



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

TRIBUNAL ARBITRAL

MARTHA LIBIA CRUZ y DIMAS ALBERTO ARIAS

VS

GEO CASAMAESTRA S.A.S.

Armenia Quindío, junio 24 de 2022

LAUDO ARBITRAL

Procede el Tribunal Arbitral a proferir el LAUDO ARBITRAL que en derecho corresponde, y debidamente asumida y mantenida la competencia, derivada de la Constitución Nacional de Colombia; artículo 116¹ y la Ley 1563 de 2012², para la decisión del litigio que las partes encomendaron, fundamentados procesalmente en la cláusula compromisoria contenida en el contrato objeto de litigio para acudir al arbitraje.

Se procede a dictar el laudo arbitral, habida cuenta que este Tribunal no observó ninguna causal que invalidara la actuación surtida ni que afectara el derecho de defensa y el debido proceso.

I. ANTECEDENTES PROCESALES.

¹ (...) 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.

² El pacto arbitral es un negocio jurídico por virtud del cual las partes someten o se obligan a someter a arbitraje controversias que hayan surgido o puedan surgir entre ellas.



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

1. Resumen de los hechos expuestos en la demanda:

La parte demandante manifiesta que celebró el día veinticuatro (24) de abril del año dos mil diecisiete (2017) con la constructora GEO CASAMAESTRA S.A.S contrato promesa de compraventa del inmueble apartamento 202, Bloque IV dentro del Conjunto Parque Residencial Oviedo, en el cual se acordó como fecha de escrituración del inmueble, el día 30 de diciembre del año dos mil dieciocho (2018). El día 21 de noviembre del dos mil dieciocho se modificó el contrato inicial en el que se dispuso cambiar la compraventa del inmueble apartamento 202, Bloque IV dentro del Conjunto Parque Residencial Oviedo por la adquisición del inmueble apartamento 609 Bloque IV perteneciente al mismo proyecto Parque Residencial Oviedo, acordándose como fecha de escrituración el día treinta (30) de diciembre del año dos mil diecinueve (2019) a las cuatro (4) de la tarde. El precio pactado del apartamento fue por un valor de \$91.248.450.

Indica la parte demandante, que el día diecinueve (19) de diciembre de dos mil dieciocho (2018), la demandada GEO CASAMAESTRA SAS, modifica unilateralmente el contrato de promesa, aplazando el acto de escrituración y entrega para el segundo semestre del año dos mil veinte (2020), argumentando inconvenientes en el cronograma inicial de obra y un retraso que obedecía al trámite de solicitud del permiso correspondiente para la tumba del guadual. Señala el demandante, que la constructora aun sabiendo que no contaba con los permisos ecológicos o de aprovechamiento urbanístico adicional, decidió formalizar un negocio jurídico de compraventa en el año dos mil diecisiete. (2017)



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

La parte demandante indica que entregó la suma de \$91.248.450 que corresponde al valor total de apartamento por adquirir.

Indican los demandantes, que la demandada incumplió la escrituración y entrega del inmueble 609 del Bloque IV acordada para el día 30 de diciembre del año 2019 porque el inmueble no había sido construido, razón por la cual la constructora les ofrece modificar la promesa y entregar un inmueble en otro proyecto, que corresponde al apartamento 15 G ubicado en la Torre 3 dentro del Proyecto Conjunto Residencial y Comercial Cibeles. Con ocasión a esto, el día 29 de enero del año dos mil veinte (2020), el señor DIMAS ALBERTO ARIAS LASSO mediante poder otorgado por la señora MARTHA LIBIA CRUZ ZAPATA, suscribe promesa de compraventa del bien inmueble apartamento 15 G correspondiente a la Torre 3 dentro Conjunto Residencial y Comercial Cibeles, inmueble que tenía un costo de \$126.973. 000.oo. Así mismo, mediante escrito de fecha 04 de febrero de dos mil veinte (2020) se le informa a la parte demandada que las actuaciones respecto de la compraventa del inmueble se realizarían directamente con el señor Dimas Alberto Arias Lasso conforme al poder a él conferido. En la promesa se indicó que la escrituración y entrega del inmueble sería para el día veintiocho (28) de agosto del año dos mil veinte (2020), a las tres (3) de la tarde; pero llegada fecha hora acordados la parte demandada no comparece a la Notaria Primera de Armenia. Con posterioridad, la demandada de forma unilateral fija como nueva fecha de escrituración el día 18 de septiembre del año dos mil veinte (2020).

Manifiesta la parte demandante que la accionada mediante escrito de fecha 15 de septiembre del año dos mil veinte (2020), exigió a la señora MARTHA LIBIA CRUZ ZAPATA el pago del saldo pendiente, el cual debía



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

estar cancelado con 10 días de antelación a la firma y escrituración programada o de lo contrario se procedería con el desistimiento del contrato de compraventa.

Relata el demandante en su escrito, que la demandada el día 25 de septiembre de del año dos mil veinte (2020), decide notificar a la señora MARTHA LIBIA CRUZ sobre el desistimiento de la venta del inmueble 15G en el proyecto Cibeles, así como la aplicación de una cláusula penal como consecuencia de la no comparecencia ante la Notaria el día 18 de septiembre del mismo año. Por esta razón el día 29 de septiembre, la señora MARTHA LIBIA CRUZ, remite una comunicación por escrito a la Constructora GEO CASAMAESTRA SAS, donde da a conocer los motivos por los que no compareció a la Notaria Primera del Círculo de Armenia el día 18 de septiembre del año dos mil veinte (2020).

El día ocho (8) de enero del año dos mil veintiuno (2021), la Constructora GEOCASAMAESTRA SAS a través de su representante Legal, envía contrato de resciliación de la promesa de compraventa suscrita por las partes el día 29 de enero de 2020 con la finalidad de que los promitentes compradores desistan de la adquisición del apartamento 15 G del Proyecto Conjunto Residencial y Comercial Cibeles, proyecto de contrato donde finalmente no hubo acuerdo.

Afirma el demandante que, mediante certificación expedida por el Notario Primero de Armenia, Juan Manuel Sossa Urueña, se puede confirmar que no hay Acta de comparecencia por parte de la demandada GEO CASAMAESTRA S.A.S. el día 28 de agosto de 2020. Por último, reitera en su escrito que cumplieron con las obligaciones contraídas mediante promesas de compraventa de los inmuebles.



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

Dicen los demandantes que han tenido que incurrir en gastos adicionales no contemplados inicialmente con ocasión a los perjuicios causados por la demandada, entre los que se encuentra la suscripción de contratos de arrendamiento a falta de una vivienda propia. Finalmente, La demandante Martha Libia Cruz Zapata debió renunciar a su trabajo en Francia y retornar a Colombia para llevar el proceso contra la constructora de manera personal.

2. Las pretensiones:

Como pretensiones visibles en la demanda se tienen las siguientes distinguidas entre principales y subsidiarias:

Las principales:

Primero: *Que se ordene el cumplimiento del contrato y por ende se dé continuidad a la ejecución del mismo, exigiéndole a la parte demandada suscribir la escritura pública junto con el pago del excedente del precio.*

Segundo: *Se condene a la parte demandada al pago de los perjuicios ocasionados con la no firma de la escritura pública que ascienden a la suma de **\$15.549.363** aproximadamente.*

Tercero: *Que se declare la nulidad absoluta de la "Cláusula Décima Tercera" contenida en el contrato de compraventa, entendiéndose por no escrita por ir en contra vía del principio de igualdad y el equilibrio contractual.*

Cuarto: *Que se condene a la demandada constructora **Geo Casamaestra**, a pagar las costas procesales.*

Las pretensiones subsidiarias

Primero: *Que se declare el incumplimiento del contrato, en favor de los señores Dimas Alberto Arias Lasso y Martha Libia Cruz Zapata, respecto del inmueble 15G Torre 3 ubicado en el Conjunto Residencial y Comercial Cibeles, de la ciudad de Armenia – Quindío.*

Segundo: *En consecuencia, se efectúe la devolución del dinero pagado por mis poderdantes hasta la fecha del incumplimiento, junto con los intereses moratorios a la tasa máxima legal permitida.*



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

Tercero: Se ordene el pago de los perjuicios ocasionados, que ascienden a la suma de **\$15.549.363** aprox.

