

RV: 2021-00911-00 Recurso de Reposición y en subsidio Apelación contra el Auto que negó la Excepción Previa de Compromiso o Cláusula Compromisoria

Juzgado 03 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali <j03cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Lun 13/03/2023 12:49

Para: Angie Silvana Villota Garcia <avillotga@cendoj.ramajudicial.gov.co>



Rama Judicial
Sala Jurisdiccional Disciplinaria
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

De: David Armando Sánchez Villamizar <dasanchez@rtsb-legal.com>

Enviado: lunes, 13 de marzo de 2023 10:27 a. m.

Para: Juzgado 03 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali <j03cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Cc: Luis Alfonso Varela Marmolejo <luhovarela@hotmail.com>

Asunto: 2021-00911-00 Recurso de Reposición y en subsidio Apelación contra el Auto que negó la Excepción Previa de Compromiso o Cláusula Compromisoria

Doctora

PAOLA ANDREA BETANCOURTH BUSTAMANTE

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI

j03cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co

E.S.D.

REFERENCIA:	Proceso:	Declarativo de Nulidad de Contrato
	Radicación:	2021-00911-00
	Demandante:	MARIA CLAUDIA GUEVARA GARCÍA
	Demandado:	MARVAL S.A.S. antes MARVAL S.A.
ASUNTO:	Recurso de Reposición y en subsidio Apelación contra el Auto que negó la Excepción Previa de Compromiso o Cláusula Compromisoria	

Adjunto recurso de la referencia junto con sus anexos.

Copio a la parte demandante en cumplimiento de la Ley 2213 de 2022.

Respetuosamente

David Armando Sánchez Villamizar

Abogado
RT & SV Abogados Asociados S.A.S.
Calle 98 No 21-50 Ofc 503
Bogotá - Colombia
Tel. (0571) 7034077
[Email: dasanchez@rtsb-legal.com](mailto:dasanchez@rtsb-legal.com)
www.rtsb-legal.com

TRIBUNAL ARBITRAL DE

HENRY CASTILLO RUEDA y NUBIA MERCEDES DIAZ ARIZA

Contra

URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A.

Radicado: 2020/383

LAUDO

ÍNDICE GENERAL

	PÁG.
I. TÍTULO	
PARTE PRELIMINAR	
1. CAPÍTULO. ANTECEDENTES	6
1.1. Contrato objeto de la controversia, de Oferta de compraventa de inmueble No. 117833-001.....	6
1.2. Pacto Arbitral	6
1.3. Partes Procesales	7
1.3.1 Parte Convocante.....	7
1.3.2 Partes Convocada.....	7
1.4. Trámite del proceso arbitral	8
1.4.1 Demanda arbitral	8
1.4.2 Designación del árbitro	8
1.4.3 Instalación del Tribunal	9
1.4.4 Subsanción de la demanda arbitral	9
1.4.5 Admisión de la demanda, notificación del auto admisorio de la demanda y traslado de la demanda	9
1.4.6 Contestación de la demanda	10
1.4.7 Traslado de las excepciones de mérito....	10

1.4.8	Audiencia de fijación de honorarios, costos y gastos	11
1.4.9	Primera audiencia de trámite	12
1.4.10	Audiencia de Trámite	13

2. CAPÍTULO. CUESTIONES LITIGIOSAS SOMETIDAS A ARBITRAJE

2.1.	De los hechos de la demanda arbitral	13
2.2.	Pretensiones de subsanación de la demanda arbitral	15
2.3.	Contestación de la demanda arbitral	17

3. CAPÍTULO. ACTUACIÓN PROBATORIA SURTIDA EN EL PROCESO

18

4. CAPÍTULO. ALEGATOS DE CONCLUSIÓN

20

5. CAPÍTULO. TÉRMINO PARA FALLAR

21

II. TÍTULO

CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL

1. CAPÍTULO. LOS PRESUPUESTOS PROCESALES

22

2. CAPÍTULO. LA COMPETENCIA

23

3. CAPÍTULO. LA CONTROVERSIA POR RESOLVER.....

23

4. CAPÍTULO. EXISTENCIA, NATURALEZA Y OBJETO DEL CONTRATO.

24

5. CAPÍTULO. LA RESPONSABILIDAD CONTRACTUAL	27
6. CAPÍTULO. OBLIGACIONES DE LAS PARTES Y SU CUMPLIMIENTO	28
7. CAPÍTULO. EXCEPCIONES DE MÉRITO.....	43
8. CAPÍTULO. COSTAS	44
9. CAPÍTULO. PARTE RESOLUTIVA	46



TRIBUNAL ARBITRAL

**Convocantes: HENRY CASTILLO RUEDA y NUBIA MERCEDES DIAZ
ARIZA**

**Convocados: URBANIZADORA MARIN VALENCIA SA
Radicado: 2020/383.**

Bucaramanga, diez (10) de septiembre de dos mil veintiuno (2021)

LAUDO ARBITRAL

Encontrándose cumplidas en su totalidad las actuaciones procesales previstas en el Reglamento de Procedimiento Institucional de Arbitraje del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Bucaramanga, en adelante el Reglamento, en la Ley 1563 de 2012 para la debida instrucción del trámite arbitral, y de conformidad con lo previsto en el Decreto 491 del 28 de marzo de 2020, estando dentro de la oportunidad para el efecto, procede el Tribunal Arbitral tal como viene ordenado, a proferir **LAUDO ARBITRAL EN DERECHO** con el cual dirime las controversias contractuales surgidas entre los señores **HENRY CASTILLO RUEDA y NUBIA MERCEDES DIZ ARIZA** de una parte, y de la otra la sociedad **URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A.**, el cual es del siguiente tenor:

I. TÍTULO

PARTE PRELIMINAR

1. CAPÍTULO. ANTECEDENTES

1.1. Contrato.

El contrato que origina la controversia en el presente proceso arbitral es la Oferta de Compraventa de un Inmueble No. 117833-001 de fecha 15 de enero de 2016 celebrada entre HENRY CASTILLO RUEDA y NUBIA MERCEDES DIAZ ARIZA con URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A. en relación con el inmueble 0214 parqueadero 16 del proyecto BELLFORT.

1.2. Pacto Arbitral.

La cláusula compromisoria invocada está contenida en la oferta de compraventa de un inmueble No. 117833-001 cuyo tenor literal es el siguiente:

CLAUSULA COMPROMISORIA¹

Las diferencias del contrato que surjan con la expedición de la orden de compra, se someterán a decisión arbitral en la ciudad de BUCARAMANGA en el centro de conciliación y arbitraje de la Cámara de Comercio de esta ciudad cuyo fallo será en derecho y se someterá tanto en su conformación como en su desarrollo a las reglas internas del respectivo centro.

¹ Archivo No. 2. 29/11/2020, folio 30 del expediente digital.

1.3. Partes Procesales.

1.3.1. Parte Convocante.

Es el señor **HENRY CASTILLO RUEDA**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 91.244.917 de Bucaramanga.

Es la señora **NUBIA MERCEDES DIAZ ARIZA**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía No. 63.345.030 de Bucaramanga.

En el presente trámite arbitral, la parte Convocante estuvo representada por la Doctora **JESSICA ANDREA LAITON AGUILAR**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía N° 1.095.825.026, portadora de la tarjeta profesional de abogada N° 326.878 del H. Consejo Superior de la Judicatura, según poder² especial que obra en el expediente.

1.3.2. Parte Convocada.

Es la persona jurídica **URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A.**, sociedad comercial legalmente constituida mediante Escritura Pública No 4.522 de fecha veinte (20) de diciembre de mil novecientos noventa y cinco (1.995) de la Notaría Cuarta de Bucaramanga, inscrita el tres (03) de julio de mil novecientos noventa y seis (1.996) ante la Cámara de Comercio de Bucaramanga, domiciliada en esta ciudad, identificada con el NIT 830.012.053-3, representada legalmente por **RAFAEL AUGUSTO MARÍN VALENCIA**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 13.832.694 en calidad de Gerente.

² Archivo No. 2. 29/11/2020, folios 7 y 8 del expediente digital.

En el presente trámite arbitral, la parte Convocada estuvo representada por el Doctor **JAIME ANDRES CASTILLO CADENA**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 91.475.828, abogado en ejercicio y portador de la T.P. No. 91.301 del Consejo Superior de la Judicatura, según poder³ especial que obra en el expediente.

1.4. Trámite del proceso arbitral.

El trámite arbitral se desarrolló con apego a las disposiciones legales que rigen el Arbitraje Nacional en aplicación prevalente del Reglamento y en lo no regulado en él, lo dispuesto en el Estatuto Arbitral y el Código General del Proceso, como fue establecido por el Tribunal Arbitral en el Auto No. 1 de fecha doce (12) de febrero de dos mil veintiuno (2021) con pleno cumplimiento de los principios y garantías constitucionales.

Surtidas se encuentran las siguientes actuaciones:

1.4.1. Demanda arbitral.

El 3 de diciembre de 2020 los convocantes, por conducto de apoderada especial, presentaron demanda arbitral ante el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Bucaramanga⁴.

1.4.2. Designación del árbitro.

La señora Árbitro, **KAROL VIVIANA VEGA PEÑA**, fue designada por mutuo acuerdo entre las partes el día 11 de diciembre de 2020⁵, quien de manera oportuna aceptó la designación⁶ y cumplió su deber de información establecido en el artículo 99 del

³ Archivo No. 35. 29/03/2021 del expediente digital.

⁴ Archivo No 2. 29/11/2020 y Archivo No. 3. 03/12/2020 ambos del expediente digital.

⁵ Archivo No. 6. 11/12/2020 del expediente digital.

⁶ Archivo No. 10. 23/12/2020 del expediente digital.

Reglamento y los artículos 15 y 16 de la ley 1563 de 2012., sin que las partes presentaran solicitud de relevo o recusación, quedando de esta manera en firme su designación.

1.4.3. Instalación del Tribunal.

El 12 de febrero de 2021 el Tribunal se declaró legalmente instalado⁷ mediante Auto No. 1 para dirimir en derecho las controversias surgidas entre los señores HENRY CASTILLO RUEDA y NUBIA MERCEDES DÍAZ ARIZA como parte convocante y la sociedad URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A. como parte convocada. En dicha fecha se inadmitió la demanda arbitral y se adoptaron otras decisiones, entre ellas, se reconoció personería a la abogada de la parte convocante y se designó como secretaria a la abogada Lucía Cristina Carvajal Jiménez quien aceptó⁸ la designación en la oportunidad de ley y dio cumplimiento al deber de información de que trata el artículo 99 del Reglamento y los artículos 15 y 16 de la ley 1563 de 2012.

1.4.4. Subsanación de la demanda arbitral.

El 15 de febrero de 2021, la demanda arbitral fue subsanada dentro del término otorgado para tal efecto allegando la parte Convocante a través de apoderada especial, el escrito de subsanación⁹ junto con la demanda arbitral.

1.4.5. Admisión de la demanda, notificación del auto admisorio y traslado de la demanda.

Por medio del Auto No. 3, contenido en el Acta No. 3 del veinticinco (25) de febrero de dos mil veintiuno (2021), se admitió la demanda arbitral subsanada y se ordenó notificar personalmente a la Convocada del auto admisorio de la demanda, de la misma y de sus

⁷ Archivo No. 15. 12/02/2021 del expediente digital.

⁸ Archivo No. 17. 15/02/2021 del expediente digital.

⁹ Archivo No. 21. 15/02/2021 del expediente digital.

anexos, conforme con lo establecido en el artículo 78 del Reglamento, y correr traslado a ésta por el término de veinte (20) días hábiles de acuerdo con lo señalado en el artículo 107 *ibídem*.

Previo a la admisión de la demanda, se posesionó¹⁰ como secretaria la abogada Lucía Cristina Carvajal Jiménez.

En consecuencia, el día veintiséis (26) de febrero de dos mil veintiuno (2021), la sociedad URBANIZADORA MARIN VALENCIA SA se notificó personalmente mediante correo electrónico debidamente certificado¹¹.

1.4.6. Contestación de la demanda.

El día veintinueve (29) de marzo de dos mil veintiuno (2021), el apoderado de URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A. por medios electrónicos radicó contestación de demanda, dentro del término legal, en la cual formuló excepciones de mérito, aportó y solicitó pruebas¹².

1.4.7. Traslado de las excepciones de mérito.

El cinco (5) de abril de dos mil veintiuno (2021), la apoderada de la parte convocante oportunamente recorrió el traslado de las excepciones de mérito propuestas en la contestación a la demanda y aportó pruebas adicionales¹³.

¹⁰ Archivo No. 22. 25/02/2021 del expediente digital.

¹¹ Archivos No. 26 y 27. 26/02/2021 del expediente digital.

¹² Archivo No. 28. 29/03/2021 del expediente digital.

¹³ Archivo No. 28 05/04/2021 del expediente digital.

1.4.8. Audiencia de fijación de honorarios, costos y gastos.

Con Auto No. 4 del quince (15) de abril de dos mil veintiuno (2021), se fijó fecha para audiencia de fijación de los honorarios, costos y gastos del Tribunal para llevarla a cabo el día veintinueve (29) de abril de dos mil veintiuno (2021), a las 2:00 p.m.¹⁴

El día veintinueve (29) de abril de dos mil veintiuno (2021), se llevó a cabo la audiencia de fijación de honorarios, costos y gastos del Tribunal ¹⁵ sumas que fueron pagadas como se indica a continuación:

Con fecha 12 de mayo de 2021, la parte convocante consignó la suma de \$3.920.255 pesos¹⁶, correspondiente al 50% de la liquidación de honorarios y gastos del Tribunal fijados mediante Auto No. 5 del veintinueve (29) de abril de dos mil veintiuno (2021), teniendo en cuenta el valor previamente cancelado como gastos iniciales, es decir, la suma de \$1.044.585 pesos¹⁷.

El catorce (14) de mayo de dos mil veintiuno (2021), se expidió constancia secretarial¹⁸ informando que la parte convocante HENRY CASTILLO RUEDA y NUBIA MERCEDES DIAZ ARIZA, consignó oportunamente los honorarios y gastos del Tribunal en la cuenta suministradas para tal efecto así como el inicio de los cinco días adicionales hasta el día veintiuno (21) de mayo de dos mil veintiuno (2021), que concede la ley, para la consignación de los valores a cargo de la parte convocada URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A., quien se abstuvo de efectuar el pago oportunamente.

¹⁴ Archivo No. 42. 15/04/2021 del expediente digital.

¹⁵ Archivo No. 44. 29/04/2021 del expediente digital.

¹⁶ Archivo No. 47. 12/05/2021 del expediente digital.

¹⁷ Archivo No. 4. 03/12/2020 del expediente digital.

