



Liderando la
Transformación
Digital
Empresarial



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

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



Armenia, abril primero (1º) de dos mil veinticuatro (2024).

LAUDO ARBITRAL

El Tribunal de Arbitraje constituido para dirimir en derecho las controversias entre la Parte Convocante **SANDRA PATRICIA ECHEVERRY BUITRAGO y LUIS VICENTE GOMEZ MEJÍA** y la Parte Convocada sociedad **ZONATA CONSTRUCCIONES S.A.S.**, una vez surtidas todas las etapas procesales previstas en la ley arbitral aplicable, profiere el presente Laudo Arbitral con el cual se resuelve el conflicto jurídico que las partes sometieron a su conocimiento.

1. ANTECEDENTES PROCESALES

1.1 Identificación de las partes

Los extremos procesales en este proceso arbitral son los siguientes:

PARTE CONVOCANTE: SANDRA PATRICIA ECHEVERRY BUITRAGO, identificada con la C.C. No. 41.925.232 expedida en Armenia Quindío y **LUIS VICENTE GÓMEZ MEJÍA**, identificado con la C.C. No. 7.546.553 expedida en Armenia Quindío

PARTE CONVOCADA: ZONATA CONSTRUCCIONES S.A.S., identificada con Nit No. 900.933.603-1.

1.2 El Pacto arbitral

El pacto arbitral con base en el cual se convocó a este Tribunal de Arbitraje es el contenido en la Cláusula **VIGÉSIMO CUARTO** del Contrato de Promesa, suscrito entre las partes, la cual dispone lo siguiente:

“VIGESIMO CUARTO. RESOLUCIÓN DE DIFERENCIAS: Las Partes convienen que toda controversia o diferencia e suscite o surja en relación con la



Liderando la
Transformación
Digital
Empresarial



SC 1573-1

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

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



interpretación, ejecución o liquidación del presente Contrato, se resolverá en forma directa a iniciativa de cualquiera de las partes mediante comunicación escrita dirigida a la otra parte. Si transcurridos diez (10) días de notificado el hecho motivo de controversia o diferencia no se logra un acuerdo, las partes acudirán a un Tribunal de Arbitramento, de acuerdo con las siguientes reglas: a) El Tribunal estará Integrado por un (1) árbitro designado por sorteo que efectuará la Cámara de Comercio de Armenia-Quindío, b) La organización interna del Tribunal se sujetara a las reglas previstas para el efecto por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Armenia .”

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

“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, 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 la Ley 270 de 2003 contempla en su artículo 13:

“Ejercen función jurisdiccional de acuerdo con lo establecido en la Constitución Política:

(...)

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



liderando la
Transformación
Digital
Empresarial



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

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



(...)

En ese 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 líbello 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.

Aunado a lo anterior, 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.

1.3. Las actuaciones surtidas

Las actuaciones adelantadas en la etapa inicial del presente proceso arbitral fueron, en síntesis, las siguientes:

1.3.1. El día 23 de marzo de 2023, la Parte Convocante **SANDRA PATRICIA ECHEVERRY BUITRAGO y LUIS VICENTE GOMEZ MEJÍA** mediante correo electrónico y por conducto de apoderado especial, formuló “Solicitud de apertura de Trámite Arbitral” o demanda arbitral contra Parte Convocada sociedad **ZONATA CONSTRUCCIONES S.A.S.**



Liderando la
Transformación
Digital
Empresarial



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

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



1.3.2. Se agotó el trámite de la designación de los árbitros acorde con lo estipulado en la cláusula arbitral.

1.3.3. 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), mediante acta No. 1 del 26 de junio de 2023, 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**.

1.3.4. De igual manera, se designó al doctor **German Darío Serna** como secretario 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.

1.3.5. Mediante Auto No. 2 del 26 de junio de 2023, el Tribunal inadmitió la demanda y concedió el término legal de cinco (5) días hábiles para su subsanación.

1.3.6. El día 05 de julio de 2023, la Parte Convocante **SANDRA PATRICIA ECHEVERRY BUITRAGO** y **LUIS VICENTE GOMEZ MEJÍA** presentó escrito por medio del cual subsanó la demanda, en cumplimiento de lo dispuesto en el ya mencionado auto inadmisorio.

1.3.7. Mediante Auto No. 3 del día 10 de julio de 2023, el Tribunal profirió auto admisorio de la demanda y corrió traslado a la Parte Convocada sociedad **ZONATA CONSTRUCCIONES S.A.S.**, por el término legal de veinte (20) días.

1.3.8. Vencido el término de traslado, esto es, el día 12 de diciembre de 2023, la Parte



Liderando la
Transformación
Digital
Empresarial



SC 1573-1

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

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



Convocada sociedad **ZONATA CONSTRUCCIONES S.A.S.** no presento contestación a la demanda arbitral, es decir, guardo absoluto silencio.

1.3.9. Mediante Auto No. 13 del día 09 de enero de 2024, se fijó el día 16 de enero de 2024 a las 2:00 p.m., como fecha y hora para llevar a cabo la audiencia de conciliación de que trata el artículo 24 de la Ley 1563 de 2012 (Estatuto de Arbitraje).

1.3.10. El día 09 de enero de 2024 se llevó a cabo la audiencia de conciliación, en la cual las partes no llegaron a ningún acuerdo que solucionara sus diferencias. Por lo tanto, el Tribunal declaró fracasada la conciliación mediante Auto No. 14 del día 09 de enero de 2024.

1.3.11. Mediante Auto No. 14 del día 09 de enero de 2024, fijó las sumas correspondientes a honorarios y gastos de que trata el artículo 25 de la Ley 1563 de 2012 (Estatuto de Arbitraje), los cuales fueron pagados oportuna e íntegramente por la Parte Convocante **SANDRA PATRICIA ECHEVERRY BUITRAGO y LUIS VICENTE GOMEZ MEJÍA.**

1.3.12. Mediante Auto No. 15 del día 05 de febrero de 2024, el Tribunal fijó el día 15 de febrero de 2024 a las 2:30 p.m., como fecha y hora para llevar a cabo la primera audiencia de trámite de que trata el artículo 30 de la Ley 1563 de 2012 (Estatuto de Arbitraje).

1.3.13. La etapa de instrucción del proceso se adelantó debidamente y las pruebas fueron practicadas en audiencias celebradas virtualmente de conformidad con la legislación procesal vigente, tal y como consta en los Autos No. 16 y 17 del día 15 de febrero de 2024.

1.3.14. Mediante Acta del 26 de febrero de 2024, el Tribunal declaró agotada la etapa probatoria, fijó el día 12 de marzo de 2024 como fecha para la audiencia de alegatos.



liderando la
**Transformación
Digital
Empresarial**



SC 1573-1

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

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



314 823 8225

conciliacion@camaraarmenia.org.co

Cra. 14 # 23-15 Piso 2

1.3.15. El día 12 de marzo de 2024, tanto la Parte Convocante **SANDRA PATRICIA ECHEVERRY BUITRAGO y LUIS VICENTE GOMEZ MEJÍA** como la Parte Convocada sociedad **ZONATA CONSTRUCCIONES S.A.S.**, expusieron oralmente sus alegaciones y entregaron la versión escrita de sus intervenciones dentro de la oportunidad fijada por el Tribunal.

De otra parte, el Tribunal fijó el 01 de abril de 2024 a las 2:30 p.m. como fecha y hora para llevar a cabo la audiencia de lectura de laudo de que trata el artículo 33 de la Ley 1563 de 2012 (Estatuto de Arbitraje).

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

1.4. Término de duración del proceso

El presente laudo arbitral se profiere en forma oportuna, por cuanto:

1.4.1. El día 15 de febrero de 2024 se realizó la primera audiencia de trámite de que trata el artículo 30 de la Ley 1563 de 2012 (Estatuto de Arbitraje).

1.4.2. Así las cosas, el término de duración de seis (6) meses del proceso arbitral, vencería el día 15 de agosto de 2024.

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

CAPÍTULO SEGUNDO

SÍNTESIS DEL LITIGIO



liderando la
**Transformación
Digital
Empresarial**



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

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



En este Capítulo del laudo arbitral, de conformidad con lo exigido por el artículo 280 del Código General del Proceso, se hará un compendio de las pretensiones y excepciones contenidas en la demanda arbitral, así como de sus fundamentos fácticos.

2.1. La demanda arbitral

La Parte Convocante **SANDRA PATRICIA ECHEVERRY BUITRAGO y LUIS VICENTE GOMEZ MEJÍA** presentó demanda arbitral el día 23 de marzo de 2023.

2.1.1. Los hechos de la demanda arbitral

Los hechos en que la Parte Convocante **SANDRA PATRICIA ECHEVERRY BUITRAGO y LUIS VICENTE GOMEZ MEJÍA** fundamenta su demanda reformada fueron las siguientes:

“HECHOS

PRIMERO.- Entre las mencionadas personas, Señora SANDRA PATRICIA ECHEVERRY BUITRAGO, el señor LUIS VICENTE GÓMEZ MEJÍA denominados (PROMITENTES COMPRADORES), Y la compañía ZONATA CONSTRUCCIONES S.A.S Nit No. 900.933.603-1, Matricula Mercantil No. 00204654 cancelada por cambio de domicilio, el 29 de Marzo del 2021 en la Cámara de Comercio de Armenia Quindío y Matriculada Nuevamente, en La Cámara de Comercio de Bogotá D.C el 19 de abril del 2021 con numero de Matricula Mercantil No. 03368285 con domicilio principal en la Carrera 7 No 112-28 oficina 401 de Bogotá D.C, representada legalmente por el Señor: MIGUEL FAJARDO ARBELAEZ denominados (PROMITENTES VENDEDORES), se pactó inicialmente de forma Verbal, Promesa de Compraventa de un bien inmueble, el día 17 de abril del 2017. - Documentos aportados como prueba de representación legal, al proceso No.(s): 1, 2 y 18.

SEGUNDO.- La Promesa de Compraventa del inmueble se pactó, por un Valor



liderando la
**Transformación
Digital
Empresarial**



SC 1573-1

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

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



CONCILIEMOS
CENTRO DE CONCILIACIÓN, ARBITRAJE
Y AMIGABLE COMPOSICIÓN
3148238225
conciliacion@camaraarmenia.org.co
Cra. 14 # 23-15 Piso 2

Total de : QUINIENTOS CUARENTA Y NUEVE MILLONES TRESCIENTOS SESENTA MIL PESOS M//te (\$549'360.000).

TERCERO.- Los PROMITENTES COMPRADORES, se comprometieron a pagar Una Cuota inicial total de CUATROCIENTOS CINCO MILLONES DE PESOS M/te (\$405.000.000) y el resto, osea la suma de CIENTO CUARENTA y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS SESENTA MIL PESOS M/te. (\$144.360.000), el día de la firma de la Correspondiente Escritura pública, una vez estuviera listo el inmueble para su correspondiente entrega.

CUARTO.- El objeto principal del mencionado Contrato verbal, fue, el de VENDER a LOS PROMITENTES COMPRADORES UN INMUEBLE que se destinaría para su vivienda personal, con las siguientes características: - Apartamento No. 1002, Garajes No. 48-49 y 50 del Sótano 1, Depósito No 3 del Sótano 1, Con un área construida de Aproximadamente 130 M2 y Área Útil de 114 M2.

QUINTO.- Dicho Inmueble según el representante legal, Señor: MIGUEL FAJARDO ARBELAEZ, estaba siendo Promovido y construido POR ZONATA CONSTRUCCIONES S.A.S Nit: No. 900.933.603-1, hoy con Matricula Mercantil No. 03368285 de la Cámara de Comercio de Bogotá D.C, UN EDIFICIO LLAMADO PAKURA APARTAMENTOS, en el lote LA CHINA , ubicado en la Avenida Centenario con Calle 26 Norte en diagonal al Batallón de Servicios de la Octava Brigada en la ciudad de Armenia-Quindío. El lote la CHINA-lote 4A cuenta con un área de 2.983 M2 y está identificado con el folio de Matrícula inmobiliaria No.280-214482 y ficha Catastral No. 01-07-0292-001-000 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. - Documentos aportados como prueba al proceso No.(s): 3 y 4.

SEXTO.- El día 17 de abril del 2017, Mis poderdantes le entregaron CINCO



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

MILLONES DE PESOS M/te (\$5.000.000) en efectivo, dinero recibido por la Tesorera de ZONATA CONSTRUCCIONES S.A.S, la señora: NATALIA HURTADO, misma, que a su vez emitió un RECIBO DE CAJA MENOR Como anticipo, siendo este su primer aporte para la compra del inmueble mencionado.

- Documento aportado como prueba al proceso No: 5.

SÉPTIMO.- El día 3 de mayo del 2017, mis poderdantes (PROMITENTES COMPRADORES), recibieron del Señor MIGUEL FAJARDO ARBELAEZ, una carta cuyo remitente era CAROLINA BETANCUR BERMUDEZ CC# 38.141.805 de Ibagué (Tolima), representante Legal de FACTURAS Y NEGOCIOS S.A.S, en la que les pone de presente, Consignar un total de TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$300.000.000) discriminados así: a) CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$150.000.000) que debían ser consignados a: FACTURAS y NEGOCIOS S.A.S Nit. 900.054.165-3 en la Cuenta Corriente No. 415-06405-4 y b) CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$150.000.000) en la Cuenta corriente No. 031194335 cuyo titular es IMBETAN S.A Nit. 900.081.119-1; Mis poderdantes aceptaron consignar en dichas cuentas los dineros acordados, según lo pedido por el señor MIGUEL FAJARDO ARBELAEZ.

- Documento aportado como prueba al proceso No: 6.

OCTAVO.- El mismo día de la solicitud hecha por el señor: MIGUEL FAJARDO ARBELAEZ descrita en el hecho anterior, osea el 3 de mayo del 2017, mis Poderdantes consignaron mediante Cheque de Gerencia en la Cuenta corriente del Banco Davivienda No. 136169997055 a nombre de ZONATA CONSTRUCCIONES S.A.S, la suma de CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/te (\$50.000.000) y seguidamente le entregaron el comprobante de consignación a la Tesorera de ZONATA CONSTRUCCIONES S.A.S, la Señora NATALIA HURTADO, quien a su vez expidió el correspondiente recibo de Caja Menor.

- Documentos aportados como prueba al proceso No.(s): 7 y 8.



liderando la
Transformación
Digital
Empresarial



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

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



NOVENO.- Adicionalmente, ese mismo día 3 de mayo del 2017, mis Poderdantes, le entregaron en efectivo la suma de CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/te (\$50.000.000) a la Tesorera de ZONATA CONSTRUCCIONES S.A.S, La Señora NATALIA HURTADO, quien a su vez expidió el correspondiente recibo de Caja Menor. - Documento aportado como prueba al proceso No: 9.

DÉCIMO.- Mis poderdantes consignaron el día 12 de mayo del 2017, de acuerdo a lo acordado con el Señor MIGUEL FAJARDO ARBELAEZ en las cuentas descritas en el numeral QUINTO del presente libelo demandatorio así: CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$150.000.000) en efectivo, a nombre de FACTURAS y NEGOCIOS S.A.S Nit. 900.054.165-3 en la Cuenta Corriente del BANCO DE OCCIDENTE No. 415-06405-4, mediante operación en efectivo No. 10128681. - Documento aportado como prueba al proceso No: 10.