Cuarto: la condena en costas.

3. Las pruebas.

Sobre las pruebas aportadas, se tiene que fueron del tipo documental, relacionadas así según el actor:

1. Poder Especial otorgado por los promitentes compradores
2. Fotocopias de la cédula de ciudadanía de los promitentes compradores
3. Recibo del servicio de energía (cualquier recibo público reciente escaneado y donde se visualice el estrato, correspondiente al mes de enero de enero de 2021.
4. Certificado de Cámara de Comercio de Geo Casamaestra. (sic)
5. Copia del contrato de promesa de compraventa de fecha 24 de abril de 2017 del apartamento 202, Bloque IV dentro del Conjunto Parque Residencial Oviedo.
6. *Copia Otro sí* del apartamento de fecha 21 de noviembre de 2018, modificando el bien inmueble a entregar por el apartamento 609 Bloque IV, así mismo modificando fecha de escrituración y fecha de entrega.
7. Carta de GEO CASAMAESTRA de fecha 19 de diciembre de 2018, modificando fecha de escrituración y de entrega estipulada en el otro sí modificadorio N°1 para el segundo semestre del año 2020.
8. Copia del contrato de promesa de compraventa del apartamento 15 G correspondiente a la Torre 3 dentro Conjunto Residencial 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



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

Comercial Cibeles.

9. Comunicación de GEO CASAMAESTRA de fecha 15 de septiembre de 2020, exigiendo el pago con 10 días de antelación para el 18 de septiembre de 2020.

10. Comunicación de GEO CASAMAESTRA de fecha 24 de septiembre de 2020, informándole a la promitente compradora el desistimiento de la venta del inmueble 15 G correspondiente a la Torre 3 dentro Conjunto Residencial y Comercial Cibeles.

11. Carta de la señora Martha Libia Cruz de fecha 29 de septiembre de 2020.

12. Comunicación de GEO CASAMAESTRA de fecha 13 de noviembre de 2020,

13. Comunicación de GEO CASAMAESTRA de fecha 08 de enero de 2021.

14. Comunicación de GEO CASAMAESTRA de fecha 30 de enero de 2021.

15. Constancia de No (sic) comparecencia de la Constructora Geo Casamaestra ante la Notaria Primera del Círculo de Armenia.

4. Contestación de la demanda:

Indica la demandada que no es cierto que la sociedad Geo Casamaestra se obligó mediante contrato de promesa de compraventa a entregar algún inmueble en el Conjunto Parque Residencial Oviedo, dado que con quien se suscribió la referida promesa de compraventa, en calidad de vendedor fue la Fiduciaria Corficolombiana S.A. en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO OVIEDO PARQUE RESIDENCIAL, Nit.



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

800.256.769-6, aunado a lo anterior indica que la promesa de compraventa a la que se hace mención solo fue suscrita por el señor DIMAS ALBERTO ARIAS como promitente comprador y la señora Martha Libia Cruz no se encuentra relacionada en el contrato.

Indica que no es cierto que el señor DIMAS ALBERTO ARIAS haya suscrito la promesa de compraventa del apartamento 15G de la torre 3 del Conjunto Residencial y Comercial Cibeles el día 29 de enero de 2020 observando la promesa de compraventa que aporta la parte demandante, está se encuentra firmada únicamente por la señora Martha Libia, no por el señor Dimas Alberto Arias. Manifiesta que la sociedad Geo Casamaestra S.A.S. firmó y autenticó la promesa de compraventa el día 04 de marzo de 2020 y posteriormente la remitió en físico al señor DIMAS ALBERTO a su domicilio en la ciudad de armenia, Quindío, en el edificio Equilibrio, para su firma y autenticación, sin embargo, este se negó a suscribirla y solo hasta el día 18 de septiembre de 2020 la firmó sin autenticarla y la entregó a nuestro personal de mensajería, cuando ya se encontraba vencida la fecha de firma de escritura pública de compraventa.

Afirma que la fecha de entrega del inmueble no se había establecido para el día 28 de agosto del año 2020, esa fue únicamente la fecha establecida para la firma de escrituras, sin embargo, la señora Martha Libia no firmó la promesa de compraventa sino hasta el mes de septiembre de 2020 cuando ya estaba vencida la fecha de escrituración, así como tampoco había cancelado el saldo del valor de venta del inmueble.

Señala, no es cierto, la constructora citó a escriturar a la señora Martha Libia ya que debía dar cumplimiento a la negociación, porque 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

promitente compradora dilataba el cumplimiento de sus obligaciones, aun sabiendo que iba a escriturar supuestamente el 28 de agosto de 2020 por que no tenía lista su forma de pago.

Reitera, no hay incumplimiento de parte de la constructora, el incumplimiento provino exclusivamente de la promitente compradora quien se abstuvo de cancelar el saldo pendiente de la venta. La promitente compradora fue quien dilató el pago del saldo pendiente, tampoco suscribió la promesa de compraventa en tiempo.

5. Sobre las pretensiones:

Sobre las pretensiones principales se pronunció en los siguientes términos

PRIMERA: Se deniegue la pretensión primera de la demanda, puesto que el contrato fue resuelto por incumplimiento de la parte demandante.

SEGUNDA: Se deniegue dicha pretensión, estimando necesario demostrar la causación de un perjuicio el cual no está demostrado y carece de fundamentos fácticos y probatorios para la estimación de las cuantías que se piden.

TERCERA: Se deniegue dicha pretensión, toda vez que el contrato no se encuentra vigente y este fue avalado y conocido por la parte demandante en su momento.

CUARTO: se deniegue la pretensión y se condene en costas a la parte actora.

Sobre las pretensiones subsidiarias.

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones subsidiarias, toda vez que como se probará el incumplimiento al contrato de promesa de compraventa provino de la señora Martha Libia Cruz y por le (sic) contrario solicito se declare que la señora Martha Libia Cruz incumplió con lo pactado y deberá a título de indemnización cancelar el valor correspondiente a la cláusula penal establecida en el contrato celebrado.

6. Sobre las pruebas aportadas por la parte demandada.



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

Se tiene que, fueron del tipo documental, relacionadas así según el extremo accionado así:

1. Promesa de compraventa del apartamento 15g torre 3 del Conjunto Residencial y Comercial Cibeles.
2. Citación a escriturar enviada a la señora Cruz.
3. Constancia de recibido del envío de la citación a escriturar.
4. Acta de comparecencia 223 de fecha 18 de septiembre de 2020.
5. Comunicación enviada por parte de Geo Casamaestra de fecha enero 2021.
6. Estado de cuenta de pagos realizados por parte de la señora Cruz.
7. Notificación de incumplimiento enviada a la señora Cruz.

7. Las excepciones y su contestación

De la parte demandada:

1. EXCEPCION DE CONTRATO NO CUMPLIDO

El Código Civil establece en su Artículo 1609: “MORA EN LOS CONTRATOS BILATERALES. 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 tiempo debidos.”

Presento al despacho como primera razón de la defensa, la “Exceptio non adimpleti contractus” ya que no puede la promitente compradora en el caso que nos asiste, predicarse contratante cumplida, por las razones que a continuación se exponen:

Si en gracia de discusión la señora Martha Libia Cruz hubiera firmado la promesa de compraventa al tiempo que afirma, es decir enero de 2020, por qué razón a la fecha estipulada de firma de escritura pública de compraventa no había cancelado el saldo pendiente de más de treinta y nueve millones de pesos, o porque no había tramitado y tenía listo el crédito hipotecario. La señora Cruz jamás estuvo cumplida para perfeccionar la venta.



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

Se refirió la demandante en los siguientes términos:

Me opongo a la excepción planteada por la demandada "Exceptio non adimpleti contractus". La demandada no cumplió sus obligaciones contractuales, pues tampoco compareció a la Notaria con la intención de cumplir y en cambio la demandante por su parte cumplió con el pago exigido a la fecha conforme al Clausulado Contractual. (Clausula Cuarta: Precio y forma de pago).