¹⁸ Archivo No. 50. 14/05/2021 del expediente digital.

Con fecha veintiuno (21) de mayo de dos mil veintiuno (2021), la parte convocante realizó consignación por valor de \$4.964.385 pesos correspondiente al pago del 50% de los honorarios, costos y gastos que estaban a cargo de la sociedad convocada¹⁹.

1.4.9. Primera audiencia de trámite.

Con Auto No. 6 de fecha primero (1) de junio dos mil veintiuno (2021), se señaló el día nueve (9) de junio de dos mil veintiuno (2021), para la realización de la Primera Audiencia de Trámite²⁰.

El día nueve (9) de junio de dos mil veintiuno (2021), se efectuó la Primera Audiencia de Trámite, en la cual el Tribunal, mediante Auto 7²¹ se declaró competente para conocer y decidir en derecho, las controversias surgidas entre HENRY CASTILLO RUEDA Y NUBIA MERCEDES DÍAZ ARIZA contra URBANIZADORA MARÍN VALENCIA S.A., las pretensiones planteadas en la demanda subsanada, así como las excepciones propuestas por la parte Demandada. Adicional a ello, en la misma decisión, quedó establecido que el laudo se proferirá en derecho y el proceso se llevará a cabo conforme al Reglamento del Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Bucaramanga, vigente a la fecha de presentación de la demanda, y en lo no previsto en este, por lo regulado en el Estatuto Arbitral y en el Código General del Proceso.

Asimismo, se fijó el término de ocho (8) meses, contados a partir de la finalización de la primera audiencia de trámite, como el término de duración máximo del proceso arbitral según lo establecido en el artículo 10 del Decreto 491 del 28 de marzo de 2020.

En esa misma audiencia, en firme la anterior providencia, mediante Auto No. 8 el Tribunal se pronunció sobre las pruebas aportadas y pedidas por las partes,

¹⁹ Archivo No. 52. 21/05/2021 del expediente digital.

²⁰ Archivo No. 55. 01/06/2021 del expediente digital.

²¹ Archivo No. 57. 09/06/2021 del expediente digital.

decretándolas y fijando como fecha para la toma de interrogatorios de parte y declaración de testigos el día doce (12) de julio de dos mil veintiuno (2021) ²².

1.4.10 Audiencia de trámite.

El día doce (12) de julio de dos mil veintiuno (2021) se llevó a cabo audiencia de práctica de pruebas en la cual se escucharon los interrogatorios de parte y la declaración de testigos²³.

2. CAPÍTULO. CUESTIONES LITIGIOSAS SOMETIDAS A ARBITRAJE

2.1. De los hechos de la demanda.

Los hechos que sirven de fundamento a las pretensiones de la demanda se sintetizan de la siguiente manera:

En el escrito de demanda²⁴ se indica que los señores HENRY CASTILLO RUEDA y NUBIA MERCEDES DIAZ ARIZA, firmaron el documento denominado Oferta de Compraventa de Inmueble No. 117833-001 de fecha 15 de enero de 2016 con la sociedad URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A. en relación con el predio 0214 del proyecto BELLFORT.

A su vez, menciona y relaciona la parte actora los hechos relativos a los anexos de la oferta celebrada así como la fecha estimada de entrega del inmueble estipulada por la URBANIZADORA MARÍN VALENCIA S.A. para el mes de octubre de 2018, la cual no se

²² Archivo No. 57. 09/06/2021 del expediente digital.

²³ Archivo No. 59. 12/07/2021 del expediente digital.

²⁴ Archivo No. 20. 15/02/2021 del expediente digital.

cumplió en el plazo descrito, presentándose demoras en la entrega del proyecto, por lo que, la parte demandante presentó solicitudes escritas ante la sociedad demandada, la cual indicó que los proyectos tienen fechas probables de entrega que se encuentran sometidas a demoras, dependiendo del comportamiento de ventas del proyecto.

Hace referencia la demandante en los supuestos fácticos, a los costos imprevistos ocasionados por el retraso en la entrega del inmueble.

Seguido a ello, se relacionan los hechos concernientes a los viajes efectuados por los demandantes desde Italia (lugar de su residencia) a Colombia, ida y regreso, en diferentes oportunidades, con el fin de recibir el inmueble en el plazo estipulado, lo cual, al no darse, motivó el regreso a Italia de los convocantes, por motivos laborales y de generación de ingresos.

A continuación, describe la parte actora los hechos atinentes a la propiedad de otro inmueble en cabeza de los demandantes y a las gestiones que debieron adelantar para la desocupación y entrega de dicho bien por parte del arrendatario, con el fin de disponer del inmueble para su uso propio, dejando de percibir con ello, los ingresos provenientes del arrendamiento del inmueble en cita.

Refirió el extremo activo en su demanda, que el porcentaje equivalente a la cuota inicial del inmueble objeto de la oferta de venta, fue cancelado en su totalidad dentro de los plazos y fechas establecidas por la constructora.

Por último, se precisó lo pertinente a la citación a audiencia de conciliación ante la Procuraduría General de la Nación delegada para asuntos civiles, trámite que concluyó con imposibilidad de acuerdo.

2.2. De las Pretensiones de la subsanación de la demanda²⁵

Las pretensiones contenidas en el escrito de subsanación²⁶ de la demanda son las siguientes:

“PRIMERA: Se declare civilmente responsable por responsabilidad civil contractual, a la **URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A**, por los daños y perjuicios ocasionados a los señores **HENRY CASTILLO RUEDA y NUBIA MERCEDES DIAZ ARIZA**, con ocasión del incumplimiento de obligaciones pactadas en el contrato de oferta de compraventa de inmueble No. 117833-001.

SEGUNDA: Se condene a la **URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A.** indemnizar a los demandantes, por concepto de Daño Emergente las siguientes sumas:

- **OCHO MILLONES DE PESOS (\$8´000.000)**, por contrato de arrendamiento Altos de Fontana, el cual debió suscribir la propietaria ante el incumplimiento en la entrega de su inmueble. Los cuales comprenden canones de arrendamiento desde Octubre de 2019, hasta Julio de 2020.

- **SETECIENTOS SETENTA Y SIETE MIL CINCUENTA Y SEIS PESOS (\$777.056)**, tiquetes de Bogotá a Bucaramanga **HENRY CASTILLO y NUBIA MERCEDES**, del 26 de Octubre de 2018, fecha de regreso a Colombia, por la fecha inicialmente pactada para la entrega del inmueble.

- **SEIS MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL SETECIENTOS VEINTE PESOS (\$6.382.720)**, tiquetes de Italia a Colombia de **HENRY CASTILLO y NUBIA MERCEDES**, del 26 de Octubre de 2018,

²⁵ El Tribunal realiza una transcripción de las pretensiones contenidas en el escrito de la demanda subsanada.

²⁶ Archivo No. 21. 15/02/2021 del expediente digital.

fecha de regreso a Colombia, por la fecha inicialmente pactada para la entrega del inmueble.

- **CUARENTA Y CINCO MILLONES OCHOCIENTOS VEINTICUATRO MIL SEICIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS (\$45´824.658)**, los cuales equivalen a los cánones de arrendamiento de 16 meses comprendidos entre 2018 y 2020 de la casa en Italia del Señor **HENRY CASTILLO**, durante los meses entre marzo y octubre de cada anualidad, teniendo así 8 meses por anualidad, pagando respectivamente 650 EUROS por mensualidad y 50 EUROS por gastos de administración , para un total de 700 EUROS por mensualidad , los cuales dan un total general de 11.200 EUROS por los 16 meses en conjunto, los cuales en pesos colombianos , dan la suma inicialmente señalada.

- **CUATRO MILLONES SETECIENTOS DOS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS (\$4´702.456)** valor de tiquetes de regreso a Italia en Marzo de 2019 y regreso a Colombia nuevamente en octubre de la misma anualidad, del señor **HENRY CASTILLO RUEDA**.

- **TRES MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA MIL PESOS (\$3´880.000)** Valor de tiquetes de ida a Italia y regreso a Colombia en marzo y octubre respectivamente 2020 del señor **HENRY CASTILLO RUEDA**.

- **UN MILLON DE PESOS (\$1.000.000)** por gastos de Honorarios de Abogado para iniciar el proceso judicial en contra de la urbanizadora, adicionando un 30% del porcentaje que resulte del presente, el cual de conformidad con la tasación de pretensiones se estipula en **VEINTIDOS MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL SESENTA Y SIETE PESOS (\$22´346.067)**

TERCERA: Se condene a la URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A. a indemnizar a los demandantes, por concepto de lucro cesante, los valores correspondientes al usufructo del inmueble que los señores solicitaron en el mes de Julio de 2020, para poder residir en él, de conformidad con el incumplimiento en la entrega del inmueble comprado a la urbanizadora. Descripción de los valores así:

- **TRES MILLONES NOVECIENTOS VEINTEMIL PESOS (\$3´920.000)**, correspondientes a los cánones de arrendamiento dejados de percibir desde la fecha de entrega del inmueble de propiedad de los demandantes de Julio de 2020, hasta la nueva fecha probable de entrega del inmueble comprado a la **URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A.**, en octubre de 2020, es decir cuatro (4) meses probablemente dejados de percibir. Lo anterior, teniendo como referencia la nueva fecha probable de entrega del inmueble, la cual como ya se ha evidenciado puede ampliarse, teniendo en cuenta el evidente incumplimiento de la urbanizadora en todas las fechas dadas con anterioridad.”

2.3. Contestación de la demanda arbitral.

Con fecha veintinueve (29) de marzo de dos mil veintiuno (2021), el apoderado de URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A. contestó²⁷ oportunamente la demanda, en la que se opuso a las pretensiones formuladas por la parte demandante, dio respuesta a cada uno de los hechos de la demanda, aportó y solicitó la práctica de pruebas y con el fin de enervar las pretensiones de la demanda, propuso las excepciones de mérito que se relacionan a continuación:

1. Falta de los presupuestos axiológicos para la prosperidad de la acción de responsabilidad civil contractual.

²⁷ Archivo No. 28 29/03/2021 del expediente digital.

2. Imposibilidad de declarar el incumplimiento de obligaciones no pactadas dentro del contrato de la oferta mercantil de compraventa de inmueble No. 117833-001.
3. Cumplimiento de las obligaciones contractuales por parte de la convocada Urbanizadora Marín Valencia SA contenidas en la oferta mercantil de compraventa de inmueble No. 117833-001.
4. Existencia de eximente contractual.
5. Acaecimiento de la condición resolutoria contenida en el artículo 1536 del Código Civil y que se encuentra pactada en la oferta mercantil de compraventa de inmueble No. 117833-001.
6. Inexistencia de un agravio directo que permita la prosperidad de las pretensiones incoadas por la parte convocante en la demanda arbitral.
7. Excepciones Finales.

3. CAPÍTULO. ACTUACIÓN PROBATORIA SURTIDA EN EL PROCESO

Como prueba de los hechos que sirven de fundamento a sus pretensiones o a su oposición, las partes convocante y convocada, respectivamente, aportaron una serie de documentos²⁸ que obran en el expediente.

²⁸ Por la parte Convocante: Archivo No. 2. 29/11/2020 folios 27 al 94; Archivo No. 39. 05/04/2021, todos del expediente digital. Por la parte Convocada: Archivos No. 29, 30, 31, 32, 33, 34, del 29/03/2021 todos del expediente digital.

A petición de la parte convocada dentro de la oportunidad procesal correspondiente, se decretó mediante Auto No. 8 de fecha nueve (9) de junio de dos mil veintiuno (2021) los interrogatorios²⁹ de parte de los convocantes y la declaración de un testigo³⁰, las cuales fueron practicadas el día 12 de julio de 2021.

Adicionalmente a ello, se decretó el Interrogatorio de Parte del Representante Legal de la sociedad convocada URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A. como prueba de oficio por parte del Tribunal, el cual se practicó³¹ el día doce (12) de julio de dos mil veintiuno (2021).

En esta forma se concluyó la instrucción del proceso, etapa durante la cual las partes tuvieron la oportunidad de controvertir las pruebas en los términos de ley.

Con auto de fecha veintidós (22) de julio de dos mil veintiuno (2021) el Tribunal declaró concluida la etapa de instrucción en el presente proceso y fijó fecha para las alegaciones de las partes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 125 del Reglamento y artículo 33 de la ley 1563 de 2012.

Una vez agotada la etapa probatoria, el Tribunal efectuó el control de legalidad de las actuaciones surtidas hasta la fecha, conforme a lo previsto en el numeral 12 artículo 42 del Código General del Proceso y el artículo 132 del mismo código, para lo cual profirió el Auto No. 9³² del veintidós (22) de julio de dos mil veintiuno (2021) en el que determinó que no existían vicios dentro del proceso arbitral que configuraran nulidades procesales u otras irregularidades y dispuso continuar con el trámite del proceso.

²⁹ Archivo No. 59. 12/07/2021, folio 5 al 9 del expediente digital.

³⁰ Archivo No. 59. 12/07/2021, folio 14 al 16 del expediente digital.

³¹ Archivo No. 59. 12/07/2021, folio 10 al 13 del expediente digital.

³² Archivo No. 66. 22/07/2021 del expediente digital.

4. CAPÍTULO. ALEGATOS DE CONCLUSIÓN.

El día treinta (30) de julio de dos mil veintiuno (2021), se llevó a cabo la audiencia de alegatos.

En dicha audiencia la apoderada de la parte convocante intervino verbalmente³³ y presentó los alegatos de conclusión por escrito en cinco (5) folios útiles³⁴ los cuales se incorporaron al expediente.

Terminada la intervención de la apoderada de la parte convocante, se concedió la palabra al apoderado de URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A. como parte convocada, quien intervino verbalmente³⁵ y manifestó no presentar alegatos por escrito.

El respectivo resumen escrito de la intervención de la apoderada de la parte convocante es parte integrante del expediente, así como la copia en medio magnético que contiene la grabación magnetofónica de la audiencia realizada.

En esa misma audiencia, una vez agotada la etapa de alegatos de conclusión, el Tribunal efectuó el control de legalidad de las actuaciones surtidas hasta la fecha, conforme a lo previsto en el numeral 12 del artículo 42 del Código General del Proceso y el artículo 132 del mismo código, para lo cual profirió el Auto No. 10³⁶ en el que determinó que no existían vicios dentro del proceso arbitral que configuraran nulidades procesales u otras irregularidades y dispuso continuar con el trámite del proceso.

³³ Archivo No. 69. 30/07/2021 del expediente digital.

³⁴ Archivo No. 70. 30/07/2021 del expediente digital.

³⁵ Archivo No. 69. 30/07/2021 del expediente digital.