DÉCIMO PRIMERO.- Seguidamente, mis poderdantes consignaron el mismo día 12 de mayo del 2017, de acuerdo con lo acordado con el Señor MIGUEL FAJARDO ARBELAEZ en las cuentas descritas en el numeral QUINTO del presente libelo demandatorio así: CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$150.000.000) en efectivo, en la Cuenta corriente del BANCO DE OCCIDENTE No. 031194335 cuyo titular es IMBETAN S.A Nit. 900.081.119-1. mediante operación en efectivo No. 18127203. Con el consecuente cumplimiento por su parte de lo pactado verbalmente, osea la suma de CUATROCIENTOS CINCO MILLONES DE PESOS M/te (\$405.000.000) como cuota inicial. - Documento aportado como prueba al proceso No: 11.

DÉCIMO SEGUNDO.- A La Empresa ZONATA CONSTRUCCIONES S.A.S Nit No. 900.933.603-1, hoy con Matricula Mercantil No. 03368285 de la Cámara de Comercio de Bogotá D.C, representada legalmente por el Señor: MIGUEL



liderando la
**Transformación
Digital
Empresarial**



SC 1573-1

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

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



FAJARDO ARBELAEZ, Por ningún motivo le asistía la facultad de recaudar recursos del público porque: NO poseía para el 17 de abril del 2017 y aún NO posee, el permiso para la enajenación del proyecto PAKURA APARTAMENTOS, documento, que debe ser expedido por el Departamento Administrativo de Planeación “Oficina de Control Urbano”.

DÉCIMO TERCERO.- El señor: LUIS VICENTE GÓMEZ MEJÍA interpuso un Derecho de Petición No. PQR 2023PQR66572 el día 27 de enero del 2023, con el fin de verificar la situación irregular de la EMPRESA ZONATA CONSTRUCCIONES S.A.S ante la Oficina de Control Urbano del Departamento Administrativo de Planeación Municipal; y dicha oficina en su respuesta notificó de la NO existencia del PERMISO DE ENAJENACIÓN, a mi mandante, y, que además la mencionada oficina, le solicita, remitir los documentos “Copia del contrato de compraventa suscrito y copia de los pagos realizados por el mismo motivo, en aras de analizar si hay lugar a iniciar una investigación al respecto, en virtud a la función de inspección, control y vigilancia a la actividad de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda que le asiste a la Subdirección del Departamento Administrativo de Planeación Municipal y en los términos de la ley 66 de 1.968 y demás normas que regulan la materia”. (Resaltado fuera de texto). Documento aportado como prueba al proceso No: 12 (2 folios)

DÉCIMO CUARTO.- El señor: LUIS VICENTE GÓMEZ MEJÍA, procedió con lo solicitado por la oficina de Planeación; documentos estos que fueron radicados en dicha oficina por mi mandante el día: 15 de febrero del 2023 mediante Radicación No 2023RE5037. Documentos aportados como prueba al proceso No: 17.(1 folio).

DÉCIMO QUINTO.- El día, 22 de mayo del 2017, el (PROMITENTE VENDEDOR) señor: MIGUEL FAJARDO ARBELÁEZ representante legal de



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

ZONATA CONSTRUCCIONES S.A.S y LOS (PROMITENTES COMPRADORES) señor: LUIS VICENTE GÓMEZ MEJÍA y la señora: SANDRA PATRICIA ECHEVERRY BUITRAGO, suscribieron en la Notaría Cuarta (4a) del Círculo de Armenia y firmaron una PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE en la que plasmaron por escrito el acuerdo verbal al que se Comprometieron, el día 17 de abril del 2017, pactando el cumplimiento del mismo para el día de la firma de la escritura pública: 4 de octubre del 2019 a las 14:00 horas. Documento aportado como prueba al proceso No: 3.

DÉCIMO SEXTO.- Los PROMITENTES VENDEDORES denominados ZONATA CONSTRUCCIONES S.A.S Nit No. 900.933.603-1, hoy con Matricula Mercantil No. 03368285 de la Cámara de Comercio de Bogotá D.C, representada legalmente por el Señor: MIGUEL FAJARDO ARBELAEZ, Para la fecha de la formalización del Contrato de Promesa de Compraventa, osea el día 17 de abril del 2017, No tenían licencia de Urbanismo, ni siquiera habían solicitado la misma a la Curaduría Urbana.

DÉCIMO SÉPTIMO .- La Licencia de Urbanismo mencionada en el numeral VIGÉSIMO TERCERO, solo fue solicitada posteriormente el 14 de septiembre del 2017 y fue expedida por la Curaduría Urbana No.2, el 28 de mayo del 2018 y notificada personalmente el día 17 de septiembre del 2018. Documentos aportados como prueba al proceso No: 14 y 15.

DÉCIMO OCTAVO.- En la CLÁUSULA TERCERA.- PRECIO Y FORMA DE PAGO, numeral 3.1 La Empresa ZONATA CONSTRUCCIONES S.A.S declara expresamente el recibo a Satisfacción de CINCO MILLONES DE PESOS M/te. (\$5.000.000). Documento aportado como prueba al proceso No: 3.

DÉCIMO NOVENO.- En la CLÁUSULA TERCERA. (Del Contrato suscrito)



liderando la
Transformación
Digital
Empresarial



SC 1573-1

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

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



PRECIO Y FORMA DE PAGO numeral 3.2. la Empresa ZONATA CONSTRUCCIONES S.A.S a través de su representante legal, declaró expresamente haber recibido de mis mandantes señor: LUIS VICENTE GÓMEZ MEJÍA y la señora: SANDRA PATRICIA ECHEVERRY BUITRAGO, los recursos de CUATROCIENTOS MILLONES DE PESOS M/te (\$400.000.000), mencionados en los hechos anteriores “NOVENO, DECIMO y DECIMO PRIMERO” por cuanto allí en el mencionado contrato, se referencia la fecha 5 de mayo del 2017 para el pago de dichos recursos, fecha que es anterior, a la firma del acuerdo el día 22 de mayo del 2017 en la Notaría CUARTA (4) del Círculo de Armenia.

VIGESIMO.- Los PROMITENTES VENDEDORES denominados ZONATA CONSTRUCCIONES S.A.S Nit No. 900.933.603-1, Matrícula Mercantil 03368285 de la Cámara de Comercio de Bogotá D.C, representada legalmente por el Señor: MIGUEL FAJARDO ARBELAEZ, incumplieron, el CAPITULO “DECLARACIONES Y GARANTÍAS” Numeral PRIMERO acápite No 1.4 reza al Literal “ Que el inmueble objeto del presente Contrato se declara como cuerpo cierto, y comprenderá todos los derechos, anexidades, dependencias, reformas, adiciones y modificaciones del inmueble objeto del presente Contrato”.(resaltado fuera de texto), por cuanto nunca iniciaron la construcción del inmueble.

VIGESIMO PRIMERO.- Los PROMITENTES VENDEDORES incumplieron, el CAPÍTULO: CLÁUSULAS del Contrato, Numeral: PRIMERO, PARÁGRAFO PRIMERO: DECLARACIÓN POR PARTE DEL PROMITENTE VENDEDOR, en especial el numeral tres (3) que reza al literal: “Toda aquella modificación a los diseños aprobados y aceptados con posterioridad a la firma del presente Contrato, entiéndase: aumento o disminución en el área de construcción del inmueble, gastos por concepto de materiales de alta gama, permanencia de obra , entre otras; deberán ser ajustadas mediante OTROSÍ, en el que se especificarán de



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

manera discriminada las modificaciones a que haya lugar y las cantidades de obra a ejecutar y su respectivo valor, teniendo en cuenta que el precio del M2 del inmueble será igual al inicialmente pactado en el presente Contrato”. Honorable Tribunal, hasta la fecha de la Presentación de la Demanda la mencionada Compañía ZONATA CONSTRUCCIONES S.A.S NO ha suscrito un OTROSÍ como se comprometió desde su suscripción en dicha CLÁUSULA y más aún NO ha comenzado a ejecutar la obligación misma que adquirió, LA CONSTRUCCIÓN del EDIFICIO PAKURA APARTAMENTOS mediante el CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA suscrito por las partes.

VIGESIMO SEGUNDO.- Los PROMITENTES VENDEDORES incumplieron, el CAPÍTULO: CLÁUSULAS del Contrato, numeral: SEGUNDO. EJECUCIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO PAKURA APARTAMENTOS: será ejecutada por ZONATA CONSTRUCCIONES S.A.S. hasta la entrega del inmueble prometido. La Demandada Sociedad, aún NO ha comenzado a construir la obra prometida; desde que se comprometió hace SEIS (6) años.

VIGÉSIMO TERCERO.- Los PROMITENTES VENDEDORES incumplieron, el CAPÍTULO: CLÁUSULAS del Contrato, numeral: OCTAVO. FECHA DE PROTOCOLIZACIÓN. PARÁGRAFO PRIMERO, párrafo Segundo que reza al literal: “Así las cosas, las Partes podrán prorrogar la fecha de escrituración dado el caso, en que varíe la fecha de cumplimiento del Punto de Equilibrio. Tal cambio de fecha, ameritará la suscripción del respectivo OTROSÍ al presente Contrato”. La constructora nunca se manifestó, respecto del compromiso pactado. (Subrayado y resaltado fuera de texto).

VIGÉSIMO CUARTO.- Los PROMITENTES VENDEDORES incumplieron, el CAPÍTULO: CLÁUSULAS del Contrato, numeral: NOVENO. PRÓRROGA DE LA ESCRITURA PÚBLICA: numeral: 9.2 Si el día fijado para la firma de la



Liderando la
Transformación
Digital
Empresarial



SC 1573-1

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

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



CONCILIEMOS
CENTRO DE CONCILIACIÓN, ARBITRAJE
Y AMIGABLE COMPOSICIÓN
☎ **3148238225**
conciliacion@camaraarmenia.org.co
Cra. 14 # 23-15 Piso 2

minuta de Escritura Pública de Compraventa de Bien Inmueble EL PROMITENTE VENDEDOR no hubiere podido efectuar.....(5)No se hubiere asignado matrícula inmobiliaria al inmueble objeto del presente Contrato, el otorgamiento de la Escritura Pública se prorrogará hasta el décimo (10) día hábil siguiente a la fecha de su obtención y/o pago, para lo cual EL PROMITENTE VENDEDOR dará los respectivos avisos por escrito por correo certificado o email a LOS PROMITENTES COMPRADORES en la dirección de notificación declarada por este último en el presente Contrato, del aplazamiento de la firma de la escritura Pública de Compraventa de Bien Inmueble, una vez obtenido el documento que dio lugar al aplazamiento. Configurando el DEMANDADO, con su conducta OMISIVA Y DESCONSIDERADA para con el PROMITENTE COMPRADOR, la manifestación de NO TENER la más mínima intención de cumplir con lo pactado. (Subrayado y resaltado fuera de texto).

VIGÉSIMO QUINTO.- Los PROMITENTES VENDEDORES incumplieron, el CAPÍTULO: CLÁUSULAS del Contrato, numeral: UNDÉCIMO. OBLIGACIONES DEL PROMITENTE VENDEDOR. Numeral 11.1. “Transferir a título de COMPRAVENTA en favor de LOS PROMITENTES COMPRADORES el bien inmueble objeto del presente Contrato”. Porque hasta la fecha, no han comenzado a construir la obra prometida, y de manera irregular recaudaron los dineros que mis Poderdantes entregaron de forma diligente, oportuna y de buena fe a la Compañía Demandada. De acuerdo a lo manifestado en los HECHOS y PRUEBAS aportadas introducidas en el presente libelo demandatorio numeradas: SEXTO-OCTAVO-NOVENO-DECIMO y DECIMO PRIMERO. (Subrayado y resaltado fuera de texto).

VIGÉSIMO SEXTO.- Mis poderdantes, han requerido al representante legal de la Compañía ZONATA CONSTRUCCIONES S.A.S, Señor MIGUEL FAJARDO ARBELÁEZ para que honre, lo pactado en el CONTRATO DE PROMESA DE



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

COMPRAVENTA suscrito, y sus respuestas de forma recurrente son: “Hagan lo que se les dé la Gana” . Ante este atropello a su buena fe, mis poderdantes acudieron a la Justicia Penal, poniendo de presente que fueron ESTAFADOS por los representantes de dicha compañía; Cuyo Proceso en curso está Radicado como “Noticia Criminal No. 630016000059202150126” y conocido por el despacho del Señor Fiscal Tercero Seccional con conocimiento de Delitos contra el Patrimonio Económico. - Documento aportado como prueba al proceso No: 15.

VIGÉSIMO SÉPTIMO.- Posteriormente La Fiscalía General de la Nación, invitó a sus instalaciones a las partes, para tratar de llegar a un acuerdo el día: 13 de enero del 2023, acto en el que no hubo arreglo, pues el Señor: MIGUEL FAJARDO ARBELÁEZ, se mostró indiferente y desinteresado en lograr un acuerdo. - Documento aportado como prueba al proceso No: 16.

VIGÉSIMO OCTAVO.- Los PROMITENTES VENDEDORES incumplieron la TOTALIDAD DE LO PACTADO EN LA PROMESA DE CONTRATO DE COMPRAVENTA, pues nunca construyeron dicho inmueble y a pesar de tener el conocimiento de que NO lo harían, si se aprestaron a recibir los dineros pactados en su oportunidad.

VIGÉSIMO NOVENO.- La Señora SANDRA PATRICIA ECHEVERRY BUITRAGO y el señor LUIS VICENTE GÓMEZ MEJÍA al percatarse que la Empresa ZONATA CONSTRUCCIONES S.A.S No habia comenzado la obra; decidieron no asistir a la Notaría 4 del Círculo de Armenia, para la firma del Contrato de Compraventa del inmueble, cuya fecha fue pactada para el día 4 de Octubre del 2019 a las 2:00 pm, y, que a pesar de habersele pagado lo prometido a ZONATA CONSTRUCCIONES S.A.S hasta la fecha, puntualmente, no habían recibido en el correo o en el domicilio para notificaciones ninguna manifestación de parte del Demandado; además de que no había forma, de que el



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

PROMITENTE VENDEDOR pudiera honrar su Compromiso, debido a los constantes incumplimientos que este había tenido; y debido también al hecho imposible como sería construir un edificio de apartamentos en un día.

TRIGÉSIMO.- La Señora SANDRA PATRICIA ECHEVERRY BUITRAGO y el señor LUIS VICENTE GÓMEZ MEJÍA, esperaron, solicitaron de manera respetuosa, en forma verbal, a la Empresa ZONATA CONSTRUCCIONES S.A.S, propiedad de los señores MARQUEZ Y FAJARDO, para que honraran la OBLIGACIÓN de entregarles su apartamento en la oportunidad pactada, ya que estaban muy ilusionados con dicho proyecto, pues la Compañía mencionada, Goza de un alto prestigio en la Ciudad y también en la Capital de la República; Mis poderdantes invirtieron sus valiosos recursos producto de mucho esfuerzo y trabajo.

TRIGÉSIMO PRIMERO.- Dado el incumplimiento sistemático de la Empresa ZONATA CONSTRUCCIONES S.A.S, propiedad de los señores MARQUEZ Y FAJARDO, mis poderdantes tuvieron que desplazar su vivienda, de Armenia a la zona Rural de Montenegro Quindío ya que no tenían vivienda propia en la Ciudad, ocasionándoles con su incumplimiento, perjuicios y viéndose obligados a pagar el transporte diario, el desplazamiento de quehaceres y actividades habituales de sus hijos a la Ciudad de Armenia, Los gastos de transporte y la continua sensación de que posiblemente fueron estafados, son algunos de los efectos de los actos irresponsables de estos señores.”

2.1.2. Las pretensiones de la demanda arbitral

Las pretensiones formuladas por la Parte Convocante **SANDRA PATRICIA ECHEVERRY BUITRAGO y LUIS VICENTE GOMEZ MEJÍA** en la denominada demanda arbitral reformada fueron las siguientes:



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

“PRETENSIONES PRINCIPALES

PRIMERA. Que se nombre e instale el Honorable Tribunal de Arbitramento.