Los demandantes se allanaron al pago desde un principio, pues el dinero correspondiente al saldo se encontraba en la cuenta del señor Dimas Alberto Arias Lasso para el día 28 de agosto del año 2020, para lo cual se adjunta extracto bancario del Banco Agrario.

La siguiente excepción planteada por la demandada consistió en:

2. CUMPLIMIENTO DE CONTRATO POR PARTE DEL PROMITENTE VENDEDOR.

El día 07 de Septiembre de 2020 el representante legal de la sociedad GEO CASAMAESTRA S.A.S. dando cumplimiento a sus obligaciones contractuales, y después de varias comunicaciones telefónicas con la señora Cruz por parte del gestor de escrituración Andrés Henao, envió citación para fecha de escrituración, la cual se llevaría a cabo el día 18 de septiembre de 2020 en la notaría primera de la ciudad de Armenia (Q) a las 9:00 am. Notificación que fue recibida por la promitente compradora el día 08 de septiembre de 2020.

En dicha comunicación se conminaba a realizar el pago del saldo pendiente a más tardar 10 días antes de la firma de la escritura pública ya que, la constructora debe solicitar poder a la entidad fiduciaria y certificar que el apartamento se encontrara totalmente cancelado.

Una vez llegada la fecha del 18 de septiembre de 2020, la promitente compradora ni se presentó a escriturar ni se presentó en la notaría primera de Armenia, contrario sensu, mi poderdante si se presentó y solicito el levantamiento del acta de comparecencia, la cual fue expedida con número 223 de 2020, acta que acompaño a la presente contestación.

La demandante afirma que se presentó a escriturar el día 28 de agosto de 2020 sin embargo, esta presentación carece de toda validez puesto que para esa fecha la señora Cruz adeudaba al promitente vendedor, Geo Casamaestra S.A.S. mas de treinta y nueve millones de pesos.

Sobre esta excepción, contestó la demandante así:

Me opongo a la excepción "Cumplimiento de contrato por parte del promitente vendedor ". La apoderada en su manifestación omite nuevamente que la fecha acordada para la firma de escritura era el día 28



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

de agosto del año 2020, tal como se desprende de la Cláusula Novena: Otorgamiento de la escritura pública de venta. Fecha de escrituración que no cumplió conforme certificación de la Notaria primera de Armenia. Así mismo, se debe tener en cuenta que la parte demanda tampoco comparece el día 18 de septiembre 2020, toda vez que el señor Andrés Sánchez Henao, según poder otorgado por Geocasamaestra SAS, no tenía facultad para obligarse contractualmente o concretamente para suscribir una escritura pública, sino únicamente podía atender y expresar las dificultades ante los incumplimientos en las promesas de compraventa. (poder anexo)
Ahora bien, si la comunicación enviada a los demandantes eventualmente fue recibida el día 08 de septiembre de 2020, en la misma comunicación no se especifica si los (10) días de antelación son días hábiles o días calendario, por lo que se entenderán días hábiles y más por la necesidad de realizar el respectivo pago en horas hábiles de los bancos.

La siguiente excepción planteada consistió en:

3. NO CAUSACION DE PERJUICIOS

El artículo 1615 del código civil establece:

“Se debe la indemnización de perjuicios desde que el deudor se ha constituido en mora, o, si la obligación es de no hacer, desde el momento de la contravención.”

Para el caso que nos asiste, la promitente compradora, no puede reclamar perjuicios ya que fue ella quien incumplió con el pago del precio.

Respeto a ella se opuso la demandante en el siguiente sentido:

*Me opongo plenamente a lo afirmado por la demandada en la excepción “**No causación de perjuicios**”, pues como ya se demostró la demandada incumplió no solo con su No comparecencia el día 28 de agosto de 2020 ante la Notaría Primera de Armenia, sino que adicionalmente, decreta un desistimiento en la venta del inmueble de manera arbitraria e improcedente pues como se explicó anteriormente existió una indebida notificación por lo que dicha comunicación no puede surtir efectos legales.*

Aunado a lo anterior, la demandada ante la terminación arbitraria del contrato no realiza la devolución de los dineros en tiempo.

Por lo anterior, se solicita sean reconocidos los gastos adicionales en los que tuvieron que incurrir los demandantes a fin de rescatar lo que por derecho les pertenece y que no se hubieran generado si la demandada hubiese honrado sus obligaciones contractuales.

Como última excepción se planteó la siguiente:

4. FALTA DE LEGITIMACION POR ACTIVA



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

Solicito al señor arbitro tener en cuenta que la sociedad demandada, GEO CASAMAESTRA S.A.S. no tuvo ni tiene ningún vínculo contractual con el señor DIMAS ALBERTO ARIAS LASSO, que según la argumentación de la apoderada su caso se refiere exclusivamente a una promesa de compraventa suscrita con la fiduciaria corficolombiana para el conjunto Oviedo de Armenia, caso que nada tiene que ver con el que nos asiste. Adicional a eso, el señor DIMAS ALBERTO únicamente fungió como apoderado de la señora Martha Libia Cruz en la negociación realizada con la hoy demandada, sin que fuera parte dentro de la relación contractual.

Por tales razones, solicito al señor Arbitro declarar la falta de legitimación por activa del señor DIMAS ALBERTO ARIAS.

Se opone la parte demandante así:

Me opongo totalmente a la excepción "Falta de legitimación por activa". Tal como se demostró con las pruebas aportadas en el acervo probatorio y de conformidad a lo manifestado por la apoderada de la demandada, fue al señor Dimas Alberto Lasso a quien le remitieron la promesa de compraventa firmada por la parte vendedora posterior al 04 de marzo del año 2020. Además, es el señor Dimas Alberto Arias Lasso quien representa los intereses de la señora Martha Libia Cruz Zapata, lo cual era de pleno conocimiento de la demandada desde que se originó el negocio jurídico, pues así aparece estipulado en la misma promesa de compraventa.

Así mismo, las respectivas consignaciones se realizaron por el señor Dimas Alberto Arias Lasso en ejercicio de la relación contractual existente con la demandada.

La demandada guardó comunicación con el señor Dimas Alberto Arias Lasso desde un principio, pero al momento de notificar un cambio de fecha y un desistimiento viciado como ya se demostró, la demandada erradamente omite contactar al señor Dimas Alberto Arias Lasso.

Por lo anteriormente expuesto, solicito al señor árbitro en el ejercicio de sus facultades, declarar no probadas las excepciones que alega la demanda en su contestación y conceder las pretensiones de la demanda.

8. Audiencia de conciliación.

El 21 de enero de 2022 se llevó a cabo la audiencia de conciliación, la cual previo a un control de legalidad de la actuación, se declaró fallida por no existir un acuerdo entre las partes, por lo que se ordenó continuar con 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

proceso arbitral de conformidad con la Ley 1563 de 2012.³

9. Primera audiencia de trámite.

El 15 de marzo de 2022 se llevó a cabo la audiencia de trámite en donde el tribunal resolvió sobre su propia competencia, y se decretaron las pruebas aportadas por las partes.

Respecto de la demandante, las documentales contenidas en la demanda y en el escrito mediante el cual se describió el traslado de las excepciones. Se negó la prueba de solicitud de informe a la empresa de mensajería por las razones expuestas en auto decreto de pruebas. De la demandada se tuvieron como pruebas los documentos aportados con la contestación.

Se decretaron de oficio los interrogatorios de parte a los extremos procesales.

10. Audiencia de pruebas

El 7 de abril de 2022 se llevó a cabo la audiencia de pruebas, previamente decretadas en la audiencia de trámite, para lo cual, antes de su inicio, se realizó control de legalidad de las actuaciones desplegadas hasta ese momento, sin encontrar ningún vicio que pudiera invalidar el trámite.

Así, asistieron las partes, respecto del extremo demandante MARTHA LIBIA CRUZ y el señor DIMAS ALBERTO, acompañados de su apoderado judicial. Y por el lado del extremo demandado la representante judicial de GEO CASAMAESTRA SAS, quien, al ostentar también la calidad

³ ARTÍCULO 24. AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN. Vencido el término de traslado de las excepciones de mérito propuestas contra la demanda inicial o la de reconvenición, o contestadas sin que se hubieren propuesto excepciones, o vencido sin contestación el término de traslado de la demanda, el tribunal señalará día y hora para celebrar la audiencia de conciliación, a la que deberán concurrir tanto las partes como sus apoderados



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

de representante y parte, optó por constituir, en audiencia, apoderada judicial que representara sus intereses.