³⁶ Archivo No. 68. 30/07/2021 del expediente digital.

5. CAPÍTULO. TÉRMINO PARA FALLAR.

De conformidad con el artículo 10 de la Ley 1563 de 2012, cuando las partes no señalan el término para la duración del trámite arbitral, como ocurrió en el presente trámite, éste será de seis (6) meses contados a partir de la finalización de la primera audiencia de trámite, lapso en el que deberá proferirse y notificarse, incluso, la providencia que resuelve la solicitud de aclaración, corrección o adición del laudo. No obstante lo anterior, el Decreto Legislativo 491 de 2020 por la cual se adoptan medidas de urgencia para garantizar la atención y la prestación de los servicios por parte de las autoridades públicas y los particulares que cumplan funciones públicas, estableció en su artículo 10 la continuidad de los servicios de arbitraje, conciliación y otros mecanismos de resolución de conflictos por medios virtuales y en el inciso 4, en lo que se refiere al término previsto en el mismo artículo 10 de la Ley 1563 de 2012 será de **ocho (8) meses** sin perjuicio que dicho trámite sea prorrogable.

En el presente caso, la primera audiencia de trámite finalizó el día nueve (9) de junio de 2021, lo que significa que la providencia que aclare, corrija o adicione el laudo arbitral, debe proferirse dentro del periodo comprendido entre el diez (10) de junio de dos mil veintiuno (2021) hasta el nueve (9) de febrero de dos mil veintidós (2022), motivo por el cual el Tribunal se encuentra en término para fallar.

II. TÍTULO

CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL

1. CAPÍTULO. LOS PRESUPUESTOS PROCESALES

Antes de entrar a decidir de fondo las controversias planteadas, se hace necesario establecer si en el presente proceso arbitral se reúnen los presupuestos procesales sobre demanda en forma, competencia y capacidad de las partes, es decir, los requisitos indispensables para la validez del proceso que permitan proferir decisión de fondo.

En efecto, las partes suscribieron la Oferta Mercantil de Compraventa de inmueble No. 117833-001 del 15 de enero de 2016. Obra en el expediente las acreditaciones legales de identificación de los convocantes, así como el certificado de existencia y representación legal de la entidad convocada, acudiendo cada una de ellas ante este Tribunal por intermedio de sus apoderados judiciales, quienes fueron oportunamente reconocidos.

Mediante Auto³⁷ No. 7 del 9 de junio de 2021, el Tribunal identificó a las partes encontrando que cada una de ellas es plenamente capaz y se encuentra debidamente representada; que el Tribunal se había integrado en debida forma y su instalación se dio conforme a la Ley; que la demanda se admitió por haberse subsanado en tiempo y forma y sin que la parte convocada recurriera la decisión, que se había efectuado la consignación oportuna de los gastos y de los honorarios fijados; que las partes tenían capacidad para transigir; que la cláusula compromisoria reunía los requisitos legales y que, en consecuencia, el Tribunal era competente para tramitar y decidir el litigio.

³⁷ Archivo No. 57. 09/06/2021 del expediente digital.

Adicionalmente, de acuerdo con lo que ha quedado expuesto, la relación procesal existente en el presente caso se ha ajustado a los preceptos normativos pertinentes y a lo largo del desenvolvimiento de este trámite arbitral, no se vislumbra la estructuración de algún vicio que deje sin efecto todo lo actuado o que impida decidir de fondo.

En este sentido en el Acta No. 10 de fecha treinta (30) de julio de dos mil veintiuno (2021), una vez concluida la etapa de alegaciones de las partes se realizó control de legalidad y mediante Auto No. 10 de la misma fecha se resolvió “**PRIMERO.** *Conforme al artículo 132 del Código General del Proceso, determinar que no hay vicios dentro del trámite que no hayan sido saneados por las partes y que puedan configurar nulidades procesales*”. Esta decisión no fue recurrida por los apoderados de las partes.

2. CAPITULO. LA COMPETENCIA.

Además de lo expuesto en el capítulo precedente, el Tribunal observa que las pretensiones de la demanda corresponden a controversias que surgen en virtud de la Oferta Mercantil de Compraventa de inmueble No. 117833-001 del 15 de enero de 2016 entre HENRY CASTILLO RUEDA y NUBIA MERCEDES DIAZ ARIZA, y la sociedad URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A. lo que determina su plena competencia conforme al aparte denominado CLÁUSULA COMPROMISORIA que constituye la fuente de la jurisdicción y competencia con que procede este Tribunal.

3. LA CONTROVERSIA POR RESOLVER

De las pretensiones planteadas en la demanda subsanada y de las excepciones de mérito propuestas en la contestación de ésta, el Tribunal deduce que la controversia plantea como problema jurídico principal, si la URBANIZADORA MARÍN VALENCIA S.A. es civil y contractualmente responsable por el presunto incumplimiento o cumplimiento tardío del contrato de oferta de compraventa de inmueble N. 117833-001 y de ser así,

determinar la procedencia y cuantificación de la indemnización debida a los señores HENRY CASTILLO RUEDA Y NUBIA MERCEDES DÍAZ ARIZA por concepto de daño emergente y lucro cesante; razón por la cual el Tribunal realizará el estudio y análisis de cada una de las pretensiones y excepciones propuestas.

En todo caso, antes de revisar los presupuestos necesarios para la prosperidad o no de la acción de responsabilidad civil contractual, es preciso hacer referencia a la relación jurídica sustancial que vinculó a las partes y de la cual surgió la controversia objeto del litigio.

4. EXISTENCIA, NATURALEZA Y OBJETO DEL CONTRATO.

Entre los señores HENRY CASTILLO RUEDA Y NUBIA MERCEDES DÍAZ ARIZA y la URBANIZADORA MARÍN VALENCIA S.A. se celebró OFERTA DE COMPRAVENTA DE UN INMUEBLE No. 117833-001 de fecha 15 de enero de 2016, los primeros actuando en calidad de DESTINATARIOS y el segundo en calidad de OFERENTE.

Sea lo primero mencionar que la existencia de la relación contractual celebrada por las partes no es un asunto en controversia, pues ésta se encuentra plenamente demostrada con el contrato, prueba documental aportada con la demanda, la cual no fue discutida y fue un hecho expresamente aceptado por la Convocada en su contestación al reconocer como cierto el hecho primero de la demanda, y como quiera que también la sociedad demandada aportó como prueba documental la referida oferta de compraventa.

De acuerdo con las definiciones acordadas en los términos y condiciones iniciales de la oferta y dada la calidad del OFERENTE³⁸, se ha de concluir que se trata de un contrato mercantil atendiendo a la calificación de una de las partes, así como a su objeto.

Ahora bien, en desarrollo y para la consecución de los propósitos perseguidos por las partes de acuerdo a la intención y objeto de la oferta, se tiene que entre ellas además se celebró i) CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, el día 8 de octubre de 2020, sobre el inmueble identificado como TORRE 02, APARTAMENTO 0214 que hace parte del CONJUNTO RESIDENCIAL BELLFORT ubicado en el municipio de Floridablanca, actuando en calidad de PROMITENTE VENDEDOR la URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A. y como PROMITENTES COMPRADORES los señores NUBIA MERCEDES DÍAZ ARIZA y HENRY CASTILLO RUEDA y ii) COMPRAVENTA DEL BIEN INMUEBLE, ya identificado y entre las partes ya vinculadas, para el perfeccionamiento del contrato prometido mediante título traslativo de dominio del inmueble según consta en escritura pública No. 2056 de fecha 28 de octubre de 2020.

No obstante, es claro que, y como ya se indicó al identificar el problema jurídico que corresponde resolver a este Tribunal, la disputa entre las partes Convocante y Convocada, se limita al presunto incumplimiento o cumplimiento tardío de la sociedad Demandada, de la OFERTA DE COMPRAVENTA DE UN INMUEBLE No. 117833 – 001 PROYECTO 012503201000 – BELLFORT, sobre la cual ha de aplicarse el marco jurídico propio de las ofertas mercantiles y no las reglas de una promesa de contrato de compraventa³⁹, contenidas en el artículo 1611 del Código Civil⁴⁰.

³⁸ Persona jurídica de derecho privado que desarrolla ciertas actividades comerciales de las contempladas en el artículo 20 del Código de Comercio Colombiano.

³⁹ A menos que la oferta aceptada reúna los requisitos de una promesa de contrato de conformidad con la ley, lo cual, no se observa en el caso en concreto. Se precisa que uno de los requisitos que señala el Código Civil para la validez de promesa de contrato es el señalamiento del tiempo en que se celebrará el contrato prometido bien mediante la fijación de un plazo o la estipulación de una condición. El plazo requerirá el señalamiento certero de un hecho futuro y cierto, pues el contrato prometido se celebrará con su advenimiento.

⁴⁰ Artículo subrogado por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887.

La anterior diferenciación es relevante y pertinente para resolver el problema jurídico que ocupa al Tribunal como quiera que, de la clase de contrato celebrado entre las partes, se abordan los requisitos para determinar su existencia, validez y la clase de obligaciones que generó para una y otra parte de la litis.

En ese orden, se tiene que el negocio jurídico que motivó el litigio arbitral corresponde al documentado bajo la denominación “*OFERTA DE COMPRAVENTA DE UN INMUEBLE*” el cual, como ya se afirmó conforme el recaudo probatorio, se trata de una documental aportada por ambas partes sin tacha de falsedad y reconocida expresamente en el marco de las declaraciones surtidas por conducto de los interrogatorios a ellas practicados, sin que se reproche que nació a la vida jurídica y bajo la tipología contractual de oferta que fue debidamente aceptada por los destinatarios, aquí demandantes, al suscribir la ORDEN DE COMPRA del bien inmueble identificado en la Oferta de Compraventa como *PROYECTO: 012503201000- BELLFORT INTERIOR: INMUEBLE: 0214 PARQUEADEROS: 16 AREA CONSTRUIDA: 82,10 Mts2* constituyendo por tanto plena prueba de su existencia así como de la intención consolidada de venta y compra.

Es entonces la oferta, el proyecto de negocio jurídico que una persona formula a otra en los términos del artículo 845 del Código de Comercio y que en cuanto reúna los requisitos allí previstos, además de ser irrevocable⁴¹, da lugar al nacimiento del contrato una vez ha sido aceptada por el destinatario.

Claro, la oferta también se encuentra gobernada por los postulados de la buena fe⁴² y lealtad que incluyen la actividad preparatoria de los contratos, pues bien sabido es que

⁴¹ Artículo 846 del Código de Comercio.

⁴² Artículos 1602 y 1603 del Código Civil y artículo 871 del Código de Comercio.

las conductas de las partes, resaltando las del proponente, deben ser serias y evidenciar una clara y viable determinación de cumplir con lo ofertado.

Al hilo de lo expuesto, el Tribunal encuentra que en el caso *sub judice* la OFERTA DE COMPRAVENTA DE UN INMUEBLE, entendido como la etapa previa a la tradición de un bien inmueble futuro perteneciente al proyecto a construir, reúne a cabalidad los presupuestos de ley, por lo que se entrará al estudio de las pretensiones de la demanda arbitral analizando las obligaciones adquiridas por las partes en el marco de la responsabilidad que deriva del presunto incumplimiento o cumplimiento tardío de aquellas.

5. LA RESPONSABILIDAD CONTRACTUAL

En el estudio y análisis de la pretensión primera de la demanda y de las excepciones primera⁴³, segunda,⁴⁴ tercera⁴⁵, cuarta⁴⁶ y quinta⁴⁷ planteadas en la contestación de la demanda, es necesario revisar la institución en la cual se fundamenta el libelo introductorio de la presente causa, como lo es, la de responsabilidad civil.

Se tiene por verdad sabida que el daño resarcible se constituye en fuente de las obligaciones y que la responsabilidad civil puede ser contractual o extracontractual⁴⁸, siendo elemento *sine quanon* de la primera, el daño que sufre una de las partes de la

⁴³ Falta de los presupuestos axiológicos para la prosperidad de la acción de responsabilidad civil contractual.

⁴⁴ Imposibilidad de declarar el incumplimiento de obligaciones no pactadas dentro del contrato de la oferta mercantil de compraventa de inmueble No. 117833-001.

⁴⁵ Cumplimiento de las obligaciones contractuales por parte de la convocada Urbanizadora Marín Valencia S.A. contenidas en la oferta mercantil de compraventa de inmueble No. 117833-001.

⁴⁶ Existencia de eximente contractual.

⁴⁷ Acaecimiento de la condición resolutoria contenida en el artículo 1536 el Código Civil y que se encuentra pactada en la Oferta Mercantil de compraventa de inmueble No. 117833-001.

⁴⁸ Sin perjuicio de la ya reconocida responsabilidad precontractual en la cual se analiza que, al perfeccionamiento de los contratos, le preceden la oferta y la aceptación, inclusive tratos previos antes de la oferta. En tal escenario de las tratativas, etapa prenegocial, las partes deben proceder de acuerdo con el principio de buena fe y los deberes secundarios de conducta que por su inobservancia los trasladará al escenario de la responsabilidad.

relación negocial a partir del incumplimiento, cumplimiento tardío o defectuoso de las obligaciones convencionales.

El punto legal de partida del sistema de responsabilidad civil contractual, lo presenta el Código Civil en su Libro Cuarto (De las obligaciones en general y de los contratos), Título XII (Del efecto de las obligaciones), al regular la indemnización del daño emergente y el lucro cesante derivados del incumplimiento de obligaciones contractuales.

En este orden, teniendo presente que el caso que ocupa la atención del Tribunal trata de una relación contractual - oferta de compraventa de un inmueble - se establecerán los derechos y correlativas obligaciones de las partes contratantes, verificando el cumplimiento por parte de ellas; por lo que la responsabilidad civil contractual se fundamenta en el incumplimiento o retardo, según el caso, de las obligaciones, el daño y su relación de causalidad.

6. OBLIGACIONES DE LAS PARTES Y SU CUMPLIMIENTO.

La oferta de compraventa allegada al plenario⁴⁹, prevé claramente las obligaciones de las partes, así:

Para la sociedad URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A. en calidad de OFERENTE se tienen las siguientes:

“En caso de aceptación de oferta y siempre que el(los) destinatario(s) se encuentre al día en el cumplimiento de sus obligaciones, el oferente se obliga a:

⁴⁹ De la cual hace parte, como anexo de la oferta, el FORMATO DE ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE CONSTRUCCIÓN que obra en el expediente.