SEGUNDA. Una vez instalado el Tribunal, se declare por parte de éste, que la sociedad denominada ZONATA CONSTRUCCIONES S.A.S Nit No. 900.933.603-1, Matricula Mercantil No. 03368285, representada legalmente por el Señor: MIGUEL FAJARDO ARBELAEZ (PROMITENTE VENDEDOR), CIVIL Y CONTRACTUALMENTE RESPONSABLE por el INCUMPLIMIENTO del contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA suscrito el 22 de Mayo del 2017 con la Señora SANDRA PATRICIA ECHEVERRY BUITRAGO y el señor LUIS VICENTE GÓMEZ MEJÍA denominados (PROMITENTES COMPRADORES).

TERCERA: Que como consecuencia de la declaración anterior se CONDENE al demandado a realizar las restituciones de las sumas de dinero que recibió de mis representados por la compra del apartamento, parqueaderos y depósitos; sumas que deben ser debidamente Indexadas así:

Capital pagado: \$405.000.000 (CUATROCIENTOS CINCO MILLONES DE PESOS M/TE).

Valor Inicial:	\$405.000.000,00	
Año	IPC Aplicado	Valor Indexado
dic 2017	4,09	\$421.564.500,00
dic 2018	3,18	\$434.970.251,10
dic 2019	3,8	\$451.499.120,64
dic 2020	1,61	\$458.768.256,48
dic 2021	5,62	\$484.551.032,50
dic 2022	13,12	\$548.124.127,96
may 2023	12,36	\$615.872.270,18

Seiscientos Quince Millones Ochocientos Setenta y Dos Mil Doscientos Setenta Pesos Con 18/Cvs M/te. (\$615.872.270,18).



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

CUARTA: Que se condene al demandado como consecuencia de su incumplimiento, al pago de lo estipulado en el Contrato de Promesa de Compraventa, Capítulo: CLÁUSULAS....No. SÉPTIMO.- ARRAS DE RETRACTO, igual al DIEZ por ciento (10%) del valor total de la venta del apartamento con sus garajes y depósitos, por “Quinientos Cuarenta y Nueve Millones Trescientos Sesenta Mil pesos M/te (\$549.360.000.00). Arras de Retracto:

Valor pactado	10% Arras	Dobladas
\$549.360.000,00	\$54.936.000,00	\$109.872.000,00

La suma de: Ciento Nueve Millones Ochocientos Setenta y Dos Mil Pesos m/te (\$109.872.000,00).

QUINTA: Sírvase el Honorable tribunal condenar a la sociedad denominada ZONATA CONSTRUCCIONES S.A.S Nit No. 900.933.603-1, al pago de los perjuicios causados a mis poderdantes en calidad de daño emergente, los cuales bajo la gravedad del juramento estimatorio me permito fijar así:

- Cuatro transportes diarios Armenia- Montenegro, Montenegro-Armenia, a razón de QUINCE MIL PESOS (\$15.000) c/u, Un valor de SESENTA MIL PESOS DIARIOS durante QUINIENTOS DÍAS (500), Un total de: TREINTA MILLONES DE PESOS M/te (\$30'000.000).

SEXTA: Que se Condene a la sociedad denominada ZONATA CONSTRUCCIONES S.A.S Nit No. 900.933.603-1, Matricula Mercantil No. 03368285, representada legalmente por el Señor: MIGUEL FAJARDO ARBELAEZ a pagar a la Señora: SANDRA PATRICIA ECHEVERRY BUITRAGO y al señor LUIS VICENTE GÓMEZ MEJÍA, los valores correspondientes a los intereses civiles de las sumas objeto de la restitución desde el día de la presentación de la demanda hasta el día que se realice el pago.



liderando la
**Transformación
Digital
Empresarial**



ISO 9001
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

SÉPTIMA.- Que se condene en costas del proceso y agencias en derecho a la sociedad denominada ZONATA CONSTRUCCIONES S.A.S Nit No. 900.933.603-1, Matricula Mercantil No. 03368285, representada legalmente por el Señor: MIGUEL FAJARDO ARBELAEZ. - Honorable Tribunal, en caso de que la Sala considere, que las pretensiones principales antes mencionadas no deben prosperar, me permito solicitar en subsidio las siguientes:

PRETENSIONES SUBSIDIARIAS

PRIMERA: Una vez instalado el Honorable Tribunal, se declare por parte de este, que la sociedad denominada ZONATA CONSTRUCCIONES S.A.S Nit No. 900.933.603-1, Matricula Mercantil No. 03368285, representada legalmente por el Señor: MIGUEL FAJARDO ARBELAEZ (PROMITENTE VENDEDOR); y la Señora SANDRA PATRICIA ECHEVERRY BUITRAGO y el señor LUIS VICENTE GÓMEZ MEJÍA denominados (PROMITENTES COMPRADORES). La resolución del Contrato de Compraventa por mutuo disenso; por lo tanto la Demandada deberá hacer la devolución del dinero recibido, INDEXADO; desde la fecha inicial, de la entrega de los recursos, el día 12 de mayo del 2017, hasta la fecha en que se haga efectivo el pago por los demandados, Conforme a lo ordenado por el Honorable Tribunal. Capital pagado: \$405.000.000 (CUATROCIENTOS CINCO MILLONES DE PESOS M/TE).

Año	IPC Aplicado	Valor Indexado
dic 2017	4,09	\$421.564.500,00
dic 2018	3,18	\$434.970.251,10
dic 2019	3,8	\$451.499.120,64
dic 2020	1,61	\$458.768.256,48
dic 2021	5,62	\$484.551.032,50
dic 2022	13,12	\$548.124.127,96
may 2023	12,36	\$615.872.270,18



Liderando la
Transformación
Digital
Empresarial



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

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



Seiscientos Quince Millones Ochocientos Setenta y Dos Mil Doscientos Setenta Pesos Con 18/Cvs M/te. (\$615.872.270,18).

SEGUNDA: Que se Condene a la sociedad denominada ZONATA CONSTRUCCIONES S.A.S Nit No. 900.933.603-1, Matricula Mercantil No. 03368285, representada legalmente por el Señor: MIGUEL FAJARDO ARBELAEZ a pagar a la Señora: SANDRA PATRICIA ECHEVERRY BUITRAGO y al señor LUIS VICENTE GÓMEZ MEJÍA, los valores correspondientes a los intereses civiles de las sumas objeto de la restitución desde el día de la presentación de la demanda hasta el día que se realice el pago.

TERCERA: Que se condene en costas del proceso y agencias en derecho a la sociedad denominada ZONATA CONSTRUCCIONES S.A.S Nit No. 900.933.603-1, Matricula Mercantil No. 03368285, representada legalmente por el Señor: MIGUEL FAJARDO ARBELAEZ.

2.2. La contestación de la demanda arbitral

La Parte Convocada sociedad **ZONATA CONSTRUCCIONES S.A.S.**, NO contestó la demanda arbitral, durante el termino de traslado guardo absoluto silencio.

2.3. Alegatos de conclusión de las partes

Durante la audiencia de alegatos, los apoderados de ambos extremos procesales expusieron sus tesis y teorías respecto del caso, así:

Parte Convocante **SANDRA PATRICIA ECHEVERRY BUITRAGO y LUIS VICENTE GOMEZ MEJÍA:**

Problema jurídico...¿Es civil y contractualmente responsable la empresa Zonata construcciones S.A.S, representada legalmente por el señor Miguel Fajardo Arbeláez, por El incumplimiento del contrato de promesa de compraventa suscrito el 22 de mayo de 2017 con los señores Sandra Patricia Echeverry Buitrago y Luis



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

Vicente Gómez Mejía en calidad de promitentes compradores?

La respuesta a este interrogante inexorablemente debe ser positiva, SI SON RESPONSABLES, pues la conducta desplegada precontractualmente y postcontractualmente y probada dentro de esta vista así lo confirma; veamos.

Acepta en interrogatorio de parte el señor Miguel Fajardo Arbeláez, representante legal de la demandada lo siguiente:

Prometió en venta un apartamento en el proyecto residencial Pakura en la ciudad de Armenia (de acuerdo al contrato de promesa de compraventa celebrado corresponde a el Apartamento No. 1002, Garajes No. 48-49 y 50 del Sótano 1, Depósito No 3 del Sótano 1, Con un área construida de Aproximadamente 130 M2 y Área Útil de 114 M2 de acuerdo a lo señalado en el contrato de promesa de compraventa celebrado entre las partes).

A pesar de que en el contrato de promesa de compraventa se señaló en los numerales 1 y 2 que en el inmueble SE DESARROLLA el proyecto Pakura en el lote la China, el mismo señor Miguel Fajardo señala que lo descrito en el contrato de promesa de compraventa es “FALSO”, así lo manifestó el indagársele si al momento de firmarse la promesa se desarrollaba en el lugar el proyecto “PAKURA”. Es decir que desde un principio se utilizaron medios distractores para obtener un beneficio injustificado y brindar una seguridad y confianza a los promitentes compradores que en la realidad no existía.

Si bien es cierto el señor Miguel fajardo en su interrogatorio señaló que tenían licencia de construcción, omitió señalar que no tenían licencia de enajenación, circunstancia que quedó suficientemente probada con la respuesta dada por la alcaldía municipal a mi poderdante al responder el correspondiente derecho de petición en el que se dijo por parte de la administración municipal que “una vez analizado el contenido de su petición, se le informa que revisada la documentación y archivo que reposa en el departamento administrativo de planeación municipal, se vislumbra que el proyecto denominado PAKURA APARTAMENTOS no cuenta con permiso de enajenación expedido por esta



liderando la
Transformación
Digital
Empresarial



SC 1573-1

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

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



CONCILIEMOS
CENTRO DE CONCILIACIÓN, ARBITRAJE
Y AMIGABLE COMPOSICIÓN
3148238225
conciliacion@camaraarmenia.org.co
Cra. 14 # 23-15 Piso 2

dependencia.” Subraya fuera de texto; significa lo anterior que se prometió en venta y se recibieron recursos sin autorización de la administración municipal; otro elemento más de lo que podría constituir una mala fe, los demandados sabían que no tenían licencia de enajenación y aún así vendieron un proyecto cuando apenas era una mera expectativa, sin autorización legal, sin la seguridad de que lo llevarían a buen puerto, es por ello que de acuerdo a la normatividad comercial quien obra de mala fe y con dolo debe indemnizar los perjuicios causados. el artículo 863 del código de comercio expresa: "Las partes deberán proceder de buena fe exenta de culpa en el período precontractual, so pena de indemnizar los perjuicios que se causen"

Aceptó el representante legal de la parte demandada, que recibió de los promitentes compradores la suma de \$405.000.000.00 de pesos M/Cte en efectivo, suma recibida en el año 2017 cuando se celebró el contrato de promesa de compra venta entre las partes.

Por otra parte se aceptó por parte del señor Miguel fajardo qué en diferentes oportunidades se ha ofrecido a los aquí demandantes, la entrega de dinero en efectivo é inmuebles sin que a la fecha allá aceptado tal oferta, Aceptando que se ha ofrecido el apartamento ubicado en el piso 15 del edificio kalua, de la ciudad de Armenia; no explica muy bien ni razonadamente las razones por las cuales esa misma constructora no ha enajenado los inmuebles y ha ofrecido el dinero en efectivo, vale la pena tener en cuenta que apartamento ofrecido permanece desocupado y sin venderse desde hace ya un muy buen tiempo.

La cuestión es simple honorables árbitros, si mis poderdantes entregaron una suma de dinero en efectivo, por qué razón la constructora no enajena los bienes que ofrecen en parte de pago y entregan a mi poderdante el dinero en efectivo que legal y justamente le corresponde, la respuesta a este interrogante es que los inmuebles prometidos en parte de pago no son de fácil comercialización, por ello en las diferentes oportunidades en las que en las partes han intentado llegar a un acuerdo se han ofrecido una y otra vez los mismos inmuebles, ahora bien,



Liderando la
Transformación
Digital
Empresarial



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

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



acepta el demandado que cuando enajenado de inmuebles el dinero se reinvierte en la misma sociedad, esto demuestra que la parte demandada siempre ha utilizado su posición dominante para abusar de un derecho que no le corresponde, pues ha explotado, ha utilizado y se ha beneficiado desde hace 7 años de un dinero que sabe que no le pertenece, y ha querido siempre evadir su responsabilidad frente a mi prohijado ofreciendo bienes que no le interesan por su difícil comercialización.

Con el debido respeto debo manifestar a este honorable tribunal, que no es posible justificar y favorecer a una parte que lo único que ha hecho durante todo ese tiempo, es abusar de la buena fe de personas transparentes que siempre han cumplido sus obligaciones contractuales de manera cumplida, que se desprendieron de una suma importante de dinero persiguiendo un sueño ofrecido por quien ahora se burla de sus intereses y quién ha utilizado unos recursos en su beneficio a sabiendas que tenía que devolverlos a sus legítimos tenedores.

Honorables Árbitros, mis Poderdantes fueron asaltados en su buena fe, porque como se indica en los Hechos del presente libelo demandatorio, el Señor Luis Vicente y la Señora Sandra Patricia, en vista de que los Promitentes Vendedores; Marquez y Fajardo, tienen fama de ser Empresarios prominentes y serios, estos últimos se aprovecharon de esta situación para Tomar el dinero de mis Poderdantes, aun a sabiendas de que NO debían recibir ese dinero de los particulares, sin la debida autorización de las Autoridades Municipales, lo hicieron y no han querido devolverlo nuevamente a sus dueños. Abusaron del derecho, tomando y disfrutando del dinero de otros.

Código Civil, el artículo 1603 consagra el principio de la buena fe en materia contractual.

"Los contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan no solo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por ley pertenecen a ella".

El Código de Comercio consagra la responsabilidad contractual en el artículo 871:



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

"Los contratos deberán celebrarse y ejecutarse de buena fe y, en consecuencia, obligarán no sólo a lo pactado expresamente en ellos sino a todo lo que corresponda a la naturaleza de los mismos, según la ley, la costumbre o la equidad natural".

La buena fe obra en la interpretación de los contratos como un criterio hermenéutico; el contrato debe ser interpretado buscando la intención de los contratantes al celebrar el contrato. También se interpreta según la función y naturaleza del contrato celebrado.

-SOBRE EL MUTUO DISENSO TÁCITO, Honorables Árbitros, podríamos deducir, que mis poderdantes con el solo hecho de no acudir el día acordado en LA PROMESA DE COMPRAVENTA para la firma del CONTRATO DE COMPRAVENTA en la Notaría Cuarta de Armenia el día 4 de Octubre del 2019 a las 2:00 pm; incurrieron en un incumplimiento tan grave, como para que por solo ese hecho haya mutuo disenso y no se condene a los PROMITENTES VENDEDORES a pagar los perjuicios por el incumplimiento del negocio Contractual; estaríamos acatando las intenciones de estos últimos, de no honrar sus compromisos; además, se estaría patrocinando este tipo de hechos tan devastadores para las familias Colombianas, que de alguna manera desean tener una vivienda digna.