Durante el curso de la audiencia se pusieron de presente las pruebas documentales aportadas por las partes para ser controvertidas y se practicó el interrogatorio de parte, por el árbitro y los apoderados.

No se presentaron tachas no observaciones respecto de los documentos aportados por las partes.

Se interrogó a la señora MARTHA LIBIA CRUZ, DIMAS ALBERTO y a la representante legal de GEO CASAMAESTRA SAS, SUSANA GOMEZ BETANCURT.

Evacuadas todas las pruebas, se procede a dar por terminada la etapa probatoria y fijar fecha y hora para la audiencia de alegatos.

11. Audiencia de alegatos

En ejercicio de la audiencia de alegatos finales contemplada en la Ley 1563 de 2012⁴, fue concedido el uso de la palabra a las partes, para que rindieran sus alegatos.

Respecto a la parte demandante, sus principales planteamientos giraron en torno a la promesa del 29-01-2020 mediante la cual se prometió el inmueble 15 G correspondiente a la Torre 3 dentro Conjunto Residencial y Comercial Cibeles, señala que la promesa de compraventa fue elaborada por la convocada, por lo que tenían total conocimiento respecto de las cláusulas en ella contenidas, de ahí que las formas establecidas para el pago de las obligaciones por ambas partes eran expresas, y su desconocimiento, en ningún sentido, podrá exonerar de responsabilidad a la demandada por su

⁴ ARTÍCULO 33. AUDIENCIAS DE ALEGATOS Y DE LAUDO. Concluida la instrucción del proceso, el tribunal oír en audiencia las alegaciones de las partes por un espacio máximo de una hora cada cual, sin que interese el número de sus integrantes. En el curso de la audiencia, las partes podrán entregar sus alegaciones por escrito. A continuación, el tribunal señalará día y hora para audiencia de laudo, en la que se dará lectura a la parte resolutive de 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

incumplimiento, pues, señalan, que el señor Dimas Alberto actuaba como apoderado de Martha Libia Cruz, y entregó el contrato de promesa firmado antes el 28 de agosto de 2020, para posteriormente asistir a la Notaría Primera del Círculo de Armenia, sin embargo, no solicitó la certificación de comparecencia, por desconocimiento, pero manifiesta bajo la gravedad del juramento haber comparecido y haber tenido el dinero faltante para concretar el negocio pactado.

Respecto de los alegatos de la representante de GEO CASAMAESTRA SAS, dice que el señor Dimas Alberto no es parte en el proceso, no puede ser demandante, los negocios no se hicieron con él; el señor DIMAS ALBERTO no se encontraba legitimado para firmar la promesa de compraventa por cuanto no tenía poder otorgado por Martha Libia a la fecha de escrituración del inmueble; la señora Martha Libia nunca canceló la totalidad del valor acordado, y no aportó prueba de haberse presentado a la Notaria el 28 de agosto de 2020.

Respecto a lo manifestado en la demanda sobre aquellos hechos que se aceptan, los que no y sobre los que no constan, no hubo mayores pronunciamientos, pues respecto de los mencionados como que no son ciertos, cada uno de ellos es destinado a mencionar que los negocios de promesa de compraventa no se hicieron con GEO CASAMAESTRA, sino con la Fiduciaria Corficolombiana S.A. en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO OVIEDO PARQUE RESIDENCIAL. Aun así, sobre esta última no se hizo mención en la tesis sostenida por la representante de la demandada.

12. La cláusula compromisoria



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

Por voluntad expresa de los promitentes, se pactó acudir a un tribunal de arbitramento respecto de las controversias que surgieran relacionadas con el contrato de promesa, tal y como está contenido en la cláusula décima octava del contrato, la cual se transcribe:

“sin perjuicio del mérito ejecutivo que presta el presente contrato toda diferencia o controversia relativa a este contrato y a su interpretación, ejecución y liquidación, se sujetará:

(...)

b) si no se llegare a ningún acuerdo entre las partes agotada la anterior instancia, dichas diferencias se resolverán por un tribunal de arbitramento designado por la Cámara de Comercio de Armenia Quindío, mediante sorteo entre los árbitros (sic) inscritos en la lista que lleva dicha cámara. (...)”

Del anterior segmento de la cláusula décima octava del contrato de promesa se desprende que las partes decidieron pactar anticipadamente acudir al tribunal en un eventual y futuro conflicto, por lo que en ejercicio de la función jurisdiccional transitoria que otorga el artículo 116 de la Constitución Política el árbitro, se entrará a resolver el litigio aquí expuesto, por considerar la competencia y la existencia de la cláusula, con suficiencia para atender la voluntad de las partes, amparados en su pacto del precepto constitucional y lo que allí se indicó; previas las siguientes.

II. CONSIDERACIONES.

1. Competencia

Como quedó consignado al declarar su competencia, el Tribunal de Arbitramento fue integrado en la forma y procedimiento acordado por las partes. Lo no previsto por ellas, se ritió conforme a las leyes que regulan la materia. No concurren circunstancias sobrevinientes que afecten 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

transcurso del trámite arbitral o que afecten la autonomía e imparcialidad de los árbitros, razón por la cual el Tribunal puede proferir válidamente una decisión de fondo.

2. Asunto por decidir

Corresponde a este Tribunal, en virtud de la cláusula compromisoria pactada libremente por los extremos procesales, y la competencia previamente definida para tal propósito, decidir respecto del cumplimiento o no del contrato de promesa de compraventa del inmueble 15 G correspondiente a la Torre 3 dentro Conjunto Residencial y Comercial Cibeles celebrado según se expone en el litigio, entre MARTHA LIBIA CRUZ y DIMAS ALBERTO, y GEO CASAMAESTRA; siendo en realidad el contrato sobre el cual se soporta el debate, por contener las disposiciones contractuales más recientes de las partes.

3. Presupuestos procesales

Los presupuestos procesales son requisitos de validez del proceso para que éste pueda producir el efecto jurídico esperado; una decisión de fondo que ponga fin a una controversia.

El Tribunal examinará si estos requisitos se encuentran reunidos para proferir el laudo que ponga fin al debate jurídico, con fuerza de cosa juzgada.

4. Capacidad sustantiva y capacidad procesal

La existencia de las personas naturales que son parte en este proceso arbitral se encuentra debidamente probada con la comparecencia, sus documentos de identidad, y acorde con el señalamiento que hiciera el otro extremo de la *Litis*, de ser la persona contra quien se plantea del debate jurídico. Por tal razón, se trata 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

personas existentes que tienen, por ese solo hecho, la posibilidad de adquirir derechos y contraer obligaciones y por tal razón, la de demandar y ser demandado, por lo que sea ha determinado una capacidad procesal plena en este caso sub judice.

Entonces, quienes figuran como demandante y demandado, comparecieron al proceso de forma personal y otorgaron poder a sus respectivos abogados en ejercicio del derecho de postulación, para ser representados en el presente trámite arbitral; con lo cual, se entiende que la aptitud para comparecer al proceso y ejercer los derechos y obligaciones derivados de tal calidad, también se encuentra acreditada.

5. Demanda en forma

El escrito introductorio de la demanda reunió los requisitos establecidos en el artículo 82 y siguientes del Código General del Proceso, razón por la cual este presupuesto también se entendió satisfecho. Dicha demanda fue notificada a la parte demandada, se corrió el traslado respectivo y como tal se trabó debidamente la relación jurídico procesal que por este Laudo se desata.

6. Naturaleza del contrato de promesa de compraventa.

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:

La inexistencia de alguna de las exigencias mencionadas genera la nulidad absoluta de la promesa ya que la norma establece que **“no produce**



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

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.