1. *Efectuar los trámites para realizar la tradición de dominio del inmueble objeto de la Oferta de compraventa aceptada por los Destinatarios, con las especificaciones acordadas.*
2. *Entregar el inmueble con los correspondientes servicios públicos con que cuenta esta unidad, conforme la descripción contenida en las Especificaciones Técnicas que forman parte como anexo de esta Oferta”.*

A su turno, en el anexo a la oferta de compraventa de un inmueble, denominado **FORMATO DE ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE CONSTRUCCIÓN** se tiene que:

“Observaciones:

...

El proyecto se desarrollará en las etapas de construcción según el siguiente cuadro denominado 'ETAPAS DE DESARROLLO ZONAS COMUNES'. Dichas etapas están sujetas a modificaciones por ritmo de ventas, cumplimiento de punto de equilibrio en ventas y expedición de la licencia de construcción.

Las zonas comunes no esenciales se entregarán en según lo señalado en el cuadro "ETAPAS DE DESARROLLO ZONAS COMUNES". siempre y cuando se haya cumplido con el requisito de construir y enajenar el 51% de los apartamentos que comprenden el proyecto...”.

Bajo tal mención, las etapas de desarrollo zonas comunes, se especificaron de la siguiente manera:

ETAPA 1: 50% unidades del proyecto, entrega estimada: octubre 2018.

ETAPA 2: 50% unidades del proyecto, entrega estimada: diciembre 2020. Zonas comunes por etapa: Todas las zonas comunes del proyecto.

De otro lado, los DESTINATARIOS al suscribir la orden de compra con ocasión de la oferta, se obligaron, entre otras a *“pagar el inmueble en la forma y plazos establecidos en esta oferta”*.

De la prueba documental claramente se revela el monto del precio establecido como valor del inmueble objeto de la venta⁵⁰, de la cuota inicial, el valor de separación y los plazos en que dicho precio se pagaría.

Frente a la cuota inicial, establecida en suma de setenta y nueve millones novecientos noventa y siete mil cuatrocientos pesos (\$79.997.400) conforme con la descripción del convenio sobre el modo y plazo de pago, que consta en la oferta, se encuentra que la misma debía estar cancelada para el mes de enero de 2019.

Se resalta que las obligaciones a cargo de los destinatarios estuvieron llamadas a cumplirse en el modo y cantidad convenidos desde el mes de enero de 2016, fecha para la cual el inmueble que se pretendía adquirir no existía materialmente para el tiempo de la oferta y de la asunción de las obligaciones por las partes, lo cual es propio de este tipo y clase de negociaciones que consiste en la inversión que hace una de aquellas sobre el proyecto que la otra le ofrece.

Así las cosas, se precisa que el cumplimiento en la obligación de pago a cargo de los aquí demandantes, puntualmente de la cuota inicial, si bien se sustenta y responde correlativamente al derecho de adquirir por tradición futura un inmueble con la debida cancelación total del precio de venta, no estaba condicionado al avance o ejecución de la

⁵⁰ Precio de venta \$ 266.658.000.00.

obra del proyecto BELLFORT, guardando así total independencia lo uno de lo otro; lo anterior no obsta para restarle rango de cumplimiento a la sociedad demandada, la cual en todo caso estaba obligada a *posteriori* a entregar el inmueble para de esta forma perfeccionar el negocio jurídico celebrado y que tuvo como etapa previa la oferta, pero sin que los pagos iniciales a cargo de los destinatarios estuvieran directamente ligados o incluso dependieran del desarrollo o avance del proyecto urbanístico propiamente dicho.

Cabe aquí recordar que cuando el contrato es claro, a sus disposiciones y tenor literal deben acudir las partes y el Juez para determinar el marco dentro del cual gravitan las obligaciones y derechos de cada extremo de la relación sustancial.

Ahora bien, con fecha 22 de enero de 2019, obra en el expediente documento de SOLICITUD DE MODIFICACIÓN DE PAGO CUOTA INICIAL suscrito por la señora NUBIA MERCEDES DÍAZ ARIZA⁵¹ en el cual consta propuesta de forma de pago con reducción del valor a cancelar para cada período mensual y extensión del plazo como quiera que bajo el nuevo convenio se fijó como fecha límite para el pago de la cuota inicial el día 20 de febrero de 2020. La anterior solicitud fue aprobada⁵² por la sociedad Convocada lo cual implica un pacto escrito válido modificadorio de las condiciones inicialmente pactadas.

Respecto del cumplimiento de los señores NUBIA MERCEDES DÍAZ ARIZA y HENRY CASTILLO RUEDA, de la obligación de pago de los valores correspondientes a la cuota inicial; de la documental aportada, de la testimonial practicada y de los interrogatorios de parte surtidos, resulta claro para el Tribunal que las fechas señaladas en cada período

⁵¹ Obra en el expediente SOLICITUD DE MODIFICACIÓN DE PAGO CUOTA INICIAL de fecha 8 de enero de 2019 suscrito por HENRY CASTILLO RUEDA con propuesta de ampliación del plazo hasta el veinte (20) de abril de dos mil veinte (2020) sin nota de aprobación o aceptación y en su lugar con observación de encontrarse en estudio. En ese orden, para el Tribunal ha de tenerse como documento modificadorio nacido del acuerdo de voluntades entre las partes, el suscrito por cada una de ellas, que aprobó la modificación con plazo límite hasta el mes de febrero de 2020.

⁵² Folio 7 Archivo 32 de fecha 29321 del expediente digital.

mensual no fueron atendidas en su exacto momento por los aquí demandantes y que la sociedad Convocada adelantó las gestiones propias de cartera buscando normalizar el estado de cuenta de los destinatarios, lo cual se logró con el debido reconocimiento y pago de los intereses de mora; es así como las mismas partes convinieron en una modificación del plazo al tenor literal del documento que milita en el expediente. Claro, no quiere decir lo anterior que el cumplimiento tardío de cualquier obligación debida se indulte por los requerimientos que haga el acreedor para que se atienda el convenio, pero sí es importante destacar que la aquiescencia de las partes en el modo de ejecución del contrato frustra el anhelo de destruirlo alegando el acaecimiento de una condición resolutoria, que desconoce el consentimiento de los contratantes en el marco de la buena fe, máxime cuando se dieron actuaciones posteriores por ambas partes, las cuales afianzaron aún más y ratificaron la intención de celebrar el negocio.

Desde luego que para el Tribunal no es ajeno el hecho probado acerca de los pagos por fuera de las fechas convenidas ni de los requerimientos efectuados por el demandado, pero reconoce también, porque se encuentra probado, que hubo nuevo convenio acerca de la estipulación de pagos que finalmente así se efectuaron.

Pasa ahora el Tribunal a revisar, si la sociedad Convocada URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A. cumplió con las obligaciones contempladas en los términos de la oferta celebrada.

Correspondía a la sociedad demandada i) efectuar los trámites para realizar la tradición de dominio del inmueble objeto de la Oferta y ii) entregar el inmueble conforme la descripción contenida en las Especificaciones Técnicas.

En la hora de ahora, al preguntar si la URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A. cumplió con las dos obligaciones atrás citadas, en cuanto a su ejecución total, en el marco de las pretensiones de la demanda que delimitan la facultad decisional del árbitro

por virtud de la congruencia, la respuesta ha de ser, en principio afirmativa como quiera que efectivamente se cumplieron los trámites que permitieron la transferencia del derecho de dominio del bien objeto de la oferta el cual por tradición ingresó al patrimonio de los aquí demandantes. Así como también se procedió a la entrega del inmueble prometido en venta y de esto dan cuenta las documentales aportadas que refieren a i) certificado de tradición, matrícula inmobiliaria No. 300-442772 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, ii) escritura pública No. 2056 de fecha 28 de octubre de 2020 de la Notaría Primera del círculo de Bucaramanga, iii) acta de entrega del inmueble, apartamento 214 Torre 2 del Conjunto Residencial BELLFORT, de fecha 29 de diciembre de 2020 así como el acta de inventario de la misma fecha y iv) contrato de promesa de compraventa de bien inmueble de fecha ocho (8) de octubre de 2020.

Sin embargo, para el asunto objeto de debate, es imperioso establecer el tiempo o condiciones pactadas para el cumplimiento de las obligaciones citadas en párrafos anteriores, pues de esta manera se podrá determinar si la UBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A. cumplió en el tiempo debido o conforme con las condiciones convenidas pues no solo se predica la responsabilidad por inejecución total (que en esta caso ya se explicó, no ocurrió) sino por ejecución parcial o tardía de las obligaciones contractuales, pues justo sobre ésta última, se duele la demandante al alegar que de conformidad con lo señalado en la oferta de compraventa No. 117833-001, el inmueble adquirido por los señores HENRY CASTILLO RUEDA y NUBIA MERCEDES DIAZ ARIZA, correspondiente a la Etapa 1 del proyecto BELLFORT debía ser entregado en el mes de octubre de 2018 y pese a ello fueron sometidos a una espera que superó los dos años, pues la entrega efectiva del inmueble se dio en el mes de diciembre de 2020.

Corresponde revisar las disposiciones contractuales señaladas en la oferta en virtud de la clara consignación de las obligaciones de las partes y aplicarlas conforme su tenor en armonía con los preceptos estipulados en el Código Civil⁵³ y Código de Comercio.

Del texto de la demanda y de las declaraciones rendidas por los señores HENRY CASTILLO RUEDA y NUBIA MERCEDES DIAZ ARIZA, se deduce que para la parte Convocante se tenía como fecha de entrega del inmueble ofrecido en venta, el mes de octubre de 2018 al punto que encontrándose los demandantes en Italia, decidieron viajar a Colombia para recibir en la ciudad de Bucaramanga el inmueble plenamente identificado a lo largo de estas consideraciones, sin siquiera haber establecido previamente comunicación escrita, electrónica, telefónica ni por otro medio posible con la URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A. para confirmar la entrega del mismo, manifestando ante el Tribunal que no lo hicieron porque simplemente “confiaban” en que en tal fecha -octubre de 2018- recibirían el inmueble porque así lo entendieron desde que celebraron el contrato de oferta y por la experiencia que ya tenían en compra de otros dos (2) inmuebles con la constructora.

Al respecto, llaman la atención del Tribunal varias cuestiones:

- 1) Se encontraban a cargo de URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A. obligaciones derivadas del cumplimiento del demandante constituyendo la principal a cargo de esta parte, el pago.
- 2) Los destinatarios de la oferta al absolver sus interrogatorios manifestaron que, al celebrar el negocio, fueron enterados que el bien lo recibirían en el mes de octubre de 2018 porque así quedó escrito en alguno de los documentos que firmaron y se refugian en la confianza que tenían sobre el negocio para justificar que, sin adelantar un solo trámite previo siquiera de contacto con la constructora,

⁵³ Artículos 1618 a 1624.

viajaron desde Italia a Colombia, a recibir el inmueble. Lo anterior no luce claro para el Tribunal, ni sitúa el supuesto en el contexto de una expectativa o confianza legítimamente creada por una de las partes sobre la otra, máxime si se considera que de acuerdo a lo que declararon los mismos demandantes, ya tenían experiencias en compras de inmuebles; luego no se encuentra justificación para que, de la mención documental en que se indica FECHA ESTIMADA de entrega atada a todas las circunstancias expuestas en estas consideraciones conforme a la integralidad del clausulado contractual y sin haber cancelado por lo menos la cuota inicial para el mes de octubre de 2018, reclamen los demandantes, sin más, la entrega del inmueble para ese momento.

- 3) Frente a la obligación de entregar el inmueble a cargo de URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A. constan las siguientes estipulaciones contractuales: 1.1. las etapas están sujetas a modificaciones por ritmo de ventas, cumplimiento de punto de equilibrio en ventas y expedición de la licencia de construcción. 1.2. para la ETAPA 1, se indicó como entrega estimada: octubre 2018.

- 4) Independiente de lo que se explicó en curso del proceso arbitral, especialmente por la sociedad demandada acerca del concepto y alcance del cuadro denominado “*ETAPAS DE DESARROLLO ZONAS COMUNES*” con la confusa pretensión de excluir de la fecha estimada de entrega la unidad o del inmueble objeto de la oferta, pues de su mismo texto se lee: “***El proyecto se desarrollará en las etapas de construcción según el siguiente cuadro denominado 'ETAPAS DE DESARROLLO ZONAS COMUNES'***” (negrilla como resaltado propio) el Tribunal encuentra que: 2.1. se estableció como fecha ESTIMADA para la primera etapa el mes de octubre de 2018, plazo cuya calificación de probabilidad se explica acudiendo a la naturaleza de la oferta y a las condiciones citadas como lo fueron, el *ritmo de ventas, cumplimiento de punto de equilibrio en ventas y expedición de la licencia de construcción*.

- 5) No puede ser de recibo la presunta indeterminación del plazo o condición que conllevaría inclusive a una ineficacia de lo convenido, pues como ya se anotó, no se encuentra bajo estudio la promesa de contrato de compraventa y no es viable extrapolar las reglas que le aplican al contrato prometido a un negocio jurídico que se rige por los mandatos de la oferta, que además en el sector de la construcción y tratándose de la inversión en proyectos de la naturaleza que aquí se estudia, tornan válidamente esta forma.
- 6) En todo caso, aun cuando el punto de equilibrio sea parte del fundamento de la sociedad Convocada, y valga decirlo, en general en el sector constructor, para definir la continuidad de los proyectos por razones financieras y de viabilidad económica o como en este caso, la condición que determinaba la habilitación para adelantar los trámites necesarios y la consecuente entrega del inmueble; no puede servir de óbice para que inclusive la oferta, por ejemplo, sea revocada unilateralmente dejando indemne al oferente.
- 7) Pero, exigir la entrega del inmueble no solo con desapego de las cuestiones anotadas por el proponente en la oferta, las cuales entre otras cosas fueron aceptadas por los destinatarios y que además se encuentran relacionadas con que el proyecto dependía del flujo de ventas, esto es, aun discutiendo el punto de equilibrio como condición contractual, torna improcedente exigir la entrega del bien para el mes de octubre de 2018, data para la cual los compradores ni siquiera habían culminado el plan de pagos de la cuota inicial, como así lo reconocieron, ni tampoco habían establecido comunicación con la URBANIZADORA MARÍN VALENCIA S.A. para los respectivos trámites de desembolso del crédito con el que habían anunciado en la misma oferta pagar el saldo del precio de la venta.

8) Ahora bien, manifestaron los demandantes en sus respectivos interrogatorios que el pago no se dio porque ellos a su regreso a Colombia en el mes de octubre de 2018, evidenciaron en el sitio de la obra, prácticamente que la misma no había empezado en su ejecución. Sin embargo, frente a esto el Tribunal ya precisó que el convenio de pago a cargo de los destinatarios se hizo exigible desde la celebración de la oferta con la periodicidad allí convenida, de forma independiente al inicio y/o desarrollo de obra o existencia material y física del bien ofrecido.