Sobre el tema de mutuo disenso La Honorable Corte Suprema de Justicia ha Zanjado este tipo de Atropellos con la manifestación hecha en la Sentencia SC 3666 del 2021, En donde manifiesta que No basta que las dos partes del contrato hayan incumplido con ir a la Notaria a firmar la escritura pública para que se tome como un mutuo disenso. En este caso los demandantes cumplieron su parte como se probó inicialmente en todas las obligaciones contractuales; la otra parte No cumplió ni ha cumplido ningún compromiso adquirido, es tal el Absurdo señores árbitros que ni siquiera han cumplido con el pago oportuno de los honorarios de los honorables Árbitros (Como se comprometió en la promesa de Compraventa), demostrando su Notable desinterés por cumplir lo acordado; La



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

Escritura Pública nunca se fue proyectada en la Notaría Cuarta pues nunca fue solicitada por ZONATA CONSTRUCCIONES S.A.S y tampoco el Inmueble prometido fue construido. ZONATA CONSTRUCCIONES S.A.S Nunca tuvo intenciones de Cumplir el Contrato de Promesa de Compraventa.

En otras palabras, no basta el recíproco incumplimiento, sino que es menester que los actos u omisiones en que consiste la inejecución sean expresivos, de manera tácita o expresa, de voluntad conjunta o separada que apunte a desistir del contrato”; que “el abandono recíproco de las prestaciones correlativas, sea el fruto de un acuerdo expreso o tácito, dirigido de manera inequívoca a consentir la disolución del vínculo”.

En síntesis, además de la desatención o abandono contractual, debe aparecer como hecho concluyente del mutuo disenso, el inequívoco interés de las partes por no continuar con el negocio jurídico, esto es, por desistir del mismo y de las obligaciones que allí se incorporan.

Con lo expuesto resulta que el mutuo disenso tácito o implícito, termina siendo una verdadera y genuina convención resolutoria, parecida a la figura romana del “contrarius consensus”, que se perfecciona en virtud de las actuaciones inequívocas de los contratantes, encaminadas a poner fin al lazo contractual que los ligaba.

Así las cosas, no se observa vulneración del derecho sustancial o desconocimiento de la doctrina de la Corte, cuando el Tribunal razonó en su sentencia, que no hay mutuo disenso por el “simple incumplimiento unilateral o mutuo de las obligaciones”, pues, se requiere del “propósito de ambos contratantes de desistir de lo acordado”, de donde se descarta esa figura “si uno de ellos [contratante] inicia las gestiones para cumplir y lo hace; o las inicia, pero sin acatar lo que fue acordado; o simplemente se abstiene de hacerlo, porque el otro incumplió, pero su propósito ha sido el de llevar adelante el pacto; o ambos, con esa misma intención incumplen lo suyo”.

El Código de Comercio consagra la responsabilidad contractual en el artículo 871:



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

"Los contratos deberán celebrarse y ejecutarse de buena fe y, en consecuencia, obligarán no sólo a lo pactado expresamente en ellos sino a todo lo que corresponda a la naturaleza de los mismos, según la ley, la costumbre o la equidad natural".

No obstante, lo anterior, el Código de Comercio fue más allá de la previsión contractual del artículo 871, al considerar que este principio también está presente durante las tratativas negociales, es decir, durante las manifestaciones de voluntad con efectos jurídicos, que se emiten en el período anterior al contrato, conocido como precontractual. En efecto, el artículo 863 ídem, expresa: "Las partes deberán proceder de buena fe exenta de culpa en el período precontractual, so pena de indemnizar los perjuicios que se causen"

Solicito por último señores árbitros, se tenga en cuenta lo preceptuado por el artículo 280 del C.G.P. el cual señala: La motivación de la sentencia deberá limitarse al examen crítico de las pruebas con explicación razonada de las conclusiones sobre ellas, y a los razonamientos constitucionales, legales, de equidad y doctrinarios estrictamente necesarios para fundamentar las conclusiones, exponiéndolos con brevedad y precisión, con indicación de las disposiciones aplicadas. El juez siempre deberá calificar la conducta procesal de las partes y, de ser el caso, deducir indicios de ella" (...).subraya fuera de texto.

El apoderado de la Parte Convocada sociedad **ZONATA CONSTRUCCIONES S.A.S.**, expuso:

De la revisión juiciosa del escrito de la demanda presentado por el apoderado de los señores demandantes, especialmente del capítulo destinado a enlistar las pretensiones, se puede evidenciar que la problemática se bifurca en dos temáticas disímiles: la primera de ellas es el incumplimiento contractual y la segunda es el mutuo disenso tácito.

Teniendo en cuenta lo anterior, se plantean dos problemas jurídicos, así:

¿Existió incumplimiento del "contrato de promesa de compraventa de bien



liderando la
Transformación
Digital
Empresarial



SC 1573-1

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

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



CONCILIEMOS
CENTRO DE CONCILIACIÓN, ARBITRAJE
Y AMIGABLE COMPOSICIÓN
3148238225
conciliacion@camaraarmenia.org.co
Cra. 14 # 23-15 Piso 2

inmueble Zonata Construcciones S.A.S. Edificio Pakura Apartamentos – apartamento 1002”?

Si la respuesta a esta pregunta es afirmativa, lo obvio es responder, entonces:

¿Quién incumplió el “contrato de promesa de compraventa de bien inmueble Zonata Construcciones S.A.S. Edificio Pakura Apartamentos – apartamento 1002”?

Ahora bien, dependiendo de la respuesta de ésta última pregunta, se puede abrir la puerta a plantear el segundo problema jurídico que sería:

¿Existió el mutuo disenso tácito de las partes respecto del “contrato de promesa de compraventa de bien inmueble Zonata Construcciones S.A.S. Edificio Pakura Apartamentos – apartamento 1002”?

A través de estos alegatos de conclusión se procederá a contestar las cuestiones planteadas.

ANTECEDENTES FÁCTICOS

El 22 de mayo del 2017, se suscribió el contrato denominado “contrato de promesa de compraventa de bien inmueble Zonata Construcciones S.A.S. Edificio Pakura Apartamentos – apartamento 1002” entre: por una parte, la sociedad Zonata Construcciones S.A.S., en calidad de promitente vendedor y, por otra parte, los señores Sandra Patricia Echeverry Buitrago y Luis Vicente Gómez Mejía, en calidad de promitentes compradores.

El objeto de la compraventa era un bien inmueble tipo apartamento, dentro del proyecto constructivo Edificio Pakura, ubicado en la Avenida Centenario con Calle 26 Norte, en la ciudad de Armenia (Quindío), el cual incluía el apartamento número 1002, los garajes números 48, 49 y 50 (del sótano 1) y el depósito número 03 (del sótano 1). El valor de la compraventa fue pactado en Quinientos Cuarenta y Nueve millones Trescientos Sesenta mil pesos M/CTE (COP \$ 549'360.000,00). Las obligaciones de las partes se establecieron en dicho contrato y se pueden resumir en las siguientes:



liderando la
**Transformación
Digital
Empresarial**



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

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



El promitente comprador debía: (1) pagar al promitente vendedor el precio pactado como valor de la compraventa y (2) acudir a suscribir la escritura pública de compraventa el día 04 de octubre de 2019 a las 02:00 de la tarde en la Notaría Cuarta del Círculo de Armenia.

Por su parte, el promitente vendedor debía: (1) transferir el derecho pleno de dominio (a título de compraventa) sobre el inmueble prometido en venta en favor del promitente comprador, (2) acudir a suscribir la escritura pública de compraventa el día 04 de octubre de 2019 a las 02:00 de la tarde en la Notaría Cuarta del Círculo de Armenia y (3) realizar la entrega real y material del inmueble prometido en venta al promitente comprador.

Ahora bien, en el mismo contrato quedó establecido que la sociedad Zonata Construcciones estaba encargada de promover, comercializar y construir el edificio Pakura, dentro del cual se ubicarían las unidades habitacionales de tipo apartamento, los parqueaderos, los depósitos y demás zonas de uso común.

Dentro de la promoción de este tipo de proyectos, es común establecer un punto de equilibrio correspondiente a la venta del sesenta por ciento (60 %) de los bienes comercializados, de forma que exista la viabilidad económica y técnica de iniciar con la obra civil de construcción.

Como consecuencia de esta previsión, dentro del mismo contrato se estableció que la construcción del inmueble, la suscripción de la escritura pública de compraventa y la entrega material de las unidades de vivienda, son actividades que dependen directamente de la materialización efectiva del punto de equilibrio planteado para el proyecto.

Este marco contractual nos sirve para delimitar los derechos, obligaciones y alcances del acuerdo de voluntades que fue plasmado en el “contrato de promesa de compraventa de bien inmueble Zonata Construcciones S.A.S. Edificio Pakura Apartamentos – apartamento 1002” que fue leído, aprobado y, en consecuencia, suscrito por las partes contractuales.



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

PRUEBAS

Ahora bien, teniendo como base las pruebas documentales arrimadas al proceso por conducto de la parte demandante, se desarrollaron los interrogatorios absueltos por las partes en litigio, práctica probatoria que permitió establecer varios elementos fácticos que resultan sumamente importantes y que serán enlistados a continuación.

En primer lugar, las partes coincidieron en manifestar y reconocer que suscribieron el “contrato de promesa de compraventa de bien inmueble Zonata Construcciones S.A.S. Edificio Pakura Apartamentos – apartamento 1002” y que, en consecuencia de ello, los señores Sandra Patricia Echeverry Buitrago y Luis Vicente Gómez Mejía entregaron a la sociedad Zonata Construcciones S.A.S. la suma de Cuatrocientos Cinco millones de pesos M/CTE (COP \$ 405'000.000,00) en el mes de mayo de 2017.

Además, las partes también coincidieron en manifestar que el proyecto Edificio Pakura no logró ser construido como consecuencia de la imposibilidad de alcanzar el punto de equilibrio planteado. También coincidieron las partes interrogadas en manifestar que la imposibilidad de alcanzar el punto de equilibrio, así como la consecuente imposibilidad de construcción del proyecto, fue informado por parte de la sociedad Zonata Construcciones S.A.S. a los demandantes.

Finalmente, las partes coincidieron en manifestar que, como consecuencia de la imposibilidad de desarrollar el proyecto Pakura, las partes llevaron a cabo numerosos intentos de negociación respecto de otros proyectos constructivos y, finalmente, formas de reembolsar el dinero aportado por los demandantes.

Adicional a lo anterior, las personas que conforman el extremo demandante manifestaron que no asistieron a la Notaría Cuarta del Círculo de Armenia el día 04 de octubre de 2019 a las 02:00 de la tarde a suscribir la Escritura Pública de compraventa (sin que mediara comunicación emitida por Zonata Construcciones S.A.S. en la que se diera dicha instrucción). También manifestaron los demandantes que interpusieron una denuncia penal por los delitos de estafa y



liderando la
**Transformación
Digital
Empresarial**



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

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



construcción ilegal con base en la presunta falta de licencias de construcción, denuncia que, según los demandantes, está cursando ante la Fiscalía y se encuentra pendiente por la imputación de los delitos.

NORMAS

Teniendo en cuenta los problemas jurídicos planteados al principio de estos alegatos, se plantearán las normas jurídicas que contienen y desarrollan las instituciones jurídicas del incumplimiento contractual y del mutuo disenso tácito. La primera institución es la del incumplimiento contractual, en este evento, pueden encontrarse algunas normas que orientan a las partes acerca de qué hacer con el contrato posteriormente al incumplimiento. La primera de ellas está contenida en el artículo 1546 del Código Civil, en la que se establece que “en los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria tácita en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado”, y que consecuencia de ello “podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios”.

Así las cosas, de lo mencionado se puede extraer que, para la aplicación de la norma citada, se exige la existencia de tres elementos: (i) un contrato bilateral válido, dentro del cual exista (ii) una parte que haya cumplido con sus obligaciones y, correlativamente, (iii) un parte que haya incumplido.

Además de esta norma, habrá de tenerse en cuenta el principio de normatividad de los contratos preceptuado en el artículo 1602 de la misma codificación, que dispone que los contratos son ley para las partes, y no pueden ser invalidados “sino por su consentimiento mutuo o por las causas legales”.

Más adelante, el Código Civil presenta las causales de extinción de las obligaciones, enlistándolas en el artículo 1625, en el que indica que “toda obligación puede extinguirse por una convención en que las partes interesadas, siendo capaces de disponer libremente de lo suyo, consientan en darla por nula”. Y, a renglón seguido, reza que “las obligaciones se extinguen además en todo o



Liderando la
Transformación
Digital
Empresarial



SC 1573-1

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

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



parte: [...] 9. Por el evento de la condición resolutoria”.

Por su parte, en materia mercantil, el artículo 870 del Código de Comercio prevé que “en los contratos bilaterales, en caso de mora de una de las partes, podrá la otra pedir su resolución o terminación, con indemnización de perjuicios compensatorios, o hacer efectiva la obligación, con indemnización de los perjuicios moratorios”.

De lo establecido en las normas precitadas se puede extraer que, en aquellos casos en los que una de las partes incumpla lo convenido, la parte cumplida se encuentra facultada para solicitar judicialmente el cumplimiento forzoso de las obligaciones contractuales o, por el contrario, solicitar la declaratoria de la extinción de la relación contractual con la correspondiente indemnización de perjuicios.

Esta última prerrogativa, es mal llamada por nuestro ordenamiento civil “condición resolutoria tácita”, ya que realmente no es una condición resolutoria (ya que la verdadera condición resolutoria se encuentra reglamentada en los artículos 1536, 1544 y 1545 del Código Civil), sino que se trata de una acción judicial que le otorga la ley al contratante cumplido para solicitar la ejecución coactiva de la prestación o la extinción de los efectos de un determinado contrato, frente a la circunstancia del incumplimiento de la otra parte.

Por otra parte, la segunda institución jurídica planteada en la problemática inicial es el mutuo incumplimiento, para ella, la legislación colombiana no ofrece de manera concluyente alguna consecuencia jurídica o remedio. Sin embargo, para aquellos casos en los que sean ambos contratantes los que incumplen las obligaciones pactadas contractualmente, la legislación colombiana incluyó el artículo 1609 del Código Civil, esta norma dispone que “en los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempos debidos”.

Sin embargo, esta norma no es suficiente para abordar los eventos de mutuo



liderando la
Transformación
Digital
Empresarial



SC 1573-1

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

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



incumplimiento, razón por la cual, ha sido la jurisprudencia la que ha marcado un derrotero que ha servido para determinar las especificidades de la figura jurídica y su manera de ser abordada.

En primer lugar, la doctrina y la misma jurisprudencia han acertado en definir la figura del mutuo disenso tácito como una figura jurídica de construcción jurisprudencial mediante la cual se pretende ofrecer una solución que atiende a los principios del derecho, la equidad y la justicia, conduciendo a la extinción de un vínculo contractual, por medio de una actuación judicial en aquellas situaciones en las que se presenta un mutuo o concomitante incumplimiento de las obligaciones de los contratantes de un negocio jurídico y, dentro de las cuales, se vislumbre una conducta posterior de los contratantes que permita concluir que ninguno de ellos pretende dar ejecución a lo contratado.

Es por ello que, muchas han sido las sentencias que han decantado el tema, precisando que no todo evento de mutuo incumplimiento de las obligaciones contractuales deriva, necesariamente, en la aplicación de la figura del mutuo disenso tácito. Al respecto se ha indicado que, para que pueda declararse desistido el contrato por mutuo disenso tácito, se requiere que, con el comportamiento de ambos contratantes, pueda naturalmente deducirse que su implícito y recíproco querer es el de no ejecutar el contrato.

Lo anterior quiere decir que no basta el recíproco incumplimiento, sino que es necesario que los actos u omisiones en que consiste la inexecución sean prueba contundente e inequívoca (de manera tácita o expresa) de la voluntad conjunta o separada de los contratantes que apunte a desistir del contrato.

En conclusión, además del incumplimiento, desatención o abandono de las obligaciones contractuales, debe aparecer, como hecho concluyente del mutuo disenso, el inequívoco interés de las partes por no continuar con el negocio jurídico, es decir, su deseo por desistir del mismo y de las obligaciones que allí se incorporan.