El contrato de promesa, como se observa de las disposiciones comentadas, no tiene una definición legal, pero es un contrato de común utilización en la comercialización de inmuebles y es considerado un precontrato o contrato de naturaleza preparatoria en el cual las partes que lo suscriben se obligan a celebrar un contrato futuro que deberá perfeccionarse dentro de un plazo o al cumplimiento de una condición previamente acordados. Por ello la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia y la doctrina coinciden en que el contrato de promesa genera la prestación de celebrar el contrato prometido, llegado el plazo acordado o acaecida la condición a la que sujetaron la celebración del contrato.

Este precontrato tiene por finalidad asegurar la celebración de un contrato posterior, acuerdo definitivo que no se celebra desde un principio por distintas situaciones que lo impiden, a pesar de que las partes hayan llegado acuerdos sobre los elementos esenciales del contrato futuro a celebrar, como sería la necesidad de plazos para reunir recursos para el pago del precio, o el levantamiento de gravámenes, limitaciones o demás circunstancias de orden material o jurídico que las partes hubieren colocado como condición para la celebración del acuerdo definitivo, para lo cual acordaron un plazo o la condición respectiva. En este sentido se debe tener el contrato de promesa como un instrumento para concluir un contrato futuro definitivo, por ello su naturaleza de contrato preparatorio.

Como se viene explicando el contrato de promesa genera una prestación de hacer, que es la esencia de este contrato, no obstante en



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

común encontrar que las partes acuerdan otras prestaciones que son propias del negocio jurídico prometido, donde el cumplimiento anticipado de estas prestaciones no afectan la naturaleza de este contrato preparatorio, dado que no existe disposición que lo restrinja permitiendo que las partes por autonomía de la voluntad privada nutran este contrato con una serie de acuerdos que se convierten en obligatorios para ellos, los cuales deben ser acatados de forma estricta, dado que su inobservancia ubicaría al contratante o ambos contratantes en el escenario del incumplimiento contractual, que legitimarían según sea el caso en la posibilidad de que el contratante cumplido pueda exigir el cumplimiento del contrato o su resolución cuando el incumplimiento fuera esencial, más la pretensión indemnizatoria, o en su defecto ante un incumplimiento recíproco de las partes que denote la voluntad de no continuar con el contrato, la estructuración de la figura jurisprudencial del mutuo disenso que habilite la posibilidad que cualquiera de las partes se legitime para demandar el cumplimiento del contrato o su resolución, pero en este evento sin que se pueda pretender indemnizaciones, ni cláusulas penales.

Por lo anterior en lo que corresponde con la validez del contrato de promesa, este debe contener las disposiciones que regulen lo referente a los elementos esenciales y accidentales del contrato a celebrar y las disposiciones que establecen el plazo o condición a cuyo acaecimiento hará exigible la prestación de la celebración del negocio jurídico futuro. Revisado el contrato de promesa acercado como base del presente litigio se puede observar que efectivamente cumple con las condiciones mínimas para la validez del mismo dado que se acordaron los elementos esenciales y accidentales del contrato a celebrar y se establece el plazo para la celebración del contrato definitivo, aunado a que existen acuerdos que se



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

encuentran vinculados al contrato definitivo pero que las partes incorporaron a este negocio jurídico preparatorio, como el pago antelado del precio de la cosa.

Así lo ha admitido la Corte Suprema de Justicia, como se puede observar de los siguientes apartes jurisprudenciales:

No obstante que la eficacia final del contrato se encuentra encaminada a obtener la celebración del acto jurídico prometido, suele acontecer que las partes, además de acordar la prestación de hacer que la naturaleza del contrato les impone, ajusten otras obligaciones propias del negocio jurídico prometido (prestaciones anteladas), mediante las cuales persiguen la consecución de algunos de los efectos concernientes a éste. Son, pues, prestaciones que se avienen más con la naturaleza del contrato prometido, en el cual encuentran veneno y no tanto con la de la promesa que, como ya se dijese, agota su eficacia final en el cumplimiento de una mera obligación de hacer... (SC, 12 mar. 2004, exp. n.º 6759).

Y posteriormente esta misma corporación aseguró:

“El contrato preparatorio, preliminar, promesa de contrato, precontrato (pactum de contrahendo o pactum de ineiundo contractu), en efecto, genera esencialmente (essentialia negotia), una prestación de hacer, su función es preparatoria e instrumental, proyecta y entraña la obligación de estipular en un futuro determinado otro contrato diferente en sus elementos, naturaleza, función y efectos.

No obstante, la figura legis, admite pactos expresos (accidentalialia negotia) y en desarrollo de la autonomía privada dispositiva, libertad contractual o de contratación reconocida por el ordenamiento jurídico a las partes, nada se opone a la ejecución anticipada de algunas prestaciones propias del contrato definitivo, verbi gratia, tratándose de promesa de compraventa, en el tráfico jurídico negocial, es frecuente el pago anticipado de todo o una parte del precio y, también, es usual la entrega anticipada del bien, incluso a título de posesión (SC, 30 jul. 2010, rad. N° 2005-00154-01; reiterada SC16993, 12 dic. 2014, rad. N° 2010-00166-01).”

Otro asunto que se debe analizar es la vigencia de las prestaciones del contrato de promesa, en ese sentido se debe tener presente que mientras no se cumpla la prestación esencial que incorpora este contrato, que es la celebración del contrato prometido el mismo se encuentra vigente, dado que la ejecución de prestaciones incorporadas por las partes que hacen parte del



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

contrato definitivo no extinguen o agotan este contrato preparatorio, por lo mismo sigue vigente su función jurídico económica como contrato transitorio que es. En conclusión, mientras no se haya celebrado el contrato definitivo contenido en la promesa la misma no se ha extinguido.

7. análisis jurídico normativo y apreciación de las pruebas

Corresponde a este Tribunal, de naturaleza excepcional, analizar en contexto, todas y cada una de las pruebas obrantes en el expediente y su incidencia directa frente a las pretensiones y las excepciones propuestas en el debate; operación del conocimiento que, bajo alguno de los sistemas procesales reconocidos para apreciación de las pruebas, habrá de producir la decisión esperada por las partes.

Concretando la dirección en que se adoptará la decisión y agotado el procedimiento en que se funda la causa, se erige como punto final el laudo arbitral, equivalente al fallo que las partes anticipadamente confiaron a esta forma excepcional de impartir justicia.

Bien lo expuso la Corte Suprema de Justicia colombiana cuando expresó:

“... de suyo supone aceptar y quedar ligados por el resultado que con arreglo a derecho o en guarda de equidad, el laudo proclame como dirimente entre quienes a la celebración del mencionado pacto concurrieron; es que si los comprometentes, en un acto de verdadera sumisión jurídica que encierra por naturaleza un depósito de plena confianza en la idoneidad de los árbitros, aceptan de antemano el laudo que estos habrán de emitir una vez agotado el procedimiento de rigor, por obvia inferencia es inevitable concluir que esa confianza no puede quedar condicionada al evento de una resolución favorable



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

*a los intereses de aquellos..”*⁵

Los Tribunales de Arbitramento 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 (Inc. 2º, Artículo 31 de la Ley 1563 de 2012).

En esas condiciones, la decisión que se tome aquí debe estar fundada en las pruebas que fueron oportunamente solicitadas y allegadas al plenario (artículo 164 del Código General del Proceso) y su análisis debe realizarse conforme al artículo 176 ibídem, que establece que la apreciación de las pruebas debe surtirse en conjunto, de acuerdo con las reglas de la sana crítica. Lo anterior, porque el artículo 167 del Código General del Proceso así lo exige, al determinar que *“Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen”*

8. Valoración de las pruebas.

Se recaudaron pruebas, las que además de haber sido necesarias⁶ para culminar este procedimiento y abrirle paso a una decisión, cumplieron con los requisitos de ser medios idóneos de prueba por estar previstos dentro del estatuto procesal. Pruebas que además de ser arrimadas al proceso por un decreto previo, fueron practicadas con intervención de las partes, cumpliendo las formalidades de publicidad, carga de la prueba,

⁵ RECURSO EXTRAORDINARIO DE REVISIÓN: Magistrado Ponente: CARLOS ESTEBAN JARAMILLO SCHLOSS. Santafé de Bogotá, D. C., veintinueve (29) de julio de mil novecientos noventa y siete (1997).- Ref.: Expediente Nro. 6125

⁶ “Artículo 164 - Necesidad de la prueba: Toda decisión judicial debe fundarse en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso. Las pruebas obtenidas con violación del debido proceso son nulas de pleno derecho.”