En conclusión, para la entrega del inmueble se requería la tradición del mismo y para completar el modo de adquirir el dominio, debían los compradores haber satisfecho el pago total del precio de venta del inmueble, previa cancelación de los valores fijados como cuota inicial luego de celebrada la oferta, lo cual también se tenía como requisito para proceder a la promesa de contrato de compraventa de la que se deriva la obligación de suscribir la escritura pública del bien, que para el año en que se ofreció vender -2016- no estaba construido y sobre este supuesto se centra el Tribunal.

Se tiene de la declaración rendida por la Representante Legal de la URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A. que para el mes de octubre de 2018, no se había cumplido el punto de equilibrio que se logró en agosto de 2019 con 84 unidades de las 168 que integran la etapa 2 (85,6 que representa el 51% de 168) de acuerdo con el sistema de control de ventas y de información de la compañía, aunque desde julio de 2018 se habían comenzado los trabajos de obra con el movimiento de tierras.

Por su parte, el señor HENRY CASTILLO RUEDA siendo congruente con la documental aportada por ambas partes, reconoció en la declaración rendida al momento de practicar el interrogatorio de parte, que para octubre de 2018 no había pagado la cuota inicial que referenció pagar en abril de 2020 así como que la entidad financiera BANCO DAVIVIENDA S.A. aprobó el crédito hasta el mes de octubre de 2020.

Para el Tribunal las declaraciones rendidas por ambas partes serán valoradas junto a los documentos que, traídos al proceso, no fueron tachados de falsos con el fin de respetar las normas que gobiernan la disciplina probatoria y las cargas de cada extremo procesal, pues como bien lo ha señalado la Corte Suprema de Justicia:

“Desde otra arista, la jurisprudencia ha decantado que las declaraciones de las partes alcanzan relevancia, sólo en la medida en que “el declarante admita hechos que le perjudiquen o, simplemente, favorezcan al contrario, o lo que es lo mismo, si el declarante meramente narra hechos que le favorecen, no existe prueba, por una obvia aplicación del principio conforme al cual a nadie le es lícito crearse su propia prueba” (sentencia de 13 de septiembre de 1994, citada por Sent. Cas. Civ. de 27 de julio de 1999 Exp. No. 5195)

En el mismo sentido, la Corte^{54[6]} ha reconocido que, en principio, “a nadie le es lícito o aceptable preconstituir unilateralmente la probanza que a sí mismo le favorece, cuando con aquella pretende demostrar unos hechos de los cuales deriva un derecho o beneficio con perjuicio de la otra parte, pues ello sería tanto como admitir que el demandado, ‘mutatis mutandis’, pudiera esculpir su propia prueba, en franca contravía de granados postulados que, de antaño, inspiran el derecho procesal” (Sent. Cas. Civ. de 4 de abril de 2001, Exp. No. 5502).

También los precedentes citados reflejan que de modo general no puede tomarse como prueba lo que las partes declaran en su favor, todo a partir del deber que gravita sobre aquéllas de asumir la carga de probar, para así evitar que el proceso se convierta en un espacio de encuentro para simples versiones y no, como debe ser,

^{54[6]} Sentencias de casación de 4 de abril de 2001, Exp. No. 5502; 22 de abril de 2002, Exp. No. 7082; 29 de agosto de 2002, Exp. No. 6932; 31 de octubre de 2002, Exp. No. 6459; 28 de marzo de 2003, Exp. No. 6709; 23 de marzo de 2004, Exp. No. 7533; 25 de abril de 2006, Exp. No. 1037-01.

el escenario para despejar la incertidumbre con los elementos reconstructivos del pasado que sean legalmente admisibles, máxime si estos se encuentran en posibilidad de ser acopiados.”⁵⁵

Es por esto que el Tribunal se concentra en los sucesos que cronológicamente dan cuenta del pago efectuado por los aquí demandantes y que se encuentran plenamente probados para advertir que la parte Convocante no podía pretender que el inmueble le fuera entregado antes del año 2020, tiempo en que se verificó el cumplimiento de las obligaciones a su cargo, entre febrero y diciembre cuando se atendió el pago de la cuota inicial, la aprobación y desembolso de la entidad financiera banco Davivienda S.A., así como el pago con recursos propios para completar el saldo del valor total del inmueble pues el desembolso del crédito no se dio por la totalidad del monto adeudado.

De tal cierre financiero dependía que la URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A. cumpliera con la tradición, según se desprende del numeral primero de la cláusula denominada OBLIGACIONES DEL(LOS) DESTINATARIO(S) del documento de Oferta.

Ahora bien, para el Tribunal es también de superior interés resaltar que los aquí demandantes pese al reproche traído a la sede arbitral sobre la oferta, procedieron a celebrar sin reparo la promesa de contrato de compraventa en la cual se estableció la fecha de entrega del inmueble ofertado, según se lee en la I PARTE, TÉRMINOS DE REFERENCIA, numeral III FECHAS Y PLAZOS CLAVES DE LA RELACIÓN CONTRACTUAL, literal b que señala *dentro de los 30 días siguientes al pago total del precio del inmueble, siempre y cuando se cumplan las condiciones establecidas en la cláusula Séptima del presente contrato*; estipulación que se encuentra en la II PARTE DESARROLLO DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, CLÁUSULAS, en la cual se detallan las condiciones para que el PROMITENTE VENDEDOR se obligue a

⁵⁵ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Sentencia de 27 de junio de 2007. M. P. EDUARDO VILLAMIL PORTILLA.

entregar el inmueble y entre las cuales se encuentra que *se produzca a cargo del promitente comprador el correspondiente desembolso del crédito por parte de la entidad financiera* y aquel se encuentre a paz y salvo en el pago de todas las sumas de dinero incluyendo los gastos notariales, boleta fiscal y registro.

En el descenso necesario al caso en concreto y por el anunciado ejercicio de analizar las obligaciones a cargo de las partes para revisar el momento en que éstas debieron cumplirse por cada una de ellas, especialmente la de entrega del inmueble a cargo del oferente, se tiene lo siguiente:

1. En el documento de oferta de compraventa de un inmueble No. 117833 - 001 se obligó el OFERENTE y siempre que el destinatario se encuentre al día en el cumplimiento de sus obligaciones, a efectuar los trámites para la tradición del inmueble y proceder a su entrega.
2. En el documento de oferta de compraventa de un inmueble No. 117833 - 001 se obligaron los DESTINATARIOS a pagar el inmueble en la forma y plazos establecidos en la oferta, los cuales constan así:
 - 2.1. Precio de venta: \$266.658.000
 - 2.2. Valor cuota inicial: \$79.997.400
 - i. Forma de pago cuota inicial: 18/01/2016. Tipo de abono: separación por valor de \$5.300.000. A partir del mes de febrero de 2016 con periodicidad mensual hasta el 28 de diciembre de 2018 por valor cada cuota de \$2.000.000 y para el día 28 de enero de 2019, cuota que asciende a la suma de \$4.697.400.
 - 2.3. Pagaré con otros bancos: \$186.660.600 fecha: 04/02/2019.

3. La forma de pago convenida y aquí referenciada en el numeral 2.2.1 fue modificada por solicitud de los DESTINATARIOS radicada en el mes de enero de 2019 y aceptada expresamente por el OFERENTE, en los siguientes términos:

3.3.1 A partir del 20 de febrero de 2019 y hasta el 20 de febrero de 2020, cuotas mensuales por igual valor en suma de \$515.185.

4. En el documento de oferta de compraventa de un inmueble No. 117833 - 001 se obligaron los DESTINATARIOS a presentar a la entidad crediticia los documentos necesarios para la aprobación del crédito requerido y realizar todos los actos solicitados por dicha entidad, así como suscribir el contrato, pagaré y demás documentos que la entidad exija para el perfeccionamiento del crédito a solicitar.
5. Asimismo, se dispuso en la oferta de compraventa de un inmueble No. 117833 – 001 que los DESTINATARIOS son responsables por la obtención real de la financiación que requieran hasta que el desembolso se haga efectivo al Oferente. El inmueble no se considerará pagado sino únicamente hasta que su precio total sea desembolsado e ingresado a las cuentas del Oferente.
6. Se encuentra también dentro del contenido obligacional expresamente señalado en la oferta de compraventa de un inmueble No. 117833 – 001 que los DESTINATARIOS dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a que el Oferente lo solicite, deben suscribir el contrato de la promesa de compraventa del inmueble ofrecido.

En ese orden, efectuar los trámites para la tradición del inmueble y proceder a su entrega, requería indefectiblemente que URBANIZADORA MARÍN VALENCIA S.A. consolidara jurídicamente el negocio ofrecido para pasarlo a estado de prometido y

posterior estado de escrituración, para ello se sirve recíprocamente de las obligaciones a cargo de los DESTINATARIOS que implicaban como expresamente se señaló en la oferta pagar el inmueble, lo cual se cumplía cuando el precio total fuera desembolsado al oferente y por la cadena de sucesos que debían ocurrir entre los extremos temporales limitados entre el momento de la celebración de la oferta hasta la fase final de la tradición del inmueble, no encuentra el Tribunal viable la postura del demandante al exigir la entrega del bien para el mes de octubre de 2018, estando probado que ninguno de los condicionamientos atrás numerados se dieron para tal fecha, luego mal podría imputarse el cumplimiento tardío de la sociedad demandada de las obligaciones a su cargo que dependían correlativamente de las condiciones citadas y traídas expresamente de las estipulaciones contractuales objeto de la oferta que se disputa.

Si la parte demandante para el tiempo en que había entendido o creado la expectativa de recibir el inmueble, esto es, para el mes de octubre de 2018, hubiese tenido todo dispuesto para cumplir tendría vocación de exigir de su contraparte contractual respuesta acerca de la presunta demora en la ejecución del proyecto y por supuesto el reconocimiento y pago de los derechos que le asistan.

Incluso, hechos probados como la refinanciación y ampliación en el plazo y forma de pago de la cuota inicial, la firma de la promesa de contrato de compraventa y el acto posterior de escrituración de la misma, para el Tribunal representan la voluntad mancomunada de las partes encaminada a cumplir el negocio primero ofrecido y luego prometido bajo las motivaciones y justificaciones que cada parte en su propia declaración expuso⁵⁶, argumentos unos y otros que conllevan a un acuerdo que objetiva y materialmente se encuentra a la vista del Tribunal en los documentos que militan en el expediente y que de nuevo, regresando a las condiciones de la oferta, implican que, antes del año 2.020, data en la cual se verificó el pago del precio del bien (por expreso

⁵⁶ Para el demandante, el atraso en la obra a cargo de la constructora y para el demandado la mora de los demandantes así como las condiciones y el tiempo en que acaecieron las condiciones para que la sociedad constructora avanzara en la ejecución del proyecto, como lo fue el punto de equilibrio.

convenio modificatorio del acuerdo inicial) no era posible la tradición del inmueble ofrecido y consecuente entrega, según el propio pacto de las partes.

Corolario de lo expuesto, la pretensión principal declarativa encaminada a la responsabilidad civil contractual de la sociedad demandada no tiene vocación de prosperidad al no encontrarse acreditado el incumplimiento o cumplimiento tardío de las obligaciones a cargo de URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A. convenidas en el contrato de oferta de bien inmueble que constituiría el título de imputación que daría lugar al estudio de las consecuencias indemnizatorias que por sustracción de materia no corresponde analizar y decidir pues bien es sabido que el juicio de responsabilidad requiere de una estructura triádica -imputación jurídica, material y daño- del cual no puede escapar ninguno de sus elementos de cara al objetivo de declararla.

Así, sin incumplimiento no surge el deber resarcitorio pues no se configura el hecho dañino que de haberse verificado obligaría al Tribunal a constatar la configuración del daño y las consecuencias económicas del mismo, a título de perjuicio, como quiera que el incumplimiento o infracción a un deber de conducta, no genera *per se*, un detrimento, menoscabo, lesión o destrucción de los derechos de la parte víctima del incumplimiento, o lo que es lo mismo, *no hay responsabilidad sin daño, aunque exista incumplimiento*⁵⁷ así como se requiere de éste último para que proceda la imputación.

7. CAPÍTULO EXCEPCIONES DE MÉRITO.

Del análisis presentado y considerando que la causa *petendi* en la responsabilidad civil es el hecho dañino, que para la sede contractual lo constituye el incumplimiento o cumplimiento tardío o imperfecto de las obligaciones debidas entre las partes, que

⁵⁷ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, MP. MARGARITA CABELLO BLANCO. SC20448-2017, Radicación n° 47001-31-03-002-2002-00068-01, diciembre 7 de 2017.

comprende también el incumplimiento de una oferta aceptada, y que para la prosperidad de la pretensión primera de la demanda, esto es, para que se endilgue responsabilidad contractual se requiere la existencia de un contrato válido celebrado entre el demandante y el demandado y que el daño se derive de la inejecución del contrato; no encontrándose acreditado el incumplimiento de la demandada, por sustracción de materia no se estructura el pretendido juicio de responsabilidad sin que deba el Tribunal pasar a estudiar ni decidir sobre el elemento daño.

Por lo expuesto, para el Tribunal el claro clausulado contractual demarcó el contenido obligacional tanto para el OFERENTE como para los DESTINATARIOS siendo suficientes para definir el alcance, las circunstancias de modo y las condiciones para la tradición y entrega del bien por el OFERENTE y el pago por los DESTINATARIOS en el marco de la relación sustancial que los unió y de los negocios subsiguientes y vinculados a la oferta que dieron cuenta de la voluntad de las partes y de su consentimiento en las condiciones de ejecución y cumplimiento del contrato por el cual se ofrecía en venta un bien inmueble, asistiéndole razón a la sociedad demandada al presentar los siguientes medios exceptivos que denominó *imposibilidad de declarar el incumplimiento de obligaciones no pactadas dentro del contrato de la oferta mercantil de compraventa de inmueble No. 117833-001 y cumplimiento de las obligaciones contractuales por parte de la convocada Urbanizadora Marín Valencia SA contenidas en la oferta mercantil de compraventa de inmueble No. 117833-001*; por lo que no hay razón a pronunciarse sobre las demás excepciones propuestas por la parte demandada.

8. COSTAS

De acuerdo con lo señalado en el artículo 361 del Código General del Proceso, las costas están constituidas tanto por las expensas, consideradas como las erogaciones en que incurren las partes en la tramitación del proceso, como por las agencias en derecho,

definidas como los gastos de defensa judicial de la parte victoriosa a cargo de quien pierda el proceso.

A su turno, el artículo 365 *ibídem* dispone que en la sentencia se condenará en costas a la parte vencida pero también que sólo habrá lugar a condena en costas cuando en el expediente aparezca que se causaron y en la medida de su comprobación.