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

ANÁLISIS

Teniendo claridad respecto de los antecedentes fácticos, así como las aclaraciones obtenidas por medio de la prueba de interrogatorio de parte, se ha logrado entender el contexto en el que se llevó a cabo el inicio, desarrollo y finalización de la relación contractual de las partes. Adicionalmente, establecido y entendido el marco jurídico que debe ser atendido para la resolución del problema jurídico, se puede proceder a subsumir la premisa mayor en la menor.

Para resolver el primer problema jurídico planteado, se deben observar las obligaciones planteadas en el contrato de promesa de compraventa y compararlas con lo fehacientemente acaecido, en ese sentido, tenemos que, por un lado, el promitente comprador no pagó la totalidad del valor del inmueble y tampoco asistió a suscribir la escritura de compraventa en la fecha, hora y sitio pactado. Por otro lado, se evidencia que el promitente vendedor no transfirió el derecho pleno de dominio del inmueble, ni entregó el inmueble prometido en venta.

A pesar de lo anterior, estos incumplimientos obedecieron a una situación que, dentro del contrato está calificada como fuerza mayor, que es el hecho de no haber alcanzado el punto de equilibrio en el proyecto constructivo. Esto quiere decir que durante la ejecución del acuerdo contractual sucedió un evento que no depende de la voluntad del promitente comprador, pero tampoco depende del promitente vendedor, esto es, lograr que el público adquiriera el sesenta por ciento (60 %) de los apartamentos ofrecidos.

Como los apartamentos efectivamente vendidos fueron inferiores al sesenta por ciento (60 %) del total, matemáticamente, se consolidó una inviabilidad económica y técnica que trajo consigo la cancelación de los permisos de construcción y, consecuentemente, la imposibilidad de desarrollar la construcción, escrituración y entrega de las unidades de vivienda. Situación que fue comunicada en debida forma por el promitente vendedor al promitente comprador, tal como se le escuchó mencionar al Representante Legal de Zona



Liderando la
Transformación
Digital
Empresarial



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

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



Construcciones y al señor Luis Vicente Gómez en los interrogatorios que absolvieron.

Entonces, la respuesta al primer interrogante ha quedado resuelta: SI existió incumplimiento del “contrato de promesa de compraventa de bien inmueble Zonata Construcciones S.A.S. Edificio Pakura Apartamentos – apartamento 1002”.

Sin embargo, la respuesta a la siguiente interrogante es un poco más compleja, puesto que fueron las dos partes contratantes (promitente comprador y prometente vendedor) quienes incumplieron el “contrato de promesa de compraventa de bien inmueble Zonata Construcciones S.A.S. Edificio Pakura Apartamentos – apartamento 1002”. Esta situación obedeció a un evento respecto del cual ninguna de las partes tenía el control, es decir, no se llegó al punto de equilibrio, situación que, ni el prometente comprador, ni el prometente vendedor podían manejar en modo alguno, pues depende completamente del mercado y los consumidores.

Ahora bien, teniendo en cuenta que las dos partes contractuales incurrieron en un incumplimiento (por la razón que haya sucedido), se debe analizar si en el presente caso se debe aplicar la teoría del mutuo disenso tácito, bajo el entendido que -como se dijo en renglones anteriores- no basta el recíproco incumplimiento, sino que es necesario establecer que los actos u omisiones sean prueba contundente e inequívoca de la voluntad de desistir del contrato.

Para ello, se debe analizar la prueba de interrogatorio de las partes para establecer la voluntad de las partes y así poder extraer si deseaban abandonar o no el contrato de promesa de compraventa objeto de litigio.

Por parte del prometente vendedor, al escuchar sus respuestas, se logró establecer que, al momento de enterarse de la inviabilidad económica y técnica del proyecto, informó de la situación al prometente comprador y, adicionalmente, tuvo que decidir inexorablemente a abandonar la idea de poder construir, escriturar y entregar el inmueble prometido en venta, sin embargo, decidió



Liderando la
Transformación
Digital
Empresarial



SC 1573-1

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

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



CONCILIEMOS
CENTRO DE CONCILIACIÓN, ARBITRAJE
Y AMIGABLE COMPOSICIÓN
3148238225
conciliacion@camaraarmenia.org.co
Cra. 14 # 23-15 Piso 2

buscar opciones de emprender un nuevo negocio con los promitentes compradores que habían entregado recursos (incluyendo los aquí demandantes).

Así las cosas, de lo manifestado por el Representante Legal de la sociedad Zonata Construcciones se puede concluir que, efectivamente, sus acciones son una prueba inequívoca de su voluntad encaminada a abandonar el “contrato de promesa de compraventa de bien inmueble Zonata Construcciones S.A.S. Edificio Pakura

Apartamentos – apartamento 1002” en la búsqueda de un nuevo negocio con los señores demandantes.

Ahora bien, al analizar lo manifestado verbalmente por los promitentes compradores, especialmente por el señor Luis Vicente Gómez Mejía, se logró establecer que se enteró de la inviabilidad económica (no lograr el punto de equilibrio) por una comunicación remitida por la sociedad Zonata Construcciones y, como consecuencia de ello, estableció comunicaciones con dicha sociedad para invertir los recursos previamente entregados en un nuevo negocio inmobiliario. Es decir, al saber que el inmueble no sería construido, no intentó cumplir con las obligaciones pendientes, por el contrario, su intención fue la de buscar nuevos proyectos en los cuales invertir el dinero que había abonado.

Entonces, de lo manifestado por el promitente comprador, se puede concluir que, efectivamente, sus acciones son una prueba inequívoca de su voluntad encaminada a abandonar el “contrato de promesa de compraventa de bien inmueble Zonata Construcciones S.A.S. Edificio Pakura Apartamentos – apartamento 1002” en la búsqueda de un nuevo negocio con la sociedad Zonata Construcciones.

Con estos elementos se tienen elementos para poder contestar el segundo problema jurídico, diciendo que SI existió el mutuo disenso tácito de las partes respecto del “contrato de promesa de compraventa de bien inmueble Zonata Construcciones S.A.S. Edificio Pakura Apartamentos – apartamento 1002”.



liderando la
**Transformación
Digital
Empresarial**



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

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



CONCLUSIÓN

Así las cosas, la conclusión arrojada por el silogismo jurídico desarrollado se puede establecer como: el “contrato de promesa de compraventa de bien inmueble Zonata Construcciones S.A.S. Edificio Pakura Apartamentos – apartamento 1002” fue incumplido de forma concomitante por los contratantes, en aplicación del mutuo disenso tácito, ya que ambas partes ejercieron acciones inequívocamente dirigidas a desatender el cumplimiento del mencionado contrato y, en cambio, decidieron buscar un nuevo acuerdo que lograra satisfacer las expectativas conjuntas.

Por ello, el Honorable Tribunal de Arbitramento debe emitir un laudo en derecho mediante el cual se declare el mutuo disenso tácito del “contrato de promesa de compraventa de bien inmueble Zonata Construcciones S.A.S. Edificio Pakura Apartamentos – apartamento 1002” y se ordenen las restituciones mutuas, esto es, la entrega de CUATROCIENTOS CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE (COP \$ 405'000.000,00) por parte de la sociedad ZONATA CONSTRUCCIONES S.A.S. en favor de los señores SANDRA PATRICIA ECHEVERRY BUITRAGO y LUIS VICENTE GÓMEZ MEJÍA.

CAPÍTULO TERCERO

CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL

3.1. Presupuestos Procesales

En el presente proceso no existe duda sobre la plena presencia de los denominados presupuestos procesales, dado que las partes cuentan con capacidad para ser parte y capacidad para comparecer a este proceso arbitral; además, la competencia del Tribunal Arbitral se decidió en la primera audiencia de trámite mediante providencia que se encuentra ejecutoriada y sobre la cual no es necesario volver en esta etapa procesal.



Liderando la
Transformación
Digital
Empresarial



SC 1573-1

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

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



Aunado a lo anterior, el presente trámite arbitral se desarrolló con apego a las disposiciones legales que rigen el procedimiento dispuesto para el arbitraje nacional (Ley 1563 de 2012), con pleno cumplimiento de los principios y garantías constitucionales, razón por la cual, al no existir reparo alguno sobre los requisitos en cuestión, el Tribunal profiere el presente Laudo Arbitral.

3.2. Análisis respecto de la existencia, validez y celebración del Contrato de Promesa

Previo a resolver puntualmente las pretensiones principales y subsidiarias elevadas en la demanda arbitral, este Tribunal considera necesario realizar unas breves consideraciones generales respecto del negocio jurídico celebrado entre las partes involucradas en este trámite arbitral, esto es, un contrato de promesa de compraventa de un inmueble y la validez de ese contrato, por cuanto declarar la invalidez del mismo llevaría al traste todas las pretensiones formuladas por la Parte Convocante

Posición de las partes

La Parte Convocante **SANDRA PATRICIA ECHEVERRY BUITRAGO y LUIS VICENTE GOMEZ MEJÍA** no cuestiono la existencia y validez del contrato en ninguna de las etapas procesales, así mismo, la Parte Convocante **ZONATA CONSTRUCCIONES S.A.S.** en las etapas procesales en las que intervino tampoco ataco la existencia ni su validez. No obstante el tribunal arbitral analizara si el contrato celebrado entre las partes cumple con los requisitos de existencia y validez.

3.2.1 Consideraciones del Tribunal del Contrato de Promesa.

Para efectos de analizar la validez del Contrato de Promesa de Compraventa del 17 de abril de 2017, el Tribunal considera necesario efectuar algunas precisiones generales en torno al contrato de promesa.

Señala la legislación vigente cuales son los requisitos considerados esenciales para la existencia de los actos jurídicos, entre los cuales encontramos la voluntad o consentimiento en los actos



liderando la
**Transformación
Digital
Empresarial**



SC 1573-1

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

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



bilaterales, el objeto, la causa lícitos y las solemnidades en el evento de recaer sobre inmuebles o de imponerlas el legislador; si falta cualquiera de estos elementos, el acto no nace a la vida jurídica, no existe y por lo tanto no puede producir ningún efecto y mucho menos puede ser objeto de un incumplimiento.

La promesa sólo produce efectos cuando, además de satisfacer los requisitos generales incluidos en el canon 1502 del Código Civil, cumple los requerimientos expresamente establecidos en el artículo 1611 del Código Civil, es decir:

1. Que conste por escrito.
2. Que el negocio prometido no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos señalados por el ordenamiento jurídico.
3. Contiene un plazo o condición, o ambos, que fije la época de celebración del contrato prometido.
4. y éste ha sido determinado de tal manera, que para su perfeccionamiento, únicamente falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

A la falta de una de las exigencias mencionadas se genera la nulidad absoluta, pues el canon normativo indica que «*no produce obligación alguna*» llevando indefectiblemente a tal sanción, la que además se encuentra prevista en el artículo 1741 del Código Civil, para los actos en los cuales se ha pretermitido algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para su valor, “en consideración a su naturaleza, o a la calidad o estado de las partes”.

Otro aspecto importante que debe destacarse acerca de la promesa es que, en tanto negocio preliminar, conlleva una prestación de hacer: llevar a cabo el negocio prometido, asegurando su realización, siendo esta la principal obligación que se deriva de este tipo contractual, que de no concretarse habilita la posibilidad de obligar a su acatamiento de forma coercitiva, con la correspondiente indemnización del daño derivado del incumplimiento, o solicitar como



liderando la
**Transformación
Digital
Empresarial**



SC 1573-1

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

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



prestación sucedánea la resolución, con la correspondiente indemnización del daño derivado del incumplimiento.

La Sala de Casación Civil, en sentencia SC 7 mar. 2008, exp.: 2001 06915 01, tuvo la oportunidad de referirse a este tema, en los siguientes términos:

“La promesa comporta un verdadero contrato, o sea, un acuerdo dispositivo de intereses celebrado por dos o más sujetos para regular sus relaciones. Sentado lo anterior, es preciso aclarar la singularidad o especificidad estructural y funcional del contrato preliminar respecto del contrato definitivo prometido. Para comprender la relevancia de esta dicotomía, entre las peculiaridades más destacadas pueden señalarse las inherentes a la naturaleza, estructura, elementos, forma, función y efectos, de suyo diferente para cada contrato, conforme a su disciplina concreta e individualizada.

En tal sentido, la naturaleza del contrato preliminar es eminentemente transitoria, antecedente, preparatoria e instrumental del definitivo y en su estructura genética constitutiva, ex artículo 1611 del Código Civil, es menester, esencialia negotia, determinar el contrato prometido y la época de su celebración con sujeción al ordenamiento o al título obligatorio o ambos (arts. 1517 y 1518 C.C.).

El primer requisito esencial atañe a la precisión de los elementos esenciales del contrato prometido, de tal manera ‘que para su perfeccionamiento sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales’ (art. 1611, C.C.)”.

Del estudio del compendio de las cláusulas contractuales suscritas el 22 de mayo de 2017, se tiene que el contrato celebrado corresponde a uno de promesa de compraventa de un inmueble; el cual consta por escrito cumpliendo con la solemnidad del estatuto civil, (Art. 1611 C.C.), contrato bilateral revestido de plena validez, imponiéndose obligaciones mutuas, siendo



Liderando la
Transformación
Digital
Empresarial



SC 1573-1

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

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



CONCILIEMOS
CENTRO DE CONCILIACIÓN, ARBITRAJE
Y AMIGABLE COMPOSICIÓN
3148238225
conciliacion@camaraarmenia.org.co
Cra. 14 # 23-15 Piso 2

la prestación de hacer la principal obligación que se desprendía de este contrato.

No encuentra este Tribunal ningún reparo sobre su existencia, y de su contenido tampoco se observa la incursión en ninguna causal que derive su inexistencia o ineficacia, en tanto no se reprochó que se hayan omitido formalidades establecidas en la ley, pues se trata de un escrito que satisface los requisitos legales. Tampoco se observa que exista objeto ilícito que determine su nulidad y menos que exista vicio en el consentimiento o la incapacidad de los contratantes, por tanto, se concluye que el contrato de promesa de compraventa no está afectado por nulidad y conserva plena eficacia jurídica.

3.2.2 Consideraciones del Tribunal del Contrato de Promesa suscrito entre SANDRA PATRICIA ECHEVERRY BUITRAGO y LUIS VICENTE GOMEZ MEJÍA y la sociedad ZONATA CONSTRUCCIONES S.A.S.

3.2.2.1 Posición de la parte convocante - Demanda Arbitral.

Dentro de los argumentos contenidos en los hechos y pretensiones de la demanda, se destacan:

Los señores SANDRA PATRICIA ECHEVERRY BUITRAGO y LUIS VICENTE GOMEZ MEJIA convocaron trámite arbitral en el que pretenden que se declare a la sociedad ZONATA CONSTRUCCIONES S. A. S. como contratante incumplida en relación con la promesa de compraventa suscrito el 22 de mayo de 2017 y, como consecuencia de tal declaración, se decrete la resolución del citado contrato, se condene a la sociedad demandada al pago de las arras de retracto; la devolución de los dineros entregados; el reconocimiento de intereses moratorios; al pago del daño emergente, costas y agencias en derecho.

De manera subsidiaria solicita que se declare la resolución del contrato por mutuo disenso ordenando la devolución de los dineros pagados por los demandantes, debidamente indexados.