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

contradicción e inmediatez de los árbitros como jueces.

Así pues, para la apreciación de las pruebas, las que han de respaldar o desvirtuar los hechos, las razones y las tesis expuestas por las partes que concurren al litigio, se deberá entonces decidir bajo el postulado de la sana crítica, conforme a la valoración libre de la prueba, con criterio de independencia judicial, adoptando en la interpretación, los principios procesales constitucionales y legales.

9. Lo que las pruebas informan al Tribunal.

Las pruebas obrantes, se analizaron en conjunto en lo que ellas indicaron respecto de las argumentaciones y posturas de las partes; es decir, para este Tribunal, la claridad de unas pruebas se sobrepone a otras; de cuya diferencia se extraen las más indicativas y otras sirvieron de apoyo a las más eficientes y lo que éstas determinaron.

Para resolver el presente litigio, el Tribunal tendrá en cuenta, solo para efectos de la decisión, la última promesa de compraventa celebrada por las partes, esto es, la del 29-01-2020 respecto del apartamento 15G Torre 3, conjunto residencial y comercial Cibeles, Urbanización Villa Liliana, pues si bien de la narración de cada uno de los extremos de la *Litis* se desprende que existieron otras promesas de compraventa, cada una de ellas respecto de inmuebles diferentes, con especiales anexos y modificaciones, éstas solo sirvieron como génesis para llegar a la que originó el inicio del litigio puesto en consideración del trámite arbitral judicial, de ahí que las demás no sean tenidas en cuenta por este Tribunal sino como información sobre la génesis entre las partes como se anotó de forma precedente.



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

Adicional, es claro que a pesar de que GEO CASAMAESTRA en su escrito de contestación de demanda manifestó que el negocio jurídico no se celebró con ella sino con persona jurídica diferente, en todos los contratos de promesa de compraventa se observa el membrete utilizado por ésta, de ahí que se encuentre claramente probado que fungió como extremo promitente en este asunto. Además de haber aceptado la firma y entrega de una promesa que dijo ser firmada por los demandantes por fuera de término; probando con ello, que ambos extremos sí hicieron parte del negocio jurídico.

Vemos entonces que, del análisis en conjunto de estas, respecto de, como ya se dijo, la última promesa de compraventa del inmueble ubicado en el conjunto residencial y comercial Cibeles Torre 3, apartamento 15G, urbanización Villa Liliana América, pues es la que interesa al tribunal, efectivamente fue celebrada entre Martha Libia Cruz y Geo Casamaestra SAS, pues así lo indica la línea de promesas y anexos a ellas tendientes de perfeccionar un negocio de compraventa, los cuales se vieron frustrados en múltiples ocasiones por circunstancias propias de las mismas partes. De ahí que para el Tribunal se encuentra probado que entre Martha Libia Cruz y Geo Casamaestra SAS, existió un contrato de promesa respecto del inmueble antes citado.

Respecto de la promesa de compraventa, aun cuando carece de definición legal, pues el código civil se limita a relacionar los requisitos para su validez, en nuestro medio la promesa de contratar se ha caracterizado como un precontrato o contrato de naturaleza 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 o al cumplimiento de una condición prefijados. Así, sobre los



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

requisitos de la promesa, *i)* Quedó por escrito; *ii)* No se refiere a un negocio de aquellos que la ley contempla como ineficaces pues se trata de una promesa de compraventa entre extremos con capacidad jurídica y para obligarse; *iii)* La promesa contiene el plazo en la que ha de efectuarse el negocio, es decir, 28 de agosto de 2020 a las 3:00 PM en la Notaría Primera del Círculo de Armenia; *iv)* El contrato se determinó de tal suerte, que para su perfeccionamiento solo faltó formalidades de ley. Así, el contrato de promesa nació a la vida jurídica, por lo que, de conformidad con el artículo 1602 del Código Civil, era Ley para las partes.

Respecto de su incumplimiento, existen varias posibilidades, *i)* que incumpla el promitente vendedor; *ii)* que incumpla el promitente comprador; *iii)* y finalmente que incumplan ambos. Sobre el particular, en los escritos propuestos por los extremos procesales, y en sus alegaciones finales, se tiene que cada parte sostiene el incumplimiento de la otra, al mismo tiempo que defienden su cumplimiento. Sin embargo, a la luz de las pruebas que se practicaron en el proceso, para este Tribunal es claro que ambos incumplieron, veamos.

Para el Tribunal con claridad meridiana, entre Martha Libia Cruz y Geo Casamaestra fue celebrado un contrato de promesa de compraventa el 29-01-2020 respecto del apartamento 15G Torre 3, conjunto residencial y comercial Cibeles, Urbanización Villa Liliana, contrato que se encuentra celebrado documentalmente por ambas partes, sin anotaciones especiales o particulares que permitan inferir que no fue así, y que tiene como fecha de otorgamiento de la escritura el 28-08-2020 a las 3 de la tarde en la Notaría Primera del Círculo de Armenia. Lo anterior contenido en la cláusula novena



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

del contrato de promesa.

Frente a esto, señaló la representante de GEO CASAMAESTRA, que Martha Libia ni su apoderado asistieron en esa fecha, y además, no había terminado de cancelar la totalidad del valor pactado, por lo que considera que la demandante incumplió con sus obligaciones.

Como réplica de lo anterior, el señor Dimas Alberto, señaló que sí asistió el día señalado a la notaría, y con el dinero faltante para perfeccionar el negocio, sin embargo, la representante de GEO CASAMAESTRA o un apoderado, no se presentaron.

Ante tal escenario, bastaría con la certificación del Notario sobre la comparecencia a la Notaría para perfeccionar el negocio, y en ese sentido determinar claramente quién incumplió y cual tesis es la correcta.

Sin embargo, ninguna de las partes aportó tal certificación, esto en concordancia con lo contenido en la cláusula décima del contrato de promesa, conocida por ambos extremos firmantes, es decir, la denominada como **“PRUEBA INSUSTITUIBLE”**

“para acreditar el cumplimiento de la obligación de firmar la escritura pública en la fecha indicada en la cláusula novena de esta promesa de compraventa, se requerirá como prueba insustituible la certificación del Notario primero del Circulo de Armenia Quindío, en la cual se indique que el día y la hora señalada para esos efectos, la parte que pretende cumplir se hizo presente y se allano a hacerlo, previo el lleno de los requisitos que la Ley exija para el cabal otorgamiento de la escritura pública.”

Así, en ejercicio de la autonomía de la voluntad contractual, los promitentes acordaron el medio probatorio insustituible mediante el cual se demostraría el cumplimiento del deber de firmar la escritura pública, no



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

obstante, brilla por su ausencia tal certificación en el plenario y para la fecha señalada por ambas partes, esto es, el día 28 de agosto del año 2020 a las 3pm.

Respecto al principio de autonomía de la voluntad ha dicho la Corte Constitucional:

La autonomía de la voluntad privada es la facultad reconocida por el ordenamiento positivo a las personas para disponer de sus intereses con efecto vinculante y, por tanto, para crear derechos y obligaciones, con los límites generales del orden público y las buenas costumbres, para el intercambio de bienes y servicios o el desarrollo de actividades de cooperación. Sentencia C-934/13 Bogotá, D. C., diciembre once (11) de dos mil trece (2013). Magistrado ponente: NILSON PINILLA PINILLA

Ahora bien, para el tema contractual y perfectamente aplicable al caso; por cuanto además se refiere al arbitraje, ha dicho la Corte⁷ que:

“La jurisprudencia de esta Corporación ha señalado que el principio de la autonomía de la voluntad privada es el fundamento del arbitramento, pues “si los sujetos de derecho, según las regulaciones legales, tienen la capacidad de gobernar sus derechos según les plazca, siéndoles posible adquirirlos, gozarlos, gravarlos, transferirlos, o extinguirlos, posible también les es acordar la solución de los conflictos que comprometen sus derechos subjetivos”. Sobre este particular concluyó la Corte en la sentencia SU-174 de 2007: El anterior recuento jurisprudencial demuestra, en síntesis, la importancia dada por la Constitución a la autonomía de las partes como fundamento del origen de cada proceso arbitral, y que el principio de habilitación voluntaria de la justicia arbitral por las partes ha sido uno de los ejes cardinales de la doctrina constitucional sobre el tema, en aplicación del artículo 116 de la Carta. Incluso el Legislador debe respetar la autonomía de la voluntad de las partes. La Corte ha concluido que son contrarias a este principio esencial que determina el origen, los

⁷ Sentencia C-186/11, Magistrado Ponente: HUMBERTO ANTONIO SIERRA PORTO, Bogotá D. C., marzo dieciséis (16) de dos mil once (2011)



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

alcances, el ámbito y los efectos del arbitramento las normas legales que (i) imponen a los particulares en determinados contextos la obligación de acudir al arbitraje; (ii) exigen a ciertas empresas estatales someter las diferencias que puedan surgir en los contratos que celebran a procesos arbitrales; (iii) obligan a las partes en ciertos tipos de contratos a incluir una cláusula compromisoria; o (iv) atribuyen funciones arbitrales a entidades o individuos que no han sido expresamente habilitados por las partes en ejercicio de su voluntad libre y autónoma.”

