contrato de compraventa respecto de ese bien inmueble.

En efecto, es claro que el Convocado **GUILLERMO ROJAS PEÑA** prometió en venta el bien inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 282-11403 (“EL DIAMANTE”). Por lo tanto, la obligación del Convocado **GUILLERMO ROJAS PEÑA** era la de suscribir el respectivo contrato de venta prometido respecto de ese bien inmueble. Sin embargo, debe señalarse que en la misma Cláusula Primera del Contrato de Promesa del 20 de mayo de 2017 se dejó constancia que el anterior titular del inmueble y que le transfirió la propiedad al Covocado **GUILLERMO ROJAS PEÑA** ostentaba solo el cincuenta por ciento (50%) de la propiedad de ese inmueble.

Sin embargo, se tiene que entre la Convocante **AGROPECUARIA ARCANGEL MIGUEL** y el Convocado **GUILLERMO ROJAS PEÑA** se celebró contrato de compraventa respecto del cincuenta por ciento (50%) del bien inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 282-11403 (“EL DIAMANTE”), el cual fue elevado a la Escritura Pública número 1442 otorgada el 6 de septiembre de 2017 en la Notaría Segunda del Círculo de Armenia, tal y como obra en la Anotación No. 12 de dicho certificado.

Entonces, se cumplió efectivamente el objeto del Contrato de Promesa de

Compraventa del 20 de mayo de 2017, puesto que las partes acudieron a celebrar y suscribir el respectivo contrato de venta prometido, sin que ahora pueda alegarse que el Convocado **GUILLERMO ROJAS PEÑA** está obligado a transferir el otro cincuenta (50%) en virtud de este Contrato de Promesa, máxime si se tiene en cuenta que la Convocante **AGROPECUARIA ARCANGEL MIGUEL** conoció y aceptó esa situación.

En efecto, la Convocante **AGROPECUARIA ARCANGEL MIGUEL** aceptó expresamente que, en ejecución y cumplimiento del Contrato de Promesa de Compraventa del 20 de mayo de 2017, el Convocado **GUILLERMO ROJAS PEÑA** celebrara el contrato de venta del del bien inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 282-11403 (“EL DIAMANTE”) por el cincuenta por ciento (50%) de la propiedad, por lo que ahora no puede alegar que la obligación persiste en virtud del Contrato de Promesa, que es preparatorio y temporal.

En consecuencia, el Tribunal denegará la Pretensión 2.3. que hace parte de la Pretensión 2 de la demanda arbitral subsanada.

3.2.4. Cumplimiento o incumplimiento del Contrato de Promesa de Compraventa a cargo del Convocado

Para efectos de resolver las pretensiones relacionadas con el incumplimiento contractual imputado al Convocado **GUILLERMO ROJAS PEÑA** alegado por la Convocante **AGROPECUARIA ARCANGEL MIGUEL**, es necesario verificar los elementos que configuran el incumplimiento contractual y la consecuente responsabilidad civil contractual.

Los elementos para verificar el incumplimiento imputable a una de las partes contratantes es **(i)** la existencia de una obligación en cabeza de un sujeto negocial; **(ii)** la inejecución o cumplimiento defectuoso o tardío de la prestación imputable al contratante; **(iii)** que la prestación incumplida era exigible; y **(iv)** que el cocontratante haya cumplido con sus obligaciones, en caso de ser previas a la que alega como incumplida.

Sobre este tópico, la Corte Suprema de Justicia en Sentencia SC5170-2018 sostuvo lo siguiente:

“4.2.1. Con ocasión de la relación negocial, en los eventos de incumplimiento o cumplimiento defectuoso de las obligaciones derivadas del mentado acuerdo el acreedor cuenta con la acción de

cumplimiento o de resolución, en ambos casos con la consabida indemnización de los perjuicios que pudo sufrir, acudiendo para ello a la acción de responsabilidad civil contractual.

Lo anterior, por cuanto de acuerdo con el imperativo contenido en el artículo 1602 del Código Civil, «todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento o por causas legales», lo que trae aparejado que en razón de tal ligamen los convenientes estarán llamados a atender las prestaciones a su cargo en los tiempos y forma debidos, so pena de hacerse acreedor a las sanciones que de su omisión emerjan, teniendo por su parte el contratante cumplido el derecho de optar por persistir en el negocio o desistir del mismo y, en cualquiera de los dos eventos, a reclamar el reconocimiento y pago de los perjuicios que pudieron causarse.