Liderando la
Transformación
Digital
Empresarial



SC 1573-1

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

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



CONCILIEMOS
CENTRO DE CONCILIACIÓN, ARBITRAJE
Y AMIGABLE COMPOSICIÓN
314 823 8225
conciliacion@camaraarmenia.org.co
Cra. 14 # 23-15 Piso 2

Como fundamentos fácticos relevantes se destacan, los siguientes:

- 1) Las partes celebraron el 17 de abril de 2017, de manera verbal, un contrato de promesa de compraventa del apartamento 1002, garajes 48, 49 y 50 del sótano 1, depósito número 3 del sótano 1 del edificio PAKURA APARTAMENTOS, ubicado en la Avenida Centenario con calle 26 Norte, diagonal al Batallón de Servicios de esta ciudad. Dicho contrato se plasmó por escrito el 22 de mayo siguiente.
- 2) El precio pactado por el inmueble fue por la suma de \$549.360.000 moneda corriente.
- 3) Dicho precio se pagaría así: Una cuota inicial de \$405.000.000 moneda corriente y el resto \$144.360.000, el día en que se suscribiera escritura pública y se entregara el inmueble prometido en venta.
- 4) Los demandantes realizaron los siguientes pagos en favor de la sociedad demandada, como parte del precio pactado:

FECHA	VALOR	MEDIO	SOPORTE
17-04-2017	\$5.000.000	Efectivo	Recibo
03-05-2017	\$50.000.000	Consignación	Recibo
03-05-2017	\$50.000.000	Efectivo	Recibo
12-05-2017	\$150.000.000	Consignación	Consignación
12-05-2017	\$150.000.000	Consignación	Consignación
TOTAL	\$405.000.000		

- 5) La Parte Convocada **ZONATA CONSTRUCCIONES S.A.S.** ha incurrido en incumplimientos, por las siguientes razones:
 - Recaudo dineros del público sin tener permiso para la enajenación del proyecto urbanístico, tal como se acredita con respuesta a derecho de petición formulado a la Oficina de Control Urbano del Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Armenia.



Liderando la
Transformación
Digital
Empresarial



SC 1573-1

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

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



- No tenía licencia de urbanismo del proyecto para el 17 de abril de 2017. Solamente la solicitó el 14 de septiembre de 2017, fue expedida el 28 de mayo de 2018 y notificada el 17 de septiembre de 2018.
 - Nunca iniciaron la construcción del proyecto, recibiendo dineros antes de la celebración por escrito de la promesa de compraventa.
 - Nunca celebraron otro sí del contrato ni iniciaron la construcción del proyecto.
 - Nunca comunicaron a los demandantes motivos ni fechas de aplazamiento de escrituración.
 - Nunca transfirieron a título de compraventa el inmueble prometido a los demandantes.
- 6) Los demandantes han requerido a la sociedad demandada en diferentes ocasiones para el cumplimiento del contrato, sin encontrar eco a sus peticiones.
- 7) Se formuló denuncia penal ante la Fiscalía General de la Nación y en el trámite de la noticia criminal se invitó a conciliación a las partes, pero no lograron conciliar sus diferencias.

3.2.2.2 Posición de la parte convocada – Contestación Demanda Arbitral.

La sociedad convocada no dio contestación a la demanda arbitral, tal como se indicó en auto número 13 del 9 de enero de 2024.

3.3. Problemas Jurídicos a Resolver

Los interrogantes sobre los cuales se centra la discusión en este proceso arbitral, son:

- 1) ¿Debe resolverse el contrato de promesa de compraventa celebrado el 22 de mayo de 2017, celebrado entre las partes por incumplimiento de la sociedad ZONATA CONSTRUCCIONES S. A. S., en las obligaciones derivadas del citado contrato?
- 2) En caso de no resolverse el contrato por la razón indicada en el problema jurídico anterior, ¿debe resolver el mismo contrato por mutuo disenso tácito?

Para dar respuesta a los anteriores interrogantes debe procederse de la siguiente manera:

Como se analizó con antelación, el contrato de promesa de compraventa celebrado entre la



Liderando la
Transformación
Digital
Empresarial



SC 1573-1

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

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



parte convocante **SANDRA PATRICIA ECHEVERRY BUITRAGO y LUIS VICENTE GOMEZ MEJÍA y** la convocada **sociedad ZONATA CONSTRUCCIONES S.A.S.**, produce plenos efectos legales por cumplir los requisitos de existencia y validez previstos en la ley, como se itera a continuación.

Toda promesa de compraventa produce efectos legales si cumple con los requisitos previstos en el artículo 1502 del Código Civil y, además, reúne los elementos previstos en el artículo 1611 del Código Civil, subrogado por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, es decir:

- a. Que conste por escrito
- b. Que el negocio prometido no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos señalados por el ordenamiento jurídico.
- c. Que contenga un plazo o condición, o ambos, que fije la época de celebración del contrato prometido
- d. Que esté determinado de tal manera, que, para su perfeccionamiento, únicamente falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

La inexistencia de alguna de las exigencias mencionadas genera la nulidad absoluta de la promesa ya que la norma establece que *“no produce obligación alguna”*, lo que genera de manera inequívoca la nulidad, la que además se encuentra prevista en el artículo 1741 del Código Civil, para los actos en los cuales falta alguna solemnidad que la ley establezca.

En este asunto, la parte demandante pretende la resolución de una promesa de compraventa contenida en escrito del 22 de mayo de 2017.

El precio pactado en los documentos fue claro y expreso, así como las condiciones, obligaciones y demás pactos que instituyeron las partes.

Se indicó, además, una fecha, hora y lugar preciso en la que se perfeccionaría el contrato a través de escritura pública.



Liderando la
**Transformación
Digital
Empresarial**



SC 1573-1

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

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



La promesa de compraventa cumple con los requisitos del artículo 1611 atrás mencionado, ya que consta por escrito; los negocios prometidos no son de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos señalados por el ordenamiento jurídico; contiene un plazo que fija la época de celebración del contrato prometido. En fin, la promesa de compraventa fue determinada de tal manera, que, para su perfeccionamiento, únicamente faltaba la celebración de la escritura pública.

Por tanto, puede resolverse sobre los diferentes pedimentos expuestos en la demanda.

3.3.1 De la resolución del contrato de promesa de compraventa por incumplimiento de la sociedad Zonata Construcciones S.A.S.

La acción de responsabilidad civil contractual, se basa en el incumplimiento o cumplimiento defectuoso o tardío de las obligaciones consignadas de un contrato o vínculo jurídico previo singular y concreto, pero si además del incumplimiento el responsable ocasiona perjuicios al otro contratante, aquel adquiere la obligación de indemnizar los perjuicios ocasionados, por el incumplimiento de obligaciones válidamente contraídas.

Los elementos de la responsabilidad civil contractual que deben demostrarse en el proceso para obtener por parte del actor el derecho a la resolución del contrato y a la indemnización de perjuicios, son:

- 1).- Existencia de contrato válido
- 2).- Incumplimiento culpable del demandado
- 3).- Daño en el demandante, y
- 4).- Relación de causalidad entre la culpa y el daño



liderando la
**Transformación
Digital
Empresarial**



SC 1573-1

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

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



Ahora, para que se abra pasó una acción tendiente a que se declare el incumplimiento y se condene al cumplimiento o la resolución del contrato con la consecuente indemnización del perjuicio según lo pretendido por la parte actora, se hace necesario que la parte demandante, en armonía con lo establecido en el artículo 1546 del Código Civil, haya cumplido las obligaciones a su cargo o se hubiere allanado a cumplirlas.

Sobre el tópico de la resolución directa de los contratos bilaterales por incumplimiento de algunas de las partes, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, en sentencia del 8 de abril de 2014, expediente CSJ SC4420 de 8 abr. 2014, rad. 2006-00138-01, expuso:

“Según el artículo 1546 del Código Civil, la acción dirigida a obtener la ejecución de un contrato, inclusive la que se entabla para que se declare su resolución, exige que el demandante haya cumplido las obligaciones a su cargo.

La solución es distinta en el evento de incumplimiento recíproco de las partes, según se trate de obligaciones simultáneas o sucesivas. En ambas hipótesis, para demandar tanto la resolución como el cumplimiento, es necesario que el promotor del proceso se haya allanado a cumplir en el lugar y tiempo debidos, y en el de las segundas, además, que su incumplimiento sea posterior al del otro extremo del contrato.

Como tiene explicado la Corte, cuando se pretende la ejecución de lo pactado, si las obligaciones recíprocas son sucesivas, el “(...) contratante que no vio satisfecha la previa obligación sólo puede pretender el cumplimiento del contrato si cumplió o se allanó a cumplir. Si no ha cumplido ni se ha allanado a hacerlo, puede pretender la resolución con fundamento en el art. 1609, es decir, por el incumplimiento de las obligaciones antecedentes del otro contratante”.



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

(...) En suma, el demandante incumplidor postrero de obligaciones sucesivas carece de legitimación para solicitar la ejecución de un contrato bilateral, cuando no estuvo presto a cumplir en la forma y tiempo debidos, porque de una actitud pasiva, como es apenas natural entenderlo, no puede surgir el derecho a exigir de los demás que cumplan.”

En consecuencia, existe una exigencia inicial para determinar la prosperidad de la acción de resolución del contrato que es la siguiente: El demandante cumplió o se allanó a cumplir las obligaciones derivadas del contrato. Por lo anterior el análisis probatorio está direccionado a esclarecer si la Parte Convocante **SANDRA PATRICIA ECHEVERRY BUITRAGO y LUIS VICENTE GOMEZ MEJÍA**, cumplieron con la prestación principal del contrato celebrado.

3.3.2.1 Análisis jurídico normativo y apreciación de las pruebas (valoración probatoria)

Corresponde a este Tribunal analizar en conjunto todas y cada una de las pruebas obrantes en el expediente y su incidencia directa frente a las pretensiones propuestas la Parte Convocante **SANDRA PATRICIA ECHEVERRY BUITRAGO y LUIS VICENTE GOMEZ MEJÍA**.

Es importante recordar que los tribunales arbitrales tendrán respecto de las pruebas las mismas facultades y deberes previstos en el Código General del Proceso y las normas que lo modifiquen o complementen, de conformidad con el inciso segundo del artículo 31 de la Ley 1563 de 2012 (Estatuto de Arbitraje).

En esas condiciones, la decisión que se adopta en el presente Laudo Arbitral se funda en las pruebas oportunamente solicitadas y allegadas al plenario en los términos del artículo 164 del Código General del Proceso, y el análisis y valoración de los medios de convicción se efectuó como lo establece el artículo 176 ibidem, esto es, que las pruebas se valoraron en conjunto de acuerdo con las reglas de la sana crítica, dejando claro que este debate procesal la parte convocada guardó silencio, toda vez que no contestó la demanda, no propuso excepciones, ni



Liderando la
Transformación
Digital
Empresarial



SC 1573-1

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

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



CONCILIEMOS
CENTRO DE CONCILIACIÓN, ARBITRAJE
Y AMIGABLE COMPOSICIÓN
3148238225
conciliacion@camaraarmenia.org.co
Cra. 14 # 23-15 Piso 2

aporte pruebas, por lo cual el análisis se circunscribirá a las pruebas documentales aportadas con la presentación y las practicadas en la etapa de instrucción del proceso.

Lo anterior sin perder de vista que el artículo 167 del Código General del Proceso establece que “Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen”, de manera que eran las partes en este trámite arbitral las llamadas a acreditar los supuestos fácticos que dan lugar a las consecuencias jurídicas que pretendían por vía de acción (pretensiones), por lo que el Tribunal basó su decisión, única y exclusivamente, en el acervo probatorio que compone el expediente.

Al respecto, el artículo 176 del Código General del proceso establece lo que se transcribe:

“Artículo 176. Apreciación de las pruebas. Las pruebas deberán ser apreciadas en conjunto, de acuerdo con las reglas de la sana crítica, sin perjuicio de las solemnidades prescritas en la ley sustancial para la existencia o validez de ciertos actos. El juez expondrá siempre razonadamente el mérito que le asigne a cada prueba.”

Se tratan entonces de dos elementos en común dentro de las normas procesales, que también es propio del proceso arbitral; a saber; (i) la apreciación de las pruebas en conjunto; y, (ii) de conformidad con las reglas de la sana crítica; de ahí que el análisis debe ser en ese sentido.

3.3.2.2 Pruebas valoradas respecto de la pretensión de resolución del contrato de promesa de compraventa por incumplimiento.

Con fundamento en lo anteriormente expuesto, es oportuno señalar, en el presente asunto, las pruebas se recaudaron con el cumplimiento de los requisitos legales para su valoración según la legislación procesal, esto es, que se trataron de pruebas aportadas, solicitadas por la parte convocante **SANDRA PATRICIA ECHEVERRY BUITRAGO y LUIS VICENTE GOMEZ MEJÍA y**



Liderando la
Transformación
Digital
Empresarial



SC 1573-1

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

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



decretadas acorde con las disposiciones procesales, que se practicaron con la debida publicidad, intervención y contradicción de las partes, así como del cumplimiento del principio de inmediación por parte de este Tribunal, en lo que resultaba pertinente.

Así pues, se reitera, que la apreciación de las pruebas que respaldan la decisión adoptada por el Tribunal en este Laudo Arbitral se realizó bajo los postulados de la sana crítica, libertad probatoria, con una estricta interpretación de las mismas bajo la égida de los principios constitucionales, legales y procesales pertinentes.

En efecto, de las pruebas obrantes en el expediente y que sirvieron de fundamento para este Laudo Arbitral, se destacan las siguientes:

1. El contrato de promesa suscrito entre las partes con fecha 22 de mayo del 2017 en la Notaría Cuarta del Círculo de Armenia Quindío.
2. Los documentos que dan cuenta de los pagos por valor de \$405.000.000 realizados por la Parte Convocante SANDRA PATRICIA ECHEVERRY BUITRAGO y LUIS VICENTE GOMEZ MEJÍA
3. Las declaraciones de la Parte Convocante SANDRA PATRICIA ECHEVERRY BUITRAGO y LUIS VICENTE GOMEZ MEJÍA.
4. La declaración del representante legal de la parte convocada sociedad ZONATA CONSTRUCCIONES S.A.S.

Respecto de las pruebas documentales debe indicarse que no generan ninguna duda, como se indicó en líneas anteriores, sobre la existencia, validez y celebración del Contrato de Promesa de compraventa de un inmueble, de las calidades en las que actuaban cada una de las partes y de las obligaciones que se derivaban del mismo para las partes.

El contrato de promesa carece de definición legal, la legislación se limita a establecer unos requisitos de validez y existencia por tratarse de un contrato solemne; en nuestro medio la promesa de contratar se ha caracterizado como un precontrato, o contrato de naturaliza preparatoria, en virtud del cual las partes se obligan recíprocamente a la celebración de un negocio futuro que se indica en su integridad, y que deberá perfeccionarse dentro de un plazo



Liderando la
Transformación
Digital
Empresarial



SC 1573-1

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

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



o al cumplimiento de una condición prefijados. De ahí que la doctrina y jurisprudencia patrias reconozcan, al unísono, que la promesa genera una única prestación de hacer: celebrar el contrato prometido, una vez acaezca el plazo o la condición establecida para ello.

En ese sentido es oportuno recordar, el precontrato tiene como función principal afianzar la celebración de un acuerdo definitivo posterior, que, por motivos de distinta índole, no puede consolidarse en forma inmediata. Verbigracia en el asunto objeto de análisis por el tribunal, que el inmueble prometido en venta aún no se había construido, pudiendo las partes diferir en el tiempo el otorgamiento de la correspondiente escritura pública de compraventa, con la razonable confianza de que ello ocurrirá en los términos que voluntariamente dispongan los contratantes una vez sobrevenga el plazo o la condición respectiva.