Por lo que, mientras aquellas cláusulas contenidas en los actos negociales de los asociados no contraríen la ley, las sanas costumbres, la moral y la Constitución, son de obligatorio cumplimiento para ellas, de ahí que una cláusula denominada “Prueba insustituible” lo que pretende es definir el régimen probatorio seleccionado de manera libre por los contratantes, y que de conformidad con el artículo 1602 del Código Civil *“Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.”*

Con base en lo anterior, surgió la obligación, pactada y conocida por los extremos promitentes, para acreditar su cumplimiento, de solicitar ante el notario el certificado de asistencia el día y hora plasmado en el documento de promesa para efectuar el negocio. Situación que no se realizó por ninguno de los extremos procesales o cuando menos no lo probaron de forma eficiente en este debate.

Vale destacar que el señor Dimas Alberto, en calidad de apoderado de la señora Martha Libia, manifestó, en la práctica de interrogatorios, haber asistido, con el dinero faltante, a la Notaría Primera del Círculo de Armenia para firmar la escritura, pero, según afirmó, por desconocimiento, no pidió el respectivo certificado del notario, en los términos de la cláusula citada y 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



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

era de conocimiento de ambos extremos.

Para este Tribunal lo dicho por el señor Dimas no otorga certeza respecto de su comparecencia a la notaría indicada. Lo que es claro es que, de conformidad con lo pactado por los contratantes, ninguno aportó tal documento que acreditara su comparecencia; cuando menos para la fecha prevista de común acuerdo y no por invitación unilateral, sino atendiendo la voluntad bilateral como era apenas obvio.

Salta inmediatamente, después del anterior desarrollo, el incumplimiento recíproco de las partes, pues ninguno compareció a la Notaría Primera del Círculo de Armenia a firmar la escritura pública de compraventa. Además, no obra en el plenario manifestación alguna de las partes respecto de haber efectuado prórroga para la escrituración, pactado con fecha anterior a la fecha prevista para perfeccionar el contrato objetivo o por el cual se acudió a la promesa; esto es, la compraventa. Pues una posterior modificación al pacto inicial se constituiría como una nueva promesa de compraventa, por lo que desfigurar el lozano acuerdo negocial con modificaciones, posteriores a la fecha destinada para la firma, sólo constituiría una promesa totalmente diferente, tal y como ocurrió con los hechos que dieron génesis al pleito.

Al respecto ha señalado la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia⁸:

“[S]e da ante la recíproca y simultánea inexecución o incumplimiento de las partes con sus obligaciones contractuales, pues la conducta reiterada de los contratantes de alejarse del cumplimiento oportuno de sus

⁸ CSJ SC de 16 de julio de 1985. Reiterada en la Sentencia SC3666-2021 MP ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO, Radicación n.º 66001-31-03-003-2012-00061-01



Liderando la
Transformación
Digital
Empresarial



SC 1573-1

Centro de Conciliación, Arbitraje
y Amigable Composición

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



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

obligaciones, sólo puede considerarse y, por ende traducirse, como una manifestación clara de anular el vínculo contractual. En efecto, si los contratantes al celebrar la convención lo hacen inspirados en el cumplimiento mutuo de las obligaciones nacidas de ella, la posición tozuda y recíproca de las partes de incumplir con las obligaciones exterioriza un mutuo disenso de aniquilamiento de la relación contractual. Esto es así, porque no es propósito de la ley mantener indefinidamente atados a los contratantes cuyo comportamiento, respecto de la ejecución de las obligaciones, sólo es indicativo de disenso mutuo del contrato (G.J. CLIX, 314). Por todo lo dicho, el mutuo disenso mantiene toda vigencia como mecanismo para disolver un contrato que se ha incumplido por ambas partes y ante la inocultable posición de no permanecer atadas al negocio; la intervención, pues, del Juez se impone para declarar lo que las partes en una u otra forma han reflejado: desatar el vínculo para volver las cosas al estado que existía al momento de su celebración”

En palabras de la Corte, el mutuo disenso es un mecanismo para disolver un contrato que ha sido incumplido por ambas partes, por lo que, una vez puesto el litigio en conocimiento del juez, para el caso en particular, a la justicia arbitral, corresponde, como deber, desatar el vínculo jurídico para volver las cosas al estado en el que se encontraban antes de la celebración.

Definido lo anterior, se resolverá respecto de las excepciones planteadas por la parte demandada.

10. Fuerza mayor y caso fortuito



Liderando la
Transformación
Digital
Empresarial



SC 1573-1

Centro de Conciliación, Arbitraje
y Amigable Composición

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



Debido a que ambos extremos procesales, alegan su cumplimiento y el correlativo incumplimiento del otro, es necesario abordar el tema de la fuerza mayor y el caso fortuito, como elementos liberadores de las obligaciones que las partes prometieron cumplir, pues, obra en el plenario, excusa de la señora MARTHA LIBIA CRUZ de no comparecencia a firmar pues se encontraba en el país de Francia, sin embargo, como se verá, dicha situación no logra configurar, por sí sola, causal de exoneración para liberarse de sus compromisos contractuales.

Contempla el Código Civil en el artículo 64 la definición del caso fortuito y la fuerza mayor, a saber:

“Se llama fuerza mayor o caso fortuito el imprevisto o que no es posible resistir, como un naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de autoridad ejercidos por un funcionario público, etc.”

Si bien la norma los trata como sinónimos, lo cierto es que no lo son, y sus distinciones responden a la previsibilidad e irresistibilidad de su ocurrencia, lo que para el caso en concreto, partiendo de una postura muy garantista del debido proceso, el examen de fuerza mayor o del caso fortuito a lo planteado por MARTHA LIBIA CRUZ respecto a su estadía en el país de Francia durante la época de la pandemia COVID 19, por sí solo no constituye una causa para exonerarse del cumplimiento de sus compromisos contractuales, pues, mediante llamada o correo electrónico pudo adelantar los trámites necesarios para el otorgamiento de un poder, o la simple deliberación con su otro extremo negocial, de aplazar la fecha para la escrituración o perfeccionamiento del contrato de promesa, de ahí que, para este Tribunal, no sirva como excusa haberse encontrado en otro país por parte de la señora MARTHA LIBIA CRUZ.



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

11. análisis de las excepciones planteadas

1. Contrato no cumplido y cumplimiento del contrato por parte del promitente vendedor.

Respecto de la primera excepción, contrato no cumplido, acierta el extremo pasivo, pues como se vio en el análisis probatorio, no existe certificación respecto de la asistencia de Martha Libia o su apoderado Dimas Alberto a la Notaría Primera del Círculo de Armenia con la intención de firmar las escrituras, sin embargo, también es cierto que dicho certificado, en los términos de la cláusula décima de la promesa de compraventa, tampoco fue aportado por la parte demandada, de ahí que se refuerce la teoría del incumplimiento mutuo o disenso tácito.