Consecuente con esto, se ha dicho de manera reiterada por esta Corporación que, para la prosperidad de la acción de responsabilidad contractual estará llamado el demandante a acreditar la existencia de los siguientes supuestos: «i) que exista un vínculo concreto entre quien como demandante reclama por la inapropiada conducta frente a la ejecución de un convenio y aquél que, señalado como demandado, es la persona a quien dicha conducta se le imputa (existencia de un contrato); ii) que esta última consista en la inejecución o en la ejecución retardada o defectuosa de una obligación que por mandato de la ley o por disposición convencional es parte integrante del ameritado vínculo (incumplimiento culposos), iii) y en fin, que el daño cuya reparación económica se exige consista, básicamente, en la privación injusta de una ventaja a la cual el demandante habría tenido derecho (daño) de no mediar la relación tantas veces mencionada (relación de causalidad entre el incumplimiento y el daño)» (CSJ SC 380-2018 del 22 de feb. de 2018, R.. 2005-00368-01).»¹¹

Pues bien, descendiendo al caso sometido a consideración de este Tribunal, y en aplicación del principio de congruencia, las pretensiones de incumplimiento elevadas por la Convocante **AGROPECUARIA ARCANGEL MIGUEL** deben ser denegadas en la medida en que no se cumplió con el primer requisito para verificar la existencia del incumplimiento contractual imputable al Convocado **GUILLERMO ROJAS PEÑA**.

En efecto, de acuerdo con lo establecido en el numeral **3.2.3.** de este Laudo

¹¹ Corte Suprema de Justicia. Sala Civil. Sentencia SC5170 del 3 de diciembre de 2018. Expediente 11001 31 03 020 2006 00497 01.



liderando la
Transformación
Digital
Empresarial



SC 1573-1

**Centro de Conciliación, Arbitraje
y Amigable Composición**

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



3148238225
conciliacion@camaraarmenia.org.co
Cra. 14 # 23-15 Piso 2

Arbitral, es claro que el Convocado **GUILLERMO ROJAS PEÑA** no estaba obligado al saneamiento del uso o destinación específica de los bienes inmuebles prometidos en venta; no estaba obligado al saneamiento de la “falsa tradición” del bien inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria número 282-4917 (“LOTE MEJORAS”); y finalmente, no estaba obligado a transferir el cincuenta por ciento (50%) restante de la propiedad del bien inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 282-11403 (“EL DIAMANTE”).

Teniendo en cuenta que ese fue el fundamento de la Convocante **AGROPECUARIA ARCANGEL MIGUEL** para solicitar el incumplimiento del Convocado **GUILLERMO ROJAS PEÑA**, es claro que esas súplicas son improcedentes al no existir obligación previa en cabeza de **GUILLERMO ROJAS PEÑA** cuyo cumplimiento podía exigir la Convocante **AGROPECUARIA ARCANGEL MIGUEL**.

En consecuencia, el Tribunal denegará la Pretensión 3 y la Pretensión 4 de la demanda arbitral subsanada.

En lo que respecta a la Pretensión 5, que se formuló en forma subsidiaria a las pretensiones 3 y 4, también debe denegarse en razón a que esa pretensión busca que se declare el incumplimiento del Convocado **GUILLERMO ROJAS PEÑA** del Contrato de Promesa del 20 de mayo de 2017, en virtud del inicio del Proceso Judicial de **GUILLERMO ROJAS PEÑA** contra **AGROPECUARIA ARCANGEL MIGUEL** adelantado ante el Juzgado 3 Civil del Circuito de Armenia, identificado con el radicado número 63001310300320210021800, puesto que se tratan de dos relaciones jurídico-negociales distintas.

En efecto, de acuerdo con lo manifestado por las partes, el Proceso Judicial adelantado ante el Juzgado 3 Civil del Circuito de Armenia, identificado con el radicado número 63001310300320210021800, tiene como fundamento el contrato de compraventa celebrado entre la Convocante **AGROPECUARIA ARCANGEL MIGUEL** y el Convocado **GUILLERMO ROJAS PEÑA**, y no tiene como fundamento el Contrato de Promesa de Compraventa del 20 de mayo de 2017, que constituye el objeto de debate en este proceso arbitral.

En ese sentido, no puede pretenderse que se declare el incumplimiento del Convocado **GUILLERMO ROJAS PEÑA** del Contrato de Promesa de Compraventa en virtud del inicio de un proceso judicial con fundamento en otro negocio jurídico, lo que escapa del análisis y estudio de las obligaciones y

CANALES DIGITALES DE NOTIFICACIÓN

PARTE CONVOCANTE subgerenteadministrativo@satagro.com

APODERADO PARTE CONVOCANTE: cesar-lopezv@hotmail.com

APODERADO PARTE DEMANDADA: luisjavierparramondragon@yahoo.es

prestaciones del Convocado **GUILLERMO ROJAS PEÑA** a la luz del Contrato de Promesa de Compraventa del 20 de mayo de 2017.

En consecuencia, el Tribunal denegará la Pretensión 5 de la demanda arbitral subsanada.