De los soportes de los pagos realizados, que fueron presentados por la Parte Convocante, se tiene acreditado que los señores **SANDRA PATRICIA ECHEVERRY BUITRAGO y LUIS VICENTE GOMEZ MEJÍA**, cumplieron con la prestación accesoria o anticipada contenida en el contrato de promesa de compraventa de pagar la suma de \$405.000.000, lo cual fue corroborado con la declaración rendida por el representante legal de la sociedad ZONATA CONSTRUCCIONES S.A.S. Ahora para que se abra paso con éxito la pretensión de resolución del contrato con la consecuente indemnización de perjuicios por incumplimiento contractual, se hace necesario que la parte accionante hubiere cumplido con la prestación principal del contrato de promesa, que es la celebración del contrato prometido o que acredite, acorde con lo establecido en el artículo 1609 del Código Civil, que se allanado a cumplir con la prestación a su cargo en la forma y tiempos debidos.

Del estudio del expediente se colige sin hesitación alguna que la Parte Convocante **SANDRA PATRICIA ECHEVERRY BUITRAGO y LUIS VICENTE GOMEZ MEJIA** no cumplieron con las obligaciones emanadas del contrato de promesa de compraventa. Baste para ello indicar que una de sus obligaciones como promitentes compradores era asistir a la Notaría Cuarta del Círculo de Armenia, el 4 de octubre de 2019, a las 2 p. m., para otorgar y suscribir la escritura pública que perfeccionara el negocio jurídico prometido, sin que ninguna de las partes lo



liderando la
**Transformación
Digital
Empresarial**



SC 1573-1

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

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



hubiera hecho.

No obstante el cumplimiento de la prestación a cargo de la parte convocante de pagar parte del precio en la forma acordada en el contrato, es totalmente claro que 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 que las partes acuerden de forma clara, expresa e inequívoca a través de cláusulas accidentales, el cumplimiento anticipado del precio, como ocurre en el presente asunto, lo cual no liberaba en ningún caso a los accionantes de haber cumplido o allanarse a cumplir el contrato.

En esas condiciones, la pretensión principal de resolución de la demanda no puede ser concedida porque los demandantes no son contratantes cumplidos lo que permite concluir que falta legitimación en la causa por activa para deprecar esa pretensión.

Como lo indica la Corte en la Sentencia 2307 de 2018:

“es menester que el demandante haya asumido una conducta acatadora de sus débitos, porque de lo contrario no podrá incoar la acción resolutoria o la de cumplimiento prevista en el aludido precepto, en concordancia con la exceptio non adimpleti contractus regulada en el canon 1609 de la misma obra, a cuyo tenor ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro por su lado no cumpla, o no se allane a cumplirlo en la forma y tiempo debidos”.

Por ello esta pretensión principal no está llamada a prosperar.

3.3.2 De la resolución del contrato de promesa de compraventa por mutuo disenso tácito.

Ante la improsperidad de la pretensión inicial, se abordará el tema del mutuo disenso tácito por haberse formulado como pretensión subsidiaria. En el Código Civil, no previo la resolución del contrato para la hipótesis de los mutuos incumplimientos, frente a esta situación la corte



Liderando la
Transformación
Digital
Empresarial



Centro de Conciliación, Arbitraje
y Amigable Composición

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



suprema de justicia se ha pronunciado en reiterados fallos, en los cuales resolvió el asunto mediante la aplicación analógica de la resolución prevista en el artículo 1546 del Código Civil, por ello hoy se habla de la figura del *mutuo disenso*.

En un reciente pronunciamiento de la Corte Suprema de Justicia, contenido en la sentencia SC3666-2021, proceso radicado 66001-31-03-003-2012-00061-01, Magistrado Ponente Alvaro Fernando Garcia Restrepo, indicó en lo que corresponde al mutuo disenso tácito:

4.6. Establecido como quedo con el correspondiente recorrido cronológico jurisprudencial, que en el ordenamiento jurídico patrio es de recibo, al día de hoy, la figura iuris de la simple RESOLUCION contractual en situación de reciproco incumplimiento de las partes, resta por precisar algo mas y que es trascendental a la hora de evaluar cualquier caso con pretensiones de encuadrar en el criterio doctrinal vigente de la Corte; esto es, que no basta un incumplimiento en cada uno de los extremes contractuales para propiciar una RESOLUCION, sino que se requiere que ese desconocimiento de las obligaciones sea reciproco y simultaneo, porque si contractualmente los interesados establecieron un orden prestacional, no hay manera de predicar un incumplimiento mutuo, ya que la infracción contractual del primero en el tiempo justifica la renuencia del segundo a cumplir, y permite que este último ejercite las acciones alternativas previstas en el artículo 1546 del Código Civil: ejecutar o resolver, con indemnización de perjuicios.

Lo anterior se revalido expresamente en el muy reciente fallo de casación de 7 de diciembre de 2020 (SC4801), donde a manera de síntesis se dijo sobre la resolución del contrato, lo siguiente:

“En resumen, puede deprecar la resolución de un acuerdo de voluntades el contratante cumplido, entendiéndose por tal aquel que



Liderando la
Transformación
Digital
Empresarial



SC 1573-1

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

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



ejecuto las obligaciones que adquirió; así como el que no lo hizo justificado en la omisión previa de su contendor respecto de una prestación que este debía acatar de manera preliminar; y puede demandarla en el evento de desacato recíproco y simultáneo si se funda en el desacato de todas las partes, en este evento sin solicitar perjuicios (CS SC1662 de 2019) ...” (se subraya).

Como corolario, hasta aquí es posible decir que, conforme al criterio actual de la Sala, la procedencia de la resolución del contrato por mutua desatención de sus obligaciones, presupone la hipótesis de dos contratantes puestos en el mismo plano de incumplimiento (habida cuenta la naturaleza de la prestación desatendida y el tiempo para acatarla), con lo que ninguno de ellos está en mora, y por lo mismo, sin posibilidad de reclamar del otro nada diferente a la restitución de las cosas al estado anterior del respectivo convenio.

Entonces el mutuo disenso tácito, surge como única solución para el evento del mutuo y simultaneo incumplimiento de las prestaciones de un contrato bilateral, como lo es el contrato de promesa de compraventa. Sin embargo, el mutuo disenso tácito, se aplica, sí y solo sí, existía un desentendimiento radical y extremo de las obligaciones contractuales por parte de ambos contratantes.

Dicha figura, estima el Tribunal, es aplicable al presente caso, por lo cual se acogerán las pretensiones subsidiarias de la demanda, por lo cual se acogerán las pretensiones en las que se solicita de decrete la resolución del contrato por el mutuo disenso tácito, por las siguientes razones:

- **Existe imposibilidad física y jurídica para poder persistir en el negocio.**

Esta afirmación nace del hecho de que la construcción del proyecto PAKURA



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

APARTAMENTOS no ha iniciado, no existe licencia de urbanismo y han pasado más de seis (6) años desde la creación de la promesa de compraventa, sin que exista la más mínima intención de realizar la construcción. Ello permite inferir un desentendimiento radical y extremo de la sociedad demandada.

- La no contestación de la demanda, permite procesal y probatoriamente, entre otras cosas, tener por ciertos los hechos susceptibles de confesión relacionados en la demanda y en ese sentido, en la demanda existen múltiples hechos relacionados con la no construcción, con la no existencia de permisos y licencias, que la sociedad demandada acepta tácitamente al no dar contestación a la demanda, lo que permite aplicar la regla contenida en el artículo 97 del Código General del Proceso.

- **Existe desentendimiento radical y extremo de la sociedad demandada en el cumplimiento de sus obligaciones.**

La no contestación de la demanda trae como consecuencia que se tengan por ciertos los hechos susceptibles de confesión, conforme lo dispone el artículo 97 ya relacionado.

- En la demanda se realizan las siguientes afirmaciones sobre las omisiones de la sociedad demandada que permiten concluir su incumplimiento contractual:
 1. Recaudo dineros del público sin tener permiso para la enajenación del proyecto urbanístico
 2. No tenía licencia de urbanismo del proyecto para el 17 de abril de 2017. Solamente la solicitó el 14 de septiembre de 2017, fue expedida el 28 de mayo de 2018 y notificada el 17 de septiembre de 2018.
 3. Nunca iniciaron la construcción del proyecto, recibiendo dineros antes de la celebración por escrito de la promesa de compraventa
 4. Nunca celebraron otro sí del contrato ni iniciaron la construcción del proyecto
 5. Nunca comunicaron a los demandantes motivos ni fechas de aplazamiento de escrituración
 6. Nunca transfirieron a título de compraventa el inmueble prometido a los demandantes



Liderando la
Transformación
Digital
Empresarial



SC 1573-1

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

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



Todas estas afirmaciones son susceptibles de confesión porque en ellas se expresan unas omisiones de la parte demandada, que no fueron contestadas y que, al no serlo, generan confesión de que ello fue así, ya que no existe oposición al respecto y tampoco pruebas que puedan acreditar que ello no fue así como se relató en el libelo demandatorio, tal como lo establece el artículo 97 del estatuto procesal.

Artículo 97. Falta de contestación o contestación deficiente de la demanda. La falta de contestación de la demanda o de pronunciamiento expreso sobre los hechos y pretensiones de ella, o las afirmaciones o negaciones contrarias a la realidad, harán presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, salvo que la ley le atribuya otro efecto.

...

- **Existencia actual de voluntad de resolver el contrato por la parte demandante**

La iniciación del presente proceso, la formulación de denuncias penales en razón del no cumplimiento de las obligaciones contractuales de la sociedad demandada, llevan a inferir que en la actualidad los demandantes tienen voluntad de resolver la relación contractual que los une con la sociedad demandada.

Y aunque en principio tuvieron la voluntad firme de cumplir con el contrato y a la sazón cancelaron la suma de \$405.000.000 moneda corriente, como parte del precio, también lo es que no quisieron asistir a la celebración de la escritura pública y actualmente no tienen voluntad de persistir en la negociación, lo que los motivó a pedir la resolución de la promesa, bien sea por incumplimiento unilateral de la sociedad demandada o por incumplimiento recíproco.



Liderando la
Transformación
Digital
Empresarial



SC 1573-1

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

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



En reciente jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, se expuso sobre el tema del mutuo disenso tácito, lo siguiente:

4. Incumplimiento unilateral, bilateral y mutuo disenso. Conclusiones.

4.1. En orden de lo expuesto, es necesario puntualizar que cuando el incumplimiento del contrato sinalagmático provenga de una sola de las partes, la norma aplicable es el artículo 1546 del Código Civil, caso en el cual el contratante que satisfizo sus obligaciones o que procuró la realización de las mismas, puede ejercer, en contra del otro, las acciones alternativas de resolución o cumplimiento forzado que la norma prevé, en ambos supuestos con indemnización de perjuicios, acciones en frente de las que cabe plantearse, para contrarrestarlas, la excepción de contrato no cumplido.

4.2. En la hipótesis del incumplimiento recíproco de dichas convenciones, por ser esa una situación no regulada expresamente por la ley, se impone hacer aplicación analógica del referido precepto y de los demás que se ocupan de los casos de incumplimiento contractual, para, con tal base, deducir, que está al alcance de cualquiera de los contratantes, solicitar la resolución o el cumplimiento forzado del respectivo acuerdo de voluntades, pero sin que haya lugar a reclamar y, mucho menos, a reconocer, indemnización de perjuicios, quedando comprendida dentro de esta limitación el cobro de la cláusula penal, puesto que en tal supuesto, de conformidad con el mandato del artículo 1609 del Código Civil, ninguna de las partes del negocio jurídico se encuentra en mora y, por ende, ninguna es deudora de perjuicios, según las voces del artículo 1615 ibídem.

La especial naturaleza de las advertidas acciones, en tanto que ellas se fundan en el recíproco incumplimiento de la convención, descarta toda posibilidad de éxito para la excepción de contrato no cumplido, pues, se reitera, en tal supuesto, el actor siempre se habrá sustraído de atender sus deberes negociales.



liderando la
**Transformación
Digital
Empresarial**



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

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



4.3. Ahora bien, cuando a más del incumplimiento recíproco del contrato, sus celebrantes han asumido una conducta claramente indicativa de querer abandonar o desistir del contrato, cualquiera de ellos, sin perjuicio de las acciones alternativas atrás examinadas, podrá, si lo desea, demandar la disolución del pacto por mutuo disenso tácito, temática en relación con la cual basta aquí con refrendar toda la elaboración jurisprudencial desarrollada por la Corte a través de los años ...” (Sentencia del 5 de julio de 2019. Magistrado Ponente ALVARO FERNANDO GARCIA RESTREPO, SC1662-2019, radicación 11001-31-03-031-1991-05099-01, Sala de Casación Civil, Corte Suprema de Justicia).

En el presente caso, se reitera, existe un incumplimiento recíproco de las partes y existe un abandono tal que permite inferir que las partes no quieren seguir adelante con el cumplimiento del contrato, por lo cual debe resolverse tal convenio, aplicando la figura del mutuo disenso tácito.

3.4 RESTITUCIONES MUTUAS

En casos similares, es decir, ante la existencia de incumplimiento recíproco de los contratantes en contratos bilaterales, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, expuso:

“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.

En este camino debe predicarse, como regla general respecto de contratos de



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

promesa de venta, que nace como obligación para el prometiende enajenante devolver las sumas de dinero recibidas como consecuencia del negocio jurídico que habrá de disolverse; mientras que al prometiende adquirente corresponde restituir el bien que se le entregó, con los frutos percibidos.”

En ese orden de ideas, considera el Tribunal de Arbitramento que los demandantes no tienen obligación de restitución alguna porque nunca recibieron el bien, porque el mismo nunca fue construido, por lo que no tendrá este tribunal que resolver temas relacionados con frutos o mejoras en el bien prometido en venta.

Así las cosas, en lo que concierne a la promesa de venta, la parte convocada sociedad ZONATA CONSTRUCCIONES S.A.S. deberá devolver a los convocantes lo que concierne a los dineros entregados como parte del precio del inmueble prometido en venta, esto es los CUATROCIENTOS CINCO MILLONES DE PESOS (\$405.000.000), y no hay lugar al reconocimiento de frutos porque el bien nunca se entregó porque el mismo nunca fue construido.

Dicha suma se encuentra acreditada con la prueba documental allegada al proceso, tales como recibos de caja, consignaciones y soportes allegados con la demanda. Además, se acredita con la confesión que se desprende de la afirmación de haberse pagado dicho precio y no haberse contestado la demanda.

Ahora en lo que corresponde a la corrección monetaria, la Corte Suprema de Justicia, reitero en la sentencia SC3666-2021, proceso radicado 66001-31-03-003-2012-00061-01, Magistrado Ponente Alvaro Fernando Garcia Restrepo, lo siguiente:

“Una cuestión de indudable interés práctico es la que se refiere al objeto de restituir una prestación pecuniaria que constituía una de las correlativas del contrato que debe resolverse por incumplimiento, cuando se está en una situación



Liderando la
**Transformación
Digital
Empresarial**



SC 1573-1

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

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



de constante desvalorización monetaria, como la que existe y es notoria en Colombia desde hace ya bastantes años.

En periodos semejantes suele acontecer que entre el pago total o parcial de la prestación y el reconocimiento de la terminación del contrato por resolución, la moneda haya sufrido una grave disminución de su poder adquisitivo, de tal forma que el valor nominal de lo que atrás se cancelo sea profundamente diferente al valor real y actual del dinero.

Para dar solución a esa problemática, la jurisprudencia de la Corte viene aceptando la actualización o corrección monetaria de las sumas de dinero que san de ser materia de restituciones mutuas, apelando, en sustento, a un imprescindible criterio de equidad.

...

En esta especie, los pagos a que se ha hecho referencia se hicieron hace casi una década, por lo que es indudable que debe aplicárseles la actualización monetaria, utilizando el índice de precios al consumidor, y aplicando la consabida fórmula: valor histórico por el IPC actual, y el resultado dividido por el IPC histórico es igual al valor presente de la misma suma de dinero.”