2. No causación de perjuicios.

Cierto es que en el líbello introductor se enunciaron unos supuestos perjuicios bajo la gravedad del juramento, cumpliendo los requisitos del artículo 206 del Código General del Proceso, en la modalidad de daño emergente, el cual surge, parafraseando lo escrito en la demanda, por tener que pagar canon de arrendamiento al no tener vivienda propia.

A ese respecto, señala el artículo 206 del Código General del Proceso que el juramento estimatorio solo será necesario cuando se pretenda el reconocimiento de indemnizaciones, frutos, compensaciones o mejoras, y su estimación hará prueba de su monto mientras no se pruebe uno diferente. Y si bien, durante el debate probatorio nada se dijo respecto del monto, tampoco se probaron los requisitos propios de todos los perjuicios, a saber, *i)* Certeza del perjuicio; *ii)* Que el perjuicio sea directo; *iii)* 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

perjuicio sea real.

Si bien se aportaron como pruebas recibos por concepto de canon de arrendamiento, y fueron mencionados en el escrito de la demanda, ello, por sí solo, no prueba que se cause un perjuicio cierto, directo y real a la demandante. Por lo tanto, pudiere inclusive estar considerado como causado un detrimento patrimonial para quien asumió estos costos, quizá no previstos por quien los alega hoy y los que pretende resarcidos de su extremo contractual y acá procesal; y sería entonces el soporte eventual para declarar probada la excepción; sin embargo, existen dos razones jurídicas para no despacharla favorablemente y que: 1. Si ambas partes incumplieron el documento suscrito que los ataba, de la misma forma asumieron para si los riesgos derivados. 2 porque procesalmente no se está concediendo la razón a las partes de endilgar el sólo incumplimiento a su extremo.

3. Falta de legitimación en la causa por activa.

Respecto a esta excepción, y se adelanta, está llamada a prosperar, por cuanto el señor Dimas Alberto Arias, si bien sirvió como apoderado de la señora Martha Libia Cruz, nunca tuvo relaciones contractuales con GEO CASAMAESTRA SAS o sus representantes, simplemente, de conformidad con el poder a él conferido por la señora Martha, obró a su nombre y representación, pero no como sujeto negocial directo. Así quedó definido en el interrogatorio practicado durante la audiencia de pruebas, pues manifestó a viva voz, no hacer parte de la promesa de compraventa, solo actuó como apoderado.

La excepción que acá prospera, por ser de contenido eminentemente procesal, será declarada no obstante el análisis del 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



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

descenso tácito.

Así, esta excepción se tendrá como probada, y en consecuencia, el señor Dimas Alberto Arias será condenado en costas a favor de GEO CASA MAESTRA SAS.

12. la decisión

En virtud de lo expuesto, se procederá a declarar resuelto el contrato de promesa de compraventa del 29 de enero de 2020 celebrado entre MARTHA LIBIA CRUZ y Geo CASAMAESTRA SAS, respecto del inmueble ubicado en el conjunto residencial y comercial Cibeles Torre 3, apartamento 15G, urbanización Villa Liliana Armenia, por mutuo disenso tácito, de conformidad con lo expuesto en las consideraciones. Declarando probada la excepción de falta de legitimación en la causa por activa formulada por Geo Casamaestra SAS.

Se ordenará en consecuencia y a fin de evitar el enriquecimiento sin causa, con el correlativo empobrecimiento, las restituciones mutuas, para lo cual, Geo Casamaestra SAS deberá reembolsar en cuenta, dentro de los quince (15) días calendario siguientes a la notificación del laudo a Martha Libia Cruz, la suma de NOVENTA Y UN MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA PESOS MCTE (\$91.248.450) y vencido el plazo, se causaran intereses moratorios a la tasa máxima legal permitida por la Superintendencia Financiera de Colombia, y que son certificados de manera mensual.

12. condena en costas

Dado que se condena en costas a la parte que resulte vencida en un proceso como principal regla de su imposición, se condenará al señor Dimas Alberto



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

Arias por haberse probado la falta de LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA, a favor de GEO CASAMAESTRA SAS, por el valor de un salario mínimo mensual legal vigente.

Así mismo, se condenará en costas del 50% a cada una de las partes; para lo cual, de la totalidad de los gastos derivados de este trámite arbitral, cada parte asumirá el 50% de la suma. Por lo tanto y habiendo consignado la parte convocante el 100% de la suma ordenada por el tribunal, se ordenará el pago del 50% por parte de GEOCASAMAESTRA SAS en favor de la señora MARTHA LIBIA CRUZ dentro de los diez (10) días calendario siguientes a la notificación de este laudo.

Si en la fecha se adelanta proceso ejecutivo por parte de MARTHA LIBIA CRUZ contra GEOCASAMESTRA SAS con ocasión del certificado expedido al momento del pago de los gastos del tribunal, dicha situación deberá ser tenida en cuenta para lo acá dispuesto por tratarse de la misma suma de dinero y evitar duplicidad de pagos.

En mérito de lo discurrido, el Tribunal de Arbitramento, constituido para dirimir la controversia suscitada entre MARTHA LIBIA CRUZ y DIMAS ALBERTO ARIAS contra GEO CASAMAESTRA S.A.S.

FALLA:

PRIMERO: DECLARAR por probada la excepción de FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA presentada por GEO CASAMAESTRA SAS.

SEGUNDO: CONDENAR en costas al señor DIMAS ALBERTO ARIAS LASSO,



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

identificado con la cédula Nro. 16.350.945 y en favor de GEO CASAMAESTRA SAS, Nit. 900376562-6 por la suma de un (1) salario mínimo legal mensual vigente a la fecha y que equivalen a UN MILLÓN DE PESOS MCTE (\$1.000.000) suma que deberá pagar dentro de los diez (10) calendario días siguientes a la notificación de este laudo.

TERCERO: DECLARAR resuelto el contrato de promesa de compraventa del 29 de enero de 2020 celebrado entre MARTHA LIBIA CRUZ ZAPATA identificada con cédula Nro. 31.204.717 y GEO CASAMAESTRA SAS, Nit. 900376562-6 respecto del inmueble ubicado en el Conjunto Residencial y Comercial Cibeles Torre 3, apartamento 15G, urbanización Villa Liliana Armenia, por MUTUO DISENSO TÁCITO, de conformidad con lo expuesto en las consideraciones de este laudo.

CUARTO: ORDENAR las restituciones mutuas, entre las partes, para lo cual, GEO CASAMAESTRA SAS, Nit. 900376562-6 deberá entregar, dentro de los quince (15) días calendario siguientes a MARTHA LIBIA CRUZ ZAPATA identificada con cédula Nro. 31.204.717 la suma de NOVENTA Y UN MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA PESOS MCTE (\$91.248.450) y vencido el plazo, se causaran intereses moratorios a la tasa máxima legal permitida por la Superintendencia Financiera de Colombia, y que son certificados de manera mensual.

QUINTO: Así mismo, se condenará en costas del 50% a cada una de las partes; para lo cual, de la totalidad de los gastos derivados de este trámite arbitral, cada parte asumirá el 50% de la suma. Por lo tanto y habiendo consignado la parte convocante el 100% de la suma ordenada por el tribunal, se ordenará el pago del 50% por parte de GEOCASAMAESTRA SAS



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 favor de la señora MARTHA LIBIA CRUZ dentro de los diez (10) días calendario siguientes a la notificación de este laudo.

Si en la fecha se adelanta proceso ejecutivo por parte de MARTHA LIBIA CRUZ contra GEOCASAMESTRA SAS con ocasión del certificado expedido al momento del pago de los gastos del tribunal, dicha situación deberá ser tenida en cuenta para lo acá dispuesto por tratarse de la misma suma de dinero y evitar duplicidad de pagos.

SEXTO: ordenar el pago del 50% restante de los honorarios al Árbitro y al secretario.

SEPTIMO: Mantener el expediente en secretaria por el plazo de 30 días contemplado en el artículo 40 de la Ley 1563 de 2012, vencido dicho plazo, envíese el expediente al Centro de Conciliación de la Cámara de Comercio de la ciudad de Armenia para su archivo.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE,

GERMÁN DARÍO SERNA TORO

Árbitro Único.



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

Asistió virtualmente

JULIO CESAR GÓMEZ GALLEGO

Secretario