3.2.5. Consecuencias del cumplimiento o incumplimiento del Contrato de Promesa de Compraventa a cargo del Convocado

Teniendo en cuenta que el Tribunal encontró que no existe incumplimiento imputable al Convocado **GUILLERMO ROJAS PEÑA**, se deberán denegar la Pretensión 6, Pretensión 7, Pretensión 8 y Pretensión 9 de la demanda arbitral.

En efecto, las anteriores pretensiones eran consecuenciales a las pretensiones de declaratoria de incumplimiento (3, 4 y 5), de suerte que ante la inexistencia de declaratoria de incumplimiento imputable al **GUILLERMO ROJAS PEÑA**, no hay lugar a ordenar ninguna medida resarcitoria ni condenar económicamente por concepto de indemnización de perjuicios. Como es bien sabido, el daño indemnizable requiere como presupuesto lógico la existencia de un incumplimiento contractual imputable al contratante incumplido. Si no se configuran los elementos del incumplimiento contractual, no existe daño que deba ser reparado.

En consecuencia, el Tribunal denegará la Pretensión 6, Pretensión 7, Pretensión 8 y Pretensión 9 de la demanda arbitral subsanada.

4. JURAMENTO ESTIMATORIO Y CONDENA EN COSTAS

4.1. Juramento estimatorio

En primer lugar, teniendo en cuenta que las pretensiones de la demanda arbitral fueron despachadas desfavorablemente por no encontrarse reunidos los elementos para declarar la responsabilidad contractual, particularmente la inexistencia de una obligación incumplida, en este asunto el Tribunal no condenará a la Convocante **AGROPECUARIA ARCANGEL MIGUEL** a la sanción prevista en el parágrafo del artículo 206 del Código General del Proceso.

En efecto, el Tribunal no denegó las pretensiones económicas elevadas por ausencia de prueba, así como tampoco evidenció una sobreestimación de las

pretensiones indemnizatorias. El Tribunal encontró que las pretensiones no estaban llamadas a prosperar porque no se demostró la existencia de una prestación incumplida a cargo del Convocado.

Por lo tanto, ante la inexistencia de la prueba de la mala fe o conducta temeraria de la Convocante **AGROPECUARIA ARCANGEL MIGUEL** en la tasación de los perjuicios contenidos en su estimación juramentada, no hay lugar a ninguna sanción por este concepto.

4.2. Costas y agencias en derecho

Teniendo en cuenta que algunas pretensiones de la demanda arbitral prosperaron y otras fueron denegadas, el Tribunal se abstendrá de condenar en costas y agencias en derecho a favor de las partes, en virtud del numeral 5 del artículo 365 del Código General del Proceso.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Arbitral constituido para resolver en derecho las controversias entre la Parte Convocante **AGROPECUARIA ARCANGEL MIGUEL S.A.S.** y la Parte Convocada **GUILLERMO ROJAS PEÑA**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia, por autoridad de la ley y por habilitación expresa de las partes,

RESUELVE

PRIMERO. Declarar la prosperidad de la Pretensión 1 de la demanda arbitral subsanada, de acuerdo con lo expuesto en el presente Laudo Arbitral.

SEGUNDO. Denegar las demás pretensiones de la demanda arbitral subsanada, de acuerdo con lo expuesto en el presente Laudo Arbitral.

TERCERO. Abstenerse de condenar en costas y agencias en derecho a la Parte Convocante **AGROPECUARIA ARCANGEL MIGUEL S.A.S.**

CUARTO. Ordenar el levantamiento inmediato de las medidas cautelares decretadas mediante Auto No. 3 del 4 de agosto de 2023.

Por Secretaría se deberán librar los oficios y comunicaciones a las autoridades que correspondan.

QUINTO. Expedir copia auténtica de este Laudo Arbitral con destino a cada una de las partes con las anotaciones y constancias del caso.

SEXTO. Informar sobre la expedición de este Laudo Arbitral al Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Armenia y del Quindío.

SÉPTIMO. Ejecutoriado este Laudo Arbitral se procederá a la causación del restante cincuenta por ciento (**50%**) de los honorarios y del correspondiente pago de la contribución arbitral, así como a la rendición final de cuentas, para lo cual se devolverá a las Partes el remanente no utilizado de la suma correspondiente a “Gastos del Proceso”, en caso de haberlo.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Este Laudo se notificó en audiencia.



JULIO CESAR GÓMEZ GALLEGO

Presidente



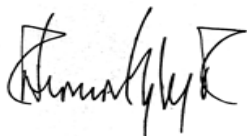
FELIPE GARCÍA PINEDA

Árbitro



GERMAN DARIO SERNA TORO

Árbitro



ROSA LEONOR GONZÁLEZ RODRÍGUEZ

Secretaria Tribunal