Acorde con el anterior criterio jurisprudencial, y dado que entre el momento que se entregó la suma de dinero y la fecha del presente laudo arbitral han pasado casi siete años, es más que justificable que dicha suma sea indexada a la fecha del presente decisión, para lo cual se aplicará a la referida suma el índice de precios al consumidor correspondiente al mes actual en relación con el índice de precios al consumidor del mes de mayo de 2017, calenda en la que se consolidó el pago total de la suma a indexar, a través de la siguiente fórmula:

$$VP= \underline{VH \times IPC \text{ FINAL}}$$



liderando la
Transformación
Digital
Empresarial



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

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



IPC INICIAL

IPC inicial (Mayo de 2017)	96.12
IPC final (Marzo de 2024)	140.49
Monto para indexar	\$405.000.000

\$405.000.000 x 140,49

96,12

\$56.898.450.000

96,12

\$591.952.247

La suma indexada corresponde a **QUINIENTOS NOVENTA Y UN MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS (\$591.952.247)** no generará intereses moratorios comerciales por no haber sido solicitados en la demanda (capítulo de pretensiones subsidiarias), pero si generará el pago de intereses civiles a la tasa del 6% anual, o del 0.5% mensual.

3.5 COSTAS Y GASTOS DEL TRIBUNAL

El artículo 365 del Código General del Proceso en relación con las costas del proceso dispone:

“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



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

código.

Además se condenará en costas a quien se le resuelva de manera desfavorable un incidente, la formulación de excepciones previas, una solicitud de nulidad o de amparo de pobreza, sin perjuicio de lo dispuesto en relación con la temeridad o mala fe.

2. La condena se hará en sentencia o auto que resuelva la actuación que dio lugar a aquella.

3. En la providencia del superior que confirme en todas sus partes la de primera instancia se condenará al recurrente en las costas de la segunda.

(...)

5. En caso de parcialmente la demanda, el juez podrá abstenerse de condenar en costas o pronunciar condena parcial, expresando los fundamentos de su decisión.

(...)

8. Solo habrá lugar a costas cuando en el expediente aparezca que se causaron y en la medida de su comprobación.

(...)".

De acuerdo con lo anterior, la regla general prevista en el numeral 1 del artículo 365 del Código General del Proceso es la de que el juez *“condenará en costas a la parte vencida en el proceso”*.

De otra parte, el Tribunal debe tomar en cuenta que la Parte Convocante **SANDRA PATRICIA ECHEVERRY BUITRAGO y LUIS VICENTE GOMEZ MEJIA**, como se indicó en los antecedentes de esta providencia, realizó el pago de la totalidad de los honorarios y gastos del proceso, y que de conformidad con el artículo 27 de la Ley 1563 de 2012 (Estatuto de Arbitraje), de no haber mediado ejecución respecto de aquellos, el Tribunal lo deberá tener en cuenta en el laudo para lo que hubiere lugar en relación con la condena en costas.



liderando la
Transformación
Digital
Empresarial



SC 1573-1

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

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



Frente a la realidad expuesta y en aplicación de la regla contenida en el numeral 5 del artículo 365 del Código General del Proceso, corresponde imponer condena en costas en contra de la Parte Convocada **sociedad ZONATA CONSTRUCCIONES S.A.S**, parte vencida en este proceso, por la totalidad de las mismas, es decir, por una suma equivalente al cien por ciento (100%) de ellas.

El Tribunal procederá a realizar la correspondiente liquidación de costas, las cuales están compuestas tanto por los gastos generados por el trámite del proceso, como por las agencias en derecho.

En cuanto a las costas, es necesario tener presente que de acuerdo con lo señalado en el numeral 8 del artículo 365 del Código General del Proceso, solamente puede imponerse condena en costas respecto de las sumas que se encuentren debidamente acreditadas en el expediente. En este entendido se encuentran acreditados los pagos efectuados por la Parte Convocante **SANDRA PATRICIA ECHEVERRY BUITRAGO y LUIS VICENTE GOMEZ MEJÍA** respecto de las sumas correspondientes a la póliza para el decreto de la medida cautelar y a la totalidad de los honorarios y gastos del Tribunal, motivo por el cual serán estos dos rublos los que se incluirá dentro de la liquidación de costas por concepto específico de expensas.

Por lo anterior, la liquidación de las expensas corresponde:

1. El valor de la prima del contrato de seguro **CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS VEINTIÚN PESOS (\$4.862.221)** y;
2. Los honorarios de los árbitros, del Secretario, gastos de radicación de la demanda, gastos de administración del Centro de Arbitraje y otros gastos (100%) ascienden a la suma de **SESENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS TRES MIL CIENTO NOVENTA Y OCHO PESOS (\$67.503.198)**.



liderando la
**Transformación
Digital
Empresarial**



SC 1573-1

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

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



El valor de las costas asciende a la suma de **SETENTA Y DOS MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS DIECINUEVE PESOS (\$72.365.419).**

En relación con las agencias en derecho, el Estatuto Arbitral (Ley 1563 de 2012) no establece una norma especial que regule la condena en agencias en derecho, por lo anterior se seguirán las reglas que sobre el particular señala el Código General del Proceso; en ese sentido es imperioso darle aplicación al numeral 4 del artículo 366 el cual indica:

“Artículo 366. Liquidación. Las costas y agencias en derecho serán liquidadas de manera concentrada en el juzgado que haya conocido del proceso en primera o única instancia, inmediatamente quede ejecutoriada la providencia que le ponga fin al proceso o notificado el auto de obediencia a lo dispuesto por el superior, con sujeción a las siguientes reglas:

(...)

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.

(...)”.

El Consejo Superior de la Judicatura, mediante Acuerdo No. PSAA16-10554 de 2016 fijó las tarifas que deben aplicarse para la fijación de agencias en derecho en los procesos que se tramiten “en las especialidades civil, familia, laboral y penal de la jurisdicción ordinaria y a los de la jurisdicción de lo contencioso administrativo”, sin que se haya hecho expresa referencia al proceso arbitral. No obstante, el mismo acuerdo en el artículo 4, dispuso que en los eventos no regulados la aplicación de la analogía:



liderando la
**Transformación
Digital
Empresarial**



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

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



“Artículo 4. Analogía. A los trámites no contemplados en este acuerdo se aplicarán las tarifas establecidas para asuntos similares.”

Dentro de los procesos que se encuentran expresamente regulados en el Acuerdo No. PSAA16-10554 de 2016 se encuentra el “proceso declarativo en general” de “única instancia”, que es el que se asemeja por analogía al proceso arbitral. Y respecto del proceso declarativo en general se dispone:

“Artículo 5. Tarifas. Las tarifas de agencias en derecho son:

“1. Procesos declarativos en general.

a. Cuando en la demanda se formulen pretensiones de contenido pecuniario, entre el 5% y el 15% de lo pedido.

b. En aquellos asuntos que carezcan de cuantía o de pretensiones pecuniarias, entre 1 y 8 S.M.M.L.V.

(...)”.

Así las cosas, la fijación de agencias en derecho se hará dentro de los límites tarifarios establecidos en el literal a. del numeral 1 del artículo 5 del Acuerdo No. PSAA16-10554 de 2016, ello es, dentro del rango del 5% y el 15% de lo pedido en las pretensiones pecuniarias del texto integrado de subsanación de la demanda.

Teniendo en cuenta la prosperidad de las pretensiones subsidiarias, la naturaleza, calidad y duración de la gestión realizada por el apoderado o la parte que litigó personalmente, la cuantía del proceso, el valor de las restituciones indexadas ordenadas **QUINIENTOS NOVENTA Y UN MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS (\$591.952.247)** y otras circunstancias especiales se fija en el 5% el valor de las agencias en derecho respecto del valor ya referido como de las pretensiones pecuniarias, lo que equivaldría a la suma de **VEINTINUEVE MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS DOCE**



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

PESOS. (\$29.597.612) por concepto de agencias en derecho a favor de la Parte Convocante **SANDRA PATRICIA ECHEVERRY BUITRAGO y LUIS VICENTE GOMEZ MEJÍA** y en contra de la Parte Convocada **sociedad ZONATA CONSTRUCCIONES S.A.S.**

En conclusión, la condena en costas a favor de la Parte Convocante **SANDRA PATRICIA ECHEVERRY BUITRAGO y LUIS VICENTE GOMEZ MEJIA** y en contra de la Parte Convocada **sociedad ZONATA CONSTRUCCIONES S.A.S**, asciende a la suma de **CIENTO UN MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y TRES MIL TREINTA Y UN PESOS (\$101.963.031)**, así:

CONDENA EN COSTAS	
CONCEPTO	VALOR
PÓLIZA	\$4.862.221
EXPENSAS	\$67.503.198
AGENCIAS EN DERECHO	\$29.597.612
TOTAL	\$101.963.031

3.6 LEVANAMIENTO DE MEDIDA CAUTELAR

Se ordenará el levantamiento de la medida cautelar de inscripción de la demanda en la matrícula Mercantil No 03368285 de La Cámara de Comercio de Bogotá D.C, perteneciente a la sociedad, ZONATA CONSTRUCCIONES S.A.S con Nit: 900.933.603-1. Comunicada a la Cámara de Comercio de Bogotá D.C mediante oficio 001 del 12 de septiembre de 2023, y que surtió efectos el día 19 de septiembre de 2023.

Por secretaría se elaborará el oficio correspondiente una vez ejecutoriado este laudo arbitral.

3.7 CONCLUSIONES



liderando la
Transformación
Digital
Empresarial



ISO 9001
SC 1573-1

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

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



CONCILIEMOS
CENTRO DE CONCILIACIÓN, ARBITRAJE
Y AMIGABLE COMPOSICIÓN
3148238225
conciliacion@camaraarmenia.org.co
Cra. 14 # 23-15 Piso 2

Como se ha venido condensando, se negará las pretensiones de resolución del contrato de promesa de compraventa por incumplimiento de la parte convocada por falta de legitimación en la causa por activa, dado que el extremo activo de la Litis no acreditó el cumplimiento de sus obligaciones, ni haberse allanado al cumplimiento del contrato en la forma y tiempo debidos; se declarará la prosperidad de las pretensiones subsidiarias en las que se solicita el mutuo disenso tácito del contrato de promesa de compraventa, ordenándose al demandado restituir la suma pagada a la parte convocante debidamente indexada a la fecha del laudo, no habrá lugar a ordenar restitución del bien, ni pago de frutos porque el bien nunca fue entregado a los promitentes compradores. Sobre la suma indexada se causarán intereses civiles a partir de la ejecutoria del laudo y hasta el pago de la obligación.

Costas a cargo de la parte convocada, téngase como agencias en derecho la suma de **VEINTINUEVE MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS DOCE PESOS. (\$29.597.612)**

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 los sujetos negociales, el Tribunal Arbitral constituido para resolver las diferencias entre la Parte Convocante **SANDRA PATRICIA ECHEVERRY BUITRAGO y LUIS VICENTE GOMEZ MEJIA** y la Parte Convocada **sociedad ZONATA CONSTRUCCIONES S.A.S**

RESUELVE

PRIMERO: NEGAR la resolución del contrato de promesa de compraventa celebrado el día 22 de mayo de 2017 por incumplimiento del demandado **ZONATA CONSTRUCCIONES S. A. S.**, pedida por la parte convocante **SANDRA PATRICIA ECHEVERRY BUITRAGO y LUIS VICENTE GOMEZ MEJÍA**, por no haber cumplido, ni allanarse al cumplimiento en la forma y tiempos debidos.



Liderando la
Transformación
Digital
Empresarial



SC 1573-1

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

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



SEGUNDO: De conformidad con la pretensión declarativa subsidiaria, declarar la **RESOLUCION DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** celebrado el 22 de mayo de 2017 por **MUTUO DISENSO TÁCITO**, celebrado por **SANDRA PATRICIA ECHEVERRY BUITRAGO y LUIS VICENTE GOMEZ MEJIA**, como promitentes compradores y la **sociedad ZONATA CONSTRUCCIONES S. A. S.**, como promitente vendedora.

TERCERO: CONDENAR a la **sociedad ZONATA CONSTRUCCIONES S.A.S** a pagar la suma de **CUATROCIENTOS CINCO MILLONES DE PESOS (\$405.000.000)** como restitución de las sumas pagadas, que corresponde al valor del precio pagado en la promesa de venta. Dicha suma indexada a la fecha asciende a **QUINIENTOS NOVENTA Y UN MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS (\$591.952.247)** moneda corriente. Sobre dicha suma se pagarán intereses legales civiles del 0.5% mensual a partir de la ejecutoria del presente laudo. NO HAY lugar a reconocer frutos porque el bien siempre estuvo en manos del promitente vendedor-constructor.

CUARTO: Condenar a la Parte Convocada **sociedad ZONATA CONSTRUCCIONES S.A.S** y a favor de la Parte Convocante **SANDRA PATRICIA ECHEVERRY BUITRAGO y LUIS VICENTE GOMEZ MEJÍA** al pago de las costas causadas y agencias en derecho por valor en el presente proceso arbitral, que ascienden a la suma de **CIENTO UN MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y TRES MIL TREINTA Y UN PESOS (\$101.963.031)**, de acuerdo con las consideraciones expuestas en la Parte Considerativa del presente Laudo Arbitral.

De la anterior suma, la parte correspondiente al reembolso de la mitad de los honorarios consignados por la Parte Convocante **SANDRA PATRICIA ECHEVERRY BUITRAGO y LUIS VICENTE GOMEZ MEJÍA**, y que estaban a cargo de la Parte Convocada **sociedad ZONATA CONSTRUCCIONES S.A.S**, deberán pagarse con intereses de mora a la tasa más alta autorizada desde el vencimiento del plazo para consignar y hasta el momento en que se pague la totalidad



Liderando la
Transformación
Digital
Empresarial



SC 1573-1

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

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



de la suma referida, en los términos del inciso tercero del artículo 27 de la Ley 1563 de 2012 (Estatuto de Arbitraje).

En la parte restante de la condena en costas, se pagarán intereses legales civiles del 0.5% mensual a partir de la ejecutoria del presente laudo.

QUINTO: Informar sobre la expedición de este laudo al Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Armenia y del Quindío.

Por secretaría se le remitirá copia de esta providencia.

SEXTO Expedir copia auténtica de este laudo con destino a cada una de las partes con las anotaciones y constancias del caso.

SÉPTIMO: Ordenar el levantamiento de la medida cautelar de inscripción de la demanda en la matrícula Mercantil No 03368285 de La Cámara de Comercio de Bogotá D.C, perteneciente a La sociedad, ZONATA CONSTRUCCIONES S.A.S con Nit: 900.933.603-1. Comunicada a esta entidad mediante oficio 001 del 12 de septiembre de 2023, y que surtió efectos el día 19 de septiembre de 2023.

Por secretaría elabórese el oficio correspondiente una vez ejecutoriado este laudo arbitral.

OCTAVO: ejecutoriado este laudo arbitral, se procederá a la causación del último cincuenta (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 otros gastos en caso de haberlo.



liderando la
**Transformación
Digital
Empresarial**



SC 1573-1

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

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



314 823 8225
conciliacion@camaraarmenia.org.co
Cra. 14 # 23-15 Piso 2

Notifíquese,

ROSA LEONOR GONZÁLEZ RODRÍGUEZ

Árbitro presidente

CESAR AUGUSTO LÓPEZ VELANDIA

Árbitro

JULIO CESAR GOMEZ GALLEGO

Árbitro

GERMÁN DARÍO SERNA TORO

Secretario