En el presente caso, las pretensiones de la demanda, en su totalidad, no prosperaron, y en su lugar se declaró la prosperidad de algunas de las excepciones propuestas en la contestación de la demanda.

En consecuencia, este panel Arbitral profiere condena por concepto de agencias en derecho y en costas, a favor de URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A. con fundamento en el artículo 366 numeral 4 del C.G.P., que establece que 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.

Este Tribunal considera que, sobre el punto de agencias en derecho deben fijarse conforme con el artículo 365 del Código General del Proceso y el acuerdo PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016 del Consejo Superior de la Judicatura, en lo pertinente, por cuanto el comportamiento de las partes durante el proceso fue adecuado y acorde con los cánones que reglamentan la profesión de abogado, sin dilaciones, o maniobras tendientes a generar engaño o caos procesal, máxime si se atiende el tiempo de duración del trámite, diligencias adelantadas y actuaciones desplegadas.

Así, el Tribunal fija como agencias en Derecho la suma un millón quinientos mil pesos (\$1.500.000) ponderando los honorarios del panel arbitral causados por tarifa legal en favor de la señora Árbitro y la Secretaria.

La suma determinada será pagada por HENRY CASTILLO RUEDA Y NUBIA MERCEDES DÍAZ ARIZA y en favor de URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A. dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria del laudo arbitral.

Adicionalmente, cada una de las partes asumirá los gastos generados por el Tribunal, conforme al contenido de la cláusula compromisoria, en la cual las partes de común acuerdo decidieron acudir a la justicia arbitral, apartándose de la justicia ordinaria como mecanismo de solución de sus controversias.

Como quiera que no reposa en el expediente documento en el cual se evidencie que URBANIZADORA MARIN VALENCIA SA realizó a favor de HENRY CASTILLO RUEDA y NUBIA MERCEDES DIAZ ARIZA el pago correspondiente al 50% de los honorarios, costos y gastos fijados mediante auto y que se encontraban a su cargo, se ordenará lo pertinente.

9. CAPÍTULO. PARTE RESOLUTIVA

Por las razones expuestas en las consideraciones precedentes, el Tribunal Arbitral conformado para resolver en derecho las controversias surgidas entre HENRY CASTILLO RUEDA y NUBIA MERCEDES DIAZ ARIZA, parte Convocante, y URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A. parte Convocada, en cumplimiento de la misión encomendada por las partes para tal fin, administrado justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO. DENEGAR la totalidad de las pretensiones de la demanda, esto es, pretensiones primera, segunda y tercera de conformidad con las motivaciones que anteceden.

SEGUNDO. DECLARAR prósperas las excepciones presentadas por la parte Convocada y denominadas: *IMPOSIBILIDAD DE DECLARAR EL INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PACTADAS DENTRO DEL CONTRATO DE LA OFERTA MERCANTIL DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE NO. 117833-001; CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES CONTRACTUALES POR PARTE DE LA CONVOCADA URBANIZADORA MARÍN VALENCIA SA CONTENIDAS EN LA OFERTA MERCANTIL DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE NO. 117833-001*, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva del laudo.

TERCERO: ABSTENERSE de estudiar las excepciones presentadas por la parte demandada y denominadas *FALTA DE LOS PRESUPUESTOS AXIOLÓGICOS PARA LA PROSPERIDAD DE LA ACCIÓN DE RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL. EXISTENCIA DE EXIMENTE CONTRACTUAL; ACAECIMIENTO DE LA CONDICIÓN RESOLUTORIA CONTENIDA EN EL ARTÍCULO 1536 DEL CÓDIGO CIVIL Y QUE SE ENCUENTRA PACTADA EN LA OFERTA MERCANTIL DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE NO. 117833-001.; INEXISTENCIA DE UN AGRAVIO DIRECTO QUE PERMITA LA PROSPERIDAD DE LAS PRETENSIONES INCOADAS POR LA PARTE CONVOCANTE EN LA DEMANDA ARBITRAL; EXCEPCIONES FINALES*, por lo expuesto en la parte motiva del presente laudo.

CUARTO. CONDENAR a URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A. a favor de los señores HENRY CASTILLO RUEDA Y NUBIA MERCEDES DÍAZ ARIZA a pagar la suma de CUATRO MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL

OCHOCIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS (\$4.964.835) M/cte, por concepto del reembolso de la suma a cargo de aquella por gastos, costos y honorarios del Tribunal Arbitral. Así mismo condenar a URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A. a pagar a favor de los señores HENRY CASTILLO RUEDA Y NUBIA MERCEDES DÍAZ ARIZA intereses de mora a la tasa más alta autorizada, desde el vencimiento del plazo para consignar las sumas a su cargo por concepto gastos, costos y honorarios del Tribunal Arbitral, esto es, desde el día catorce (14) de mayo de dos mil veintiuno (2021), hasta el momento en que se cancele la totalidad de la suma debida, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 de la ley 1563 de 2012.

QUINTO: CONDENAR a HENRY CASTILLO RUEDA Y NUBIA MERCEDES DÍAZ ARIZA a pagar a URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A. las agencias en derecho, en la suma equivalente a UN MILLÓN QUINIENTOS MIL PESOS (\$1.500.000) M/cte., dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria del presente laudo arbitral.

SEXTO. DECLARAR causado el cincuenta por ciento (50%) restante de los honorarios establecidos del árbitro único y de la secretaria de conformidad con las normas tributarias vigentes en el momento de su causación. La Señora Árbitro procederá a pagarlos a la ejecutoria del laudo o de la providencia que lo aclare, corrija o complemente y, adicionalmente, en la oportunidad prevista en el artículo 131 del Reglamento del Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Bucaramanga, efectuará la liquidación final de gastos y, llegado el caso, devolverá el saldo a las partes, junto con la correspondiente cuenta razonada conforme a lo dispuesto en el inciso 2 del artículo 28 de la Ley 1563 de 2012. Las partes entregarán en un plazo de quince (15) días hábiles a la Señora Árbitro y la secretaria los certificados de las retenciones realizadas individualmente a nombre de cada uno de ellos, en relación con el 50% de sus honorarios.

SEPTIMO. ORDENAR el pago de la contribución arbitral a cargo del Árbitro y la secretaria, para lo cual la presidente del Tribunal, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1743 de 2014, descontará del pago final de los honorarios del Árbitro y de la secretaria el valor correspondiente y la consignará a la orden del Consejo Superior de la Judicatura, para lo cual libraré las comunicaciones respectivas.

OCTAVO. DISPONER que, por secretaría, se expidan copias auténticas de este laudo con las constancias de ley, con destino a cada una de las partes.

NOVENO. ORDENAR que en los términos del artículo 47 de la Ley 1563 de 2012, se haga entrega por secretaría del expediente completo del trámite arbitral, para su archivo en el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bucaramanga.

Esta providencia se notifica en estrados.



(Interviene virtualmente)

KAROL VIVIANA VEGA PEÑA

Árbitro Único



MARVAL S.A.

890.205.645-0

OFERTA DE COMPRAVENTA DE UN INMUEBLE

No **160857 - 004**

PROYECTO: 007839201000 - MASARI TIPO: 001

FECHA NEGOCIACION: 18/09/2018 - ESTADO DEL NEGOCIO: 502

INMUEBLE: 0606 AGRUPACIÓN: PARQUEADEROS: 116

No DE ENCARGO FIDUCIARIO:

AREA CONSTRUIDA: 83,58 Mts2

ASESOR COMERCIAL: 660206 - PLUTARCO QUINTANA CAPOTE

DIRECTOR DE VENTAS: 534021 - DIR. VENTAS (VIVIANA PERLAZA)

(1) TITULAR

1938694 MARIA CLAUDIA GUEVARA GARCIA PERSONA NATURAL PERSONA JURÍDICA MENOR DE EDAD SEXO M F

DOCUMENTO DE IDENTIDAD: C.C. RC/TI C.E N.I.T. No. 66.836.372 DE CALI - Valle del cauca
DIRECCIÓN CORRESPONDENCIA: CARRERA 56 No. 1A Oeste 45 301-20 BARRIO: SEMINARIO CALI
TEL. RESIDENCIA: TEL. CELULAR: 315 5663212 OTRO TEL: 317 8135717
CORREO ELECTRONICO: m_claudia99@yahoo.com % PARTICIPACIÓN EN EL NEGOCIO: 100,00 %

ESTADO CIVIL

SOLTERO UNIÓN MARITAL SI NO VIUDO
CASADO SOÇ-CONYUGAL VIGENTE DISUELTA NOTARIA: ESC N°:
DIVORCIADO SENTENCIA: JUZGADO:

TIPO DE REPRESENTACION EN NOMBRE PROPIO APODERADO REPRESENTANTE LEGAL

OCUPACION COMPRADOR

EMPLEADO INDEPENDIENTE PENSIONADO ESTUDIANTE AMA DE CASA
EMPRESA: N TEL: CARGO: N TIPO: .
AÑO INGRESO EMPRESA: TIPO CONTRATO: PROFESION: Otro

ALTERNATIVAS DE DISEÑO

TIPO	NUMERO	DESCRIPCION NO. 1	DESCRIPCION NO. 2	CANT.	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL

FORMA DE PAGO

PRECIO DE VENTA \$ 262.543.000,00
VALOR CUOTA INICIAL \$ 30.754.300,00
PAGARE CON OTROS BANCOS \$ 231.788.700,00 ENTIDAD FINANCIERA 1490 ENTIDAD FINANCIERA PROVISIONAL FECHA 03/03/2020

PATRIMONIO DE FAMILIA SI NO AFECTACION DE VIVIENDA FAMILIAR SI NO ABONA CESANTIAS SI NO

GASTOS A CANCELAR POR EL COMPRADOR

VENTA - NOTARIALES 50 % HIPOTECA - NOTARIADO Y REGISTRO 100 % OTROS GASTOS 100 %
VENTA - REGISTRO E IMPUESTOS 100 % LEGALIZACION CREDITO 100 %

FORMA DE PAGO CUOTA INICIAL

No	FECHA	TIPO DE ABONO	VALOR ABONO	ENTIDAD GIRADORA / TipoDesc
1	18/09/2018	Separación	\$ 5,300,000	
2	30/10/2018	R.Propio 2	\$ 800,000	
3	30/11/2018	R.Propio 3	\$ 800,000	
4	29/12/2018	R.Propio 4	\$ 3,000,000	
5	30/01/2019	R.Propio 5	\$ 800,000	
6	27/02/2019	R.Propio 6	\$ 800,000	
7	30/03/2019	R.Propio 7	\$ 800,000	
8	30/04/2019	R.Propio 8	\$ 800,000	
9	30/05/2019	R.Propio 9	\$ 800,000	
10	29/06/2019	R.Propio 10	\$ 3,000,000	
11	30/07/2019	R.Propio 11	\$ 800,000	
12	30/08/2019	R.Propio 12	\$ 800,000	
13	30/09/2019	R.Propio 13	\$ 800,000	
14	30/10/2019	R.Propio 14	\$ 800,000	
15	30/11/2019	R.Propio 15	\$ 800,000	

FORMA DE PAGO CUOTA INICIAL

No	FECHA	TIPO DE ABONO	VALOR ABONO	ENTIDAD GIRADORA / TipoDesc
16	31/12/2019	R.Propio 16	\$ 3,000,000	
17	30/01/2020	R.Propio 17	\$ 800,000	
18	27/02/2020	R.Propio 18	\$ 1,054,300	
19	11/03/2020	Descuento Comercial	\$ 5,000,000	32 Comercial Lanzamiento

OBSERVACIONES:

Es vivienda de interés social SI NO X

Hay solicitud de reforma SI NO X

El proyecto se encuentra sometido a régimen de propiedad horizontal SI X NO

TORRE 1 APTO. 606 .

APTO. Con vista al exterior del conjunto residencial.

El ingreso al apto solo se realizara el día de la entrega material del inmueble.

Se le otorga bono comercial de descuento por valor de \$ 5.000.000

El incumplimiento de las condiciones pactadas en la oferta de compraventa ocasionara la anulación inmediata del bono.

Se entrega cartilla manual del cliente el día 31 de Agosto de 2018.

OBLIGACIONES DEL(LOS) DESTINATARIO(S)

Si, con ocasión de esta oferta, El(los) Destinatario(s) suscribe(n) la orden de compra respectiva se obliga(n) a:

- Pagar el inmueble en la forma y plazos establecidos en esta oferta.
- Conservar los recibos originales de las consignaciones efectuadas en la entidad financiera y presentarlos al Oferente, cuando éste lo requiera.
- Pagar el valor de los intereses de mora, sobre los conceptos pactados como recursos propios, por cualquier retraso en los pagos conforme a las fechas establecidas en esta oferta, a la tasa máxima de interés permitida, sin que medie requerimiento alguno ni constituciones en mora a las cuales renuncia expresamente.
- Pagar el precio de la unidad en efectivo o mediante cheque que no sea librado contra otras plazas.
- Pagar la sanción del 20% establecida en el artículo 731 del Código de Comercio, en caso de devolución de cheques, sin perjuicio de las acciones legales de que dispone el Oferente.
- Autorizar, como en efecto se autoriza, al Oferente para que realice las consultas y reportes que juzgue necesarios, relativos al comportamiento comercial de El(los) Destinatario(s), en cualquier fuente, base de datos, entidad o central de riesgos especializada en esta clase de servicios.
- Presentar a la entidad crediticia o a la entidad que financie por el sistema de leasing, los documentos necesarios para la aprobación del crédito requerido y realizar todos los actos solicitados por dicha entidad, así como suscribir el contrato, pagaré y demás documentos que la entidad exija para el perfeccionamiento del crédito a solicitar, en un término máximo de ocho (8) días hábiles siguientes a la fecha en que son solicitados o con sesenta (60) días de anticipación a la fecha en que está pactado el recurso que cancelará con el desembolso de un crédito u operación de leasing. Será requisito indispensable para la firma de la escritura pública de compraventa que el Oferente hubiere recibido de la respectiva entidad financiera el paz y salvo financiero en donde conste que el Oferente ha suscrito el contrato de leasing, si esta es la modalidad de crédito escogida, se ha perfeccionado la firma del pagaré respectivo del crédito u operación de leasing, la suscripción de seguros, el pago de gastos de solicitud de crédito, honorarios de peritos y de estudio de títulos así como la entrega de la minuta de hipoteca, según corresponda. Así mismo, será requisito para proceder a la firma de la Escritura Pública de Compraventa que el(los) destinatario(s), haya cancelado en su totalidad los recursos propios, intereses de mora y corrientes que se hayan causado y se haya radicado la cesión de derechos a la entidad financiera que aprobó la operación de leasing si hubiere lugar a ello. El(los) Destinatario(s) es(son) responsable(s) por la obtención real de la financiación que requiera(n) hasta que el desembolso se haga efectivo al Oferente. El(los) inmuebles(s) no se considerará(n) pagado(s) sino únicamente hasta que su precio total sea desembolsado e ingresado a las cuentas del Oferente y solo si el inmueble ha sido cancelado en su totalidad, se podrá perfeccionar la entrega.
- Suscribir las garantías, reales o personales, documentos o títulos valores que El Oferente exija en relación con el negocio jurídico aquí tratado, necesarias o convenientes para el perfeccionamiento de la compraventa.
- Asumir y pagar oportunamente, en la proporción indicada en esta oferta, los gastos de avalúos, estudio de títulos, primas de seguros, impuestos de timbre y de registro, gastos notariales de la escritura de compraventa e hipoteca si la hubiere, gastos de legalización del crédito, demás gastos notariales y de registro y demás conceptos derivados de las operaciones de compraventa, crédito o financiación por el sistema leasing que requiera para adquirir el(los) inmueble(s) ofrecido(s) y las garantías ofrecidas incluida la hipoteca y su posterior cancelación.
- Suscribir la correspondiente escritura pública de compraventa.
- Asumir y pagar intereses corrientes a la tasa certificada por la Superintendencia Financiera a partir de la fecha en que se pactó el pago del recurso a través de la carta de aprobación de crédito u operación de leasing y hasta la fecha de firma de la escritura pública de compraventa. Para garantizar el pago del saldo del precio del inmueble, el Destinatario deberá suscribir un pagaré en blanco con carta de instrucciones al momento de firmar la escritura pública de venta. Pasados treinta (30) días calendario sin que la entidad financiera realice el pago o el desembolso se entenderá incumplida la obligación de pago a cargo del Destinatario, quedando el Oferente facultado para exigir el pago de la obligación o rescindir la compraventa, haciendo efectiva la cláusula penal.
- Cumplir la totalidad de las obligaciones emanadas de la aceptación de esta oferta de compraventa y sus anexos. Para todos los efectos las partes renuncian en beneficio recíproco a requerimientos o constituciones en mora. En caso de incumplimiento, mora, inejecución o ejecución parcial de cualesquiera de las obligaciones derivadas de la aceptación de la presente oferta de Compraventa, queda autorizado el oferente para dar por terminado el contrato de pleno derecho y descontar de los valores abonados como forma de pago la pena pactada. Si el valor abonado como parte de pago no alcanza a cubrir el 100% de la cláusula penal, se entenderá que el valor pagado es el 100% de la cláusula penal de esta negociación. Así mismo el Oferente queda facultado para descontar el valor de la comisión que se haya causado por los pagos efectuados con tarjeta débito y/o crédito y el impuesto de gravamen financiero y demás gastos en que haya incurrido con ocasión del contrato surgido. No obstante lo anterior, si el DESTINATARIO, dentro de los dos años siguientes al descuento de la pena pactada, manifiesta su interés de adquirir un inmueble de la oferta disponible del OFERENTE mediante la suscripción de otra Orden de Compra, el OFERENTE reconocerá el 60% de la pena como parte de pago de la última cuota pactada, sin el reconocimiento de intereses, indexación o reajustes de ninguna naturaleza. Si dentro de los dos años siguientes no se da una nueva orden de compra, la Constructora generará una

factura por el 60% del valor descontado como pena, la cual hará llegar a la dirección de correspondencia registrada en la base de datos.

13. No exigir el pago de intereses ni indexación por las devoluciones que el oferente deba realizar en cualquier momento y por cualquier circunstancia a el(los) Destinatario(s). Los rendimientos que pudiesen generarse se entregan por el Destinatario y se reciben por el Oferente a título de contraprestación por la conservación de las condiciones económicas de la oferta y no forman parte del pago del inmueble ofrecido. El Oferente realizará las devoluciones dentro de los 60 días siguientes a la fecha en que se acuerden.

14. Informar por escrito o a través del correo por la página Web, de manera inmediata cualquier cambio de actividad laboral, dirección o teléfono.

15. No ceder ni total ni parcialmente los derechos derivados de la aceptación de esta oferta.

16. Dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a que el Oferente lo solicite, suscribir contrato de la promesa de compraventa del inmueble ofrecido. La suscripción de la promesa de compraventa se efectuará cuando el destinatario de la oferta requiera el contrato para hacer exigible el desembolso de dineros como ahorro programado, cesantías, pensiones voluntarias entre otros. En los demás casos, la promesa de compraventa se suscribirá cuando el destinatario haya cancelado la cuota inicial y/o sea requerida por el comprador para el trámite de crédito o porque la unidad se encuentra en proceso de escrituración.

17. Asumir y pagar la contribución por valorización o impuesto de plusvalía que sobrevenga posterior a la emisión de la orden de compra.

18. Asumir y pagar el impuesto predial que se cause desde la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa.

19. En caso de fallecimiento de alguno de los destinatarios, los derechos y obligaciones adquiridos por la aceptación de esta oferta y los depósitos realizados a buena cuenta del precio del inmueble o inmuebles ofrecidos serán transferidos a quien le fueren adjudicados mediante sentencia ejecutoriada o escritura pública debidamente otorgada que ponga fin al proceso de sucesión, siempre y cuando estos documentos se aporten dentro de los 90 días calendario siguientes a la fecha de fallecimiento. Si no se aportaren dentro de esta oportunidad el contrato que surgiere de la aceptación de esta oferta se resolverá de pleno derecho sin necesidad de requerimientos previos ni constituciones en mora cuya renuncia se entienda expresa con la emisión de la respectiva orden de compra. En consecuencia el Oferente quedará en libertad de ofrecer nuevamente el inmueble y procederá a la devolución de los valores recibidos a buena cuenta del contrato a favor de los destinatarios en las proporciones que se hubieren indicado en la Orden de Compra y a falta de ellas en igual proporción para todos los Destinatarios, dentro de los plazos indicados en esta oferta.

20. Informar por escrito, con anticipación a la firma de escritura pública, si hay lugar a la modificación de los porcentajes de propiedad del inmueble, cuya comunicación deberá ser suscrita por todos los destinatarios de la oferta.

21. Los intereses de mora que se causen por el incumplimiento de los pagos en las fechas acordadas en la oferta de compraventa serán cobrados junto con la cuota del mes siguiente. En el evento de haber recibido un descuento por la forma de pago pactada en la oferta, los intereses de mora serán descontados del valor del descuento a que tiene derecho a la fecha. Si el valor de los intereses de mora es superior al valor del descuento la diferencia será cancelada por el destinatario de la oferta.

22. Si al momento de la suscripción de la oferta de venta, el oferente otorga algún descuento, éste no será un menor valor del precio de la oferta de venta, pero sí se deduce del precio para calcular la proporción que corresponde a cuota inicial y crédito.

23. El cumplimiento en la forma de pago pactada en esta oferta de compraventa lo hará acreedor a un descuento por la suma de \$ 0.0 el cual se recalculará al momento del pago del último compromiso de la cuota inicial con los valores y fechas reales de pago y se aplicará como mayor valor pagado de la cuota inicial y menor valor del crédito.

24. El descuento financiero para los proyectos seleccionados por la compañía será calculado al momento de escriturar el inmueble como la diferencia positiva entre el valor presente de los pagos realmente realizados por el cliente y el valor presente del plan de pagos propuesto por la compañía al momento de realizar la negociación.

25. Los descuentos que se otorguen en las ofertas de venta, promocionales, de lanzamiento, Mi Casa Marval o cualquier otro está condicionado al cumplimiento del plan de pagos acordado en la oferta de venta suscrita tanto en los términos de las cuotas pactadas como el plazo, y no es acumulable con ningún otro tipo de descuento adicional, salvo que en la oferta suscrita se hubiese aprobado la acumulación.

26. El Descuento que se llegare a otorgar por algún convenio, está condicionado a la presentación del certificado de pertenencia o afiliación a la empresa convenio, al momento de suscripción de la oferta y también previo a la suscripción de la escritura, con el fin de evidenciar que se mantiene el estado de pertenencia o afiliación a la empresa convenio y no es acumulable con ningún otro tipo de descuento promocional, salvo que en la oferta suscrita se hubiese aprobado la acumulación.

27. El(los) descuentos otorgados tendrán la calidad de descuento comercial al momento de perfeccionar la escritura pública de venta y emisión de la factura de venta y se entenderá como un menor valor del precio de venta al perfeccionarse el ingreso.

28. Autorizar al oferente mediante la suscripción de este contrato a que los reportes a la Dian por concepto de sanción en caso de retiro y recuperación de sanción en caso de una nueva compra, se reporten a nombre del primer destinatario de la oferta de compraventa.

29. Recibir el inmueble en la fecha de entrega establecida previo el cumplimiento de las obligaciones de pago del precio de venta del inmueble, aceptando que el hecho de que la obra se encuentra en proceso constructivo por etapas no es causal para no recibir el inmueble.

30. Dar cumplimiento a las condiciones establecidas en el contrato de Fiducia Mercantil irrevocable de administración inmobiliaria en los proyectos de vivienda en que aplique, lo cual declaro conocer desde el momento del perfeccionamiento de la oferta de compraventa.

OBLIGACIONES DEL OFERENTE

En caso de aceptación de esta oferta y siempre que el(los) destinatario(s) se encuentre al día en el cumplimiento de sus obligaciones, el oferente se obliga a:

1. Efectuar los trámites para realizar la tradición de dominio del inmueble objeto de la Oferta de compraventa aceptada por los Destinatarios, con las especificaciones acordadas.
2. Entregar el inmueble con los correspondientes servicios públicos con que cuenta esta unidad, conforme la descripción contenida en las Especificaciones Técnicas que forman parte como anexo de esta Oferta.

RESOLUCION DE PLENO DERECHO

Sin perjuicio de las disposiciones sobre casos específicos contenidos en esta oferta, el contrato que surja de la aceptación de la presente oferta se resolverá de pleno derecho en caso de incumplimiento, mora, inejecución o ejecución parcial de cualesquiera de las obligaciones a cargo de los Destinatarios, caso en el cual se hará efectiva la pena pactada.

CLAUSULA PENAL

Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones y deberes derivados del contrato que surja con ocasión de esta oferta, en caso de mora, inejecución o ejecución parcial de cualesquiera de las obligaciones consagradas o derivadas del mismo, la parte que cumplió o se allanó a cumplir tiene derecho a exigir de quien incumplió la suma de \$ 26,300,000 a título de pena sin perjuicio de que pueda exigir el cumplimiento de la obligación principal y el resarcimiento de los perjuicios que superen esa suma de dinero, sin necesidad de requerimientos previos o constituciones en mora a los cuales renuncian las partes en su recíproco beneficio. El(os) Destinatario(s) autoriza(n) al Oferente a descontar este valor de cualesquier suma depositada a su favor.

CLAUSULA COMPROMISORIA

Las diferencias del contrato que surja con la expedición de la orden de compra, se someterán a decisión arbitral en la ciudad de CALI en el centro de conciliación y arbitraje de la Cámara de Comercio de esa ciudad cuyo fallo será en derecho y se someterá tanto en su conformación como en su desarrollo a las reglas internas del respectivo centro.

CLÁUSULA SAGRIFT

Si después de emitida y aceptada la ORDEN DE COMPRA DE BIEN INMUEBLE, el DESTINATARIO es incluido en alguna lista de características iguales o similares a la de la lista OFAC, incluida esta, o en cualquier otra lista nacional o internacional en la que se publiquen los datos de las personas a quienes se les haya iniciado proceso judicial, o que han sido condenados por las autoridades nacionales o internacionales, o vinculados de manera directa o indirecta con actividades ilícitas tales como narcotráfico, terrorismo, lavado de activos, tráfico de estupefacientes, secuestro extorsivo y trata de personas, entre otras, el OFERENTE puede dar por terminado el CONTRATO, sin que por ello se genere incumplimiento alguno por parte del OFERENTE.

DOCUMENTACION A ADJUNTAR A LA ORDEN DE COMPRA

Favor adjuntar los siguientes documentos con la Orden de Compra:

1. Si es persona natural, fotocopia de la cedula de ciudadanía.
2. Si es persona jurídica:
 - a. Fotocopia de la cédula de ciudadanía de representante legal
 - b. Original del Certificado de Cámara de Comercio con vigencia no superior a 60 días calendario
 - c. Acta de Socios, accionistas o junta directiva que contenga la aprobación para la compra del inmueble o inmuebles, en caso de que se requiera
3. Si es persona natural o jurídica extranjera deberá además adjuntar el poder dado al apoderado residente en Colombia, quien lo representará y cumplirá con todas las obligaciones derivadas de la aceptación de esta oferta.

Expedida en CALI el día 15 de Septiembre de 2018

Atentamente,

DIR. VENTAS (VIVIANA PERLAZA)

Director de Ventas

PLUTARCO QUINTANA CAPOTE

Asesor Comercial

ESTA OFERTA DE COMPRAVENTA SOLO SERA VALIDA CON LA FIRMA ORIGINAL DEL OFERENTE

Ordenamos la compraventa del inmueble identificado en esta Oferta de Compraventa en los términos y condiciones indicados en la oferta y sus anexos.

En consecuencia declaro(amos) que:

1. Conozco la localización, características y especificaciones del inmueble objeto de la Oferta de Compraventa, por haber sido suficientemente ilustrados al respecto, haber tenido a la vista los planos y el diseño tanto del proyecto como de la unidad inmueble objeto de la oferta de compraventa, reconociendo que puede sufrir variaciones en su modulación, construcción y diseño, las cuales acepto.
2. He(mos) leído y estudiado y en consecuencia acepto(amos) todos los términos de la negociación como se expresa en la mencionada oferta de compraventa y sus anexos.
3. Para dar cumplimiento a lo establecido en la ley 190 de 1995 y demás normas concordantes declaro(amos) que los recursos que entrego(amos) en desarrollo de la relación contractual que se origina en esta Oferta de compraventa de un inmueble, provienen del desarrollo de mi (nuestras) actividad(es) (Comerciales, profesionales, servicios, etc.) y declaro(amos) que los recursos entregados o que entregare(mos) al oferente o a su favor no provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano o cualquier otra norma que lo modifique o adicione.

TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES

Por medio de este documento, en mi calidad de titular de la información, en calidad de DESTINATARIO de esta oferta de compraventa, autorizo en forma expresa y libre de todo apremio, al OFERENTE, a dar tratamiento a mis datos personales a efectos de:

1. El desarrollo de su objeto social principal y de la relación contractual que nos vincula, lo que supone el ejercicio de sus derechos y deberes dentro de los que están, sin limitarse a ellos, la atención de mis solicitudes, la construcción y entrega del respectivo inmueble sujeto al negocio jurídico de compraventa, efectuar la tradición del inmueble objeto de la compraventa -Título-, entre otros.
2. La estructuración de ofertas comerciales, y la remisión de información comercial sobre productos y/o servicios a través de los canales o medios que MARVAL S.A., establezca para tal fin u objeto;
3. La adopción de medidas tendientes a la prevención de actividades ilícitas-Ley 190 de 1995, especialmente el artículo 43; Ley 1121 de 2006 y Ley 599 de 2000 (Nuevo Código Penal) Capítulo Quinto Lavado de Activos-.
4. La remisión de mi información a las entidades financieras que financian nuestros proyectos.
5. Tercerizar la gestión de cobro de la cartera de los proyectos en venta y del proceso de trámite.
6. Verificación de mi historial crediticio.
7. Informarme sobre sus políticas contables y financieras o de pagos.
8. El ofrecimiento de alternativas de diseño y/o kit de acabados.
9. Información comercial de nuestros proyectos en construcción y venta y el lanzamiento de nuevos proyectos.
10. Información de convenios o alianzas con otras empresas que tengan como objeto dar beneficios, promociones o ventajas.
11. Información para fines estadísticos internos de la compañía para conocimiento del cliente.

La presente autorización se hace extensiva a quien represente los derechos del OFERENTE y/o a quien éste contrate para el ejercicio de los mismos, o a quien éste ceda sus derechos, sus obligaciones o su posición contractual a cualquier título, en relación con los productos o servicios de los que soy titular. Así mismo a los terceros con quien EL OFERENTE, establezca alianzas comerciales, financieras o negociaciones, etcétera, a partir de las cuales se ofrezcan productos o servicios en el área de la construcción, que puedan ser de su interés o del cliente. Esta autorización permanecerá vigente, hasta tanto sea revocada directamente por el titular y cuando no exista ningún tipo de relación con EL OFERENTE., o no se encuentre vigente algún producto o servicio derivado de esta autorización.

La autorización incluye todo lo relacionado con la información relativa a mi comportamiento crediticio, financiero, y comercial dentro de la ejecución y perfeccionamiento de los actos jurídicos de compraventa y perfeccionamiento del mismo. Así mismo, en mi calidad de titular de la información o representante legal del mismo, autorizo de manera irrevocable y expresa al OFERENTE., para que consulte, solicite, suministre, reporte, procese, obtenga, recolecte, compile, confirme, intercambie, modifique, emplee, analice, estudie, conserve, reciba y envíe toda la información que se refiere a mi sea revocada directamente por el titular y cuando no exista ningún tipo de relación con EL OFERENTE., o no se encuentre vigente algún producto o servicio comportamiento crediticio, financiero, comercial, a cualquier Operador de Información debidamente constituido o entidad que maneje o administre bases de datos con fines similares a los de tales Operadores, dentro y fuera del territorio nacional, de conformidad con lo establecido en el ordenamiento jurídico. Esta autorización implica que esos datos serán registrados con el objeto de suministrar información suficiente y adecuada al mercado sobre el estado de mis obligaciones crediticias, financieras, comerciales. En consecuencia, quienes tengan acceso a esos Operadores de Información podrán conocer esa información de conformidad con la legislación vigente.

CONSULTA Y REPORTE A LA CIFIN.

EL DESTINATARIO autoriza al OFERENTE, o a quien represente sus derechos a reportar, procesar, solicitar y divulgar a la Central de información del Sector Financiero -CIFIN- que administra la Asociación Bancaria y de entidades financieras de Colombia, o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento financiero dentro del contrato que surja entre las partes. Lo anterior indica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, al cumplimiento de sus obligaciones.

EL DESTINATARIO manifiesta que conoce y acepta expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de la CIFIN, y las normas legales que regulen la materia. Igualmente que conoce y acepta que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financiero en la Central de Información del Sector Financiero -CIFIN- y demás entidades que manejen este tipo de información, por lo tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán su comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones financieras.

Atentamente,



MARIA CLAUDIA GUEVARA GARCIA

NIT/CC: 66.836.372



Doctora

PAOLA ANDREA BETANCOURTH BUSTAMANTE

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI

j03cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co

E.S.D.

REFERENCIA:	Proceso:	Declarativo de Nulidad de Contrato
	Radicación:	2021-00911-00
	Demandante:	MARIA CLAUDIA GUEVARA GARCÍA
	Demandado:	MARVAL S.A.S. antes MARVAL S.A.
ASUNTO:	Recurso de Reposición y en subsidio Apelación contra el Auto que negó la Excepción Previa de Compromiso o Cláusula Compromisoria	

David Armando Sánchez Villamizar, mayor, legalmente capaz, identificado con la cédula de ciudadanía número 80.071.011 de Bogotá, abogado en ejercicio, portador de la tarjeta profesional N° 171.444 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, concurro ante su digno Despacho con el fin de interponer recurso de **Reposición** y en subsidio **Apelación** contra el Auto que negó la Excepción Previa de Compromiso o Cláusula Compromisoria por los siguientes motivos que expongo respetuosamente ante su Despacho:

EXISTENCIA DE COMPROMISO O CLÁUSULA COMPROMISORIA EN LA OFERTA DE COMPRAVENTA

De conformidad con la oferta de compraventa suscrita por las partes, en la cual la parte actora fundamenta sus pretensiones, y la cual es ley para las mismas, se evidencia en su contenido la existencia de una cláusula compromisoria, como derogatoria de competencia de la justicia ordinaria para resolver cualquier controversia que se derive del negocio en cuestión, veamos a folio 4 de la oferta que se adjunta:

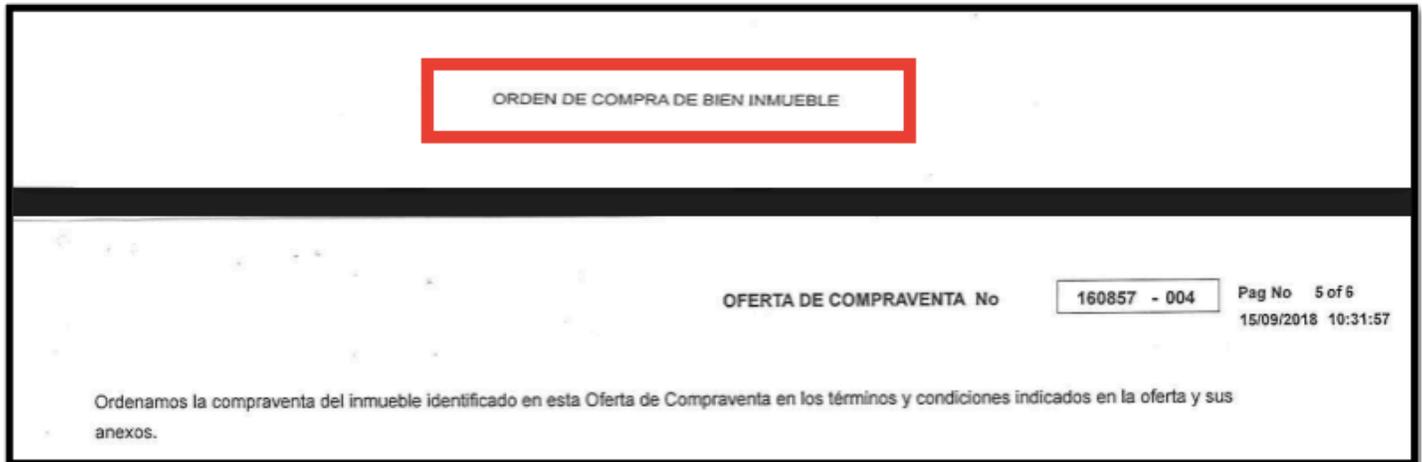
CLAUSULA COMPROMISORIA

Las diferencias del contrato que surja con la expedición de la orden de compra, se someterán a decisión arbitral en la ciudad de CALI en el centro de conciliación y arbitraje de la Cámara de Comercio de esa ciudad cuyo fallo será en derecho y se someterá tanto en su conformación como en su desarrollo a las reglas internas del respectivo centro.

Se quiere precisar al Despacho de manera respetuosa que **el contrato que surge con la expedición de la orden de compra no es el de promesa de compraventa**, es el de **oferta de compraventa**, toda vez que la **orden de compra** constituye la **aceptación de la oferta perfeccionándose así el contrato de oferta de compraventa**.



La oferta que reposa de folios 33 a 38 de la contestación de la demanda, se encuentra integrada con el documento denominado “ORDEN DE COMPRA DE BIEN INMUEBLE” (folios 36 a 38 de la contestación) que no es nada más ni nada menos que la **aceptación de la oferta**:



La aceptación de la oferta en palabras del Dr. Arrubla Paucar se define “*como un acto jurídico unilateral, por medio del cual el destinatario de la oferta manifiesta su aceptación condicional a ella*”.

En el presente caso, con la expedición o firma de la **orden de compra** por parte de los destinatarios de la oferta, se perfecciona el contrato de **oferta de compraventa**; basta con leer el documento así denominado que se adjunta a pesar de reposar en el plenario, y con el objetivo de facilitar del análisis del Despacho, para observar que desde el final de la página 4 del mismo contiene la **orden de compra** como aceptación de la oferta, es decir se trata de dos (2) actos diferentes, uno ofreciendo [por parte de la constructora] y el otro aceptando lo ofrecido [por parte de los destinatarios de la oferta y hoy parte actora del proceso].

Llama la atención que de alguna manera se pretenda desconocer el compromiso, cuando de la misma oferta que consagra la **cláusula compromisoria**, se pretende en la demanda por parte de la actora, la aplicación y discusión acerca de la **cláusula penal** que precisamente le precede a la cláusula compromisoria [basta con leer el contrato], consintiendo que las controversias que surgieran a partir de la oferta de compraventa estarían sometidas a la decisión de la justicia arbitral; en otras palabras, y de manera respetuosa, el desconocimiento de la cláusula compromisoria sería tal como **desconocer** sin debate alguno, la cláusula penal pretendida por la demandante.

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

El Artículo 318 del CGP. Procedencia y oportunidades



“Salvo norma en contrario, el recurso de reposición procede contra los autos que dicte el juez, contra los del magistrado sustanciador no susceptibles de súplica y contra los de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, para que se reformen o revoquen...”

El artículo 322 del CGP. Oportunidad y Requisitos

“...2. La apelación contra autos podrá interponerse directamente o en subsidio de la reposición...”

La Ley 1563 de 2012 definió el arbitraje como *“un mecanismo alternativo de solución de conflictos mediante el cual las partes defieren a árbitros la solución de una controversia [...]”* el cual tiene su origen en el denominado pacto arbitral. Según el mismo cuerpo normativo *“[e]l pacto arbitral implica la renuncia de las partes a hacer valer sus pretensiones ante los jueces”* y *“puede consistir en un compromiso o en una cláusula compromisoria”*.

Así mismo se tiene que el numeral 2 del artículo 100 del Código General del Proceso dispone que *“el demandado podrá proponer las siguientes excepciones previas dentro del término de traslado de la demanda [...] 2. Compromiso o cláusula compromisoria”*.

De lo anterior puede entenderse que la excepción previa de cláusula compromisoria es un mecanismo de corrección del proceso que tiene como propósito terminar el trámite judicial cuando las partes involucradas en el pleito **han pactado someter la solución de sus diferencias a la jurisdicción arbitral**. En este sentido se ha manifestado la Corte Suprema de Justicia al indicar que *“el negocio jurídico arbitral, por mandato expreso del artículo 116 de la Constitución Política comporta la atribución transitoria, específica y singular de la función jurisdiccional a los árbitros en lugar o sustitución de los jueces permanentes, quienes por tal virtud para el caso concreto carecen de jurisdicción”¹*

CONSIDERACIONES FINALES

En el caso concreto, las partes plasmaron su voluntad de resolver cualquier controversia relativa al negocio celebrado, y le trasladaron la competencia a la justicia arbitral para que conozca sobre, **la totalidad de controversias** que puedan surgir por motivo del contrato firmado entre ellas, incluso las que versen sobre la existencia del mismo contrato.

Las partes al plasmar su voluntad clara e inequívoca de resolver sus controversias, incluso aquellas relativas a la existencia del negocio jurídico, a través de un mecanismo alternativo de solución de conflictos como el arbitraje deben honrarla y ser protegida por los jueces, para cederles la competencia al centro de arbitraje reconocido y escogido por estas.

¹ Al respecto véanse, entre muchas otras: (i) Corte Suprema de Justicia. Sentencia del 9 de mayo de 2017. M.P. Margarita Cabello Blanco; y (ii) Corte Suprema de Justicia. Sentencia del 1ro de julio de 2009. M.P. William Namén Vargas.



El contrato que surge con la expedición de la orden de compra no es el de promesa de compraventa, es el de oferta de compraventa, toda vez que la orden de compra constituye la aceptación de la oferta perfeccionándose así el contrato de oferta de compraventa.

Como corolario señalar que la parte actora ha pretendido, esperamos que por no haber dado la adecuada lectura, confundir al despacho, con un juego de palabras en el que se ofrece el mismo significado a las expresiones ORDEN DE COMPRA que OFERTA DE COMPRAVENTA y NO ES ASÍ, con la suscripción de la orden de compra, se perfecciona o NACE LA OFERTA DE COMPRAVENTA y de allí la claridad de la cláusula que se ha pretendido interpretar inadecuadamente; veámosla nuevamente:

Es por ello que respetuosamente no se comparte la conclusión del Despacho, a pesar de traer previamente a colación jurisprudencia adecuada sobre el caso, pero a nuestro juicio fallando al interpretar, como se lo propuso la parte actora, en el sentido que la cláusula se refiere a un negocio jurídico futuro [promesa y/o compraventa], sin observar que precisamente con la ORDEN DE COMPRA el negocio que se perfecciona es la OFERTA DE COMPRAVENTA derivado de su aceptación. Veamos el aparte referido en la decisión que aquí se ataca:

4. De lo anterior se colige con claridad que, la cláusula compromisoria establecida por las partes en el mentado contrato de "oferta de compraventa de un inmueble" fue establecida para las diferencias que se presentaran con el contrato que **surgiera**

46.

con ocasión de la oferta de compraventa presentada por el polo pasivo (fl. 15 a 18 archivo digital 01), y aceptada por el demandante, conforme orden de compraventa visible a folios 19 y 20 del archivo digital 01. Que según las obligaciones del "destinatario de la oferta" correspondían o, a la promesa de compraventa, y/o, la compraventa del inmueble, más no a la oferta de compraventa de la que se hace alusión en el escrito que se sustenta la excepción y la que es objeto de estudio en el presente proceso.

A tono con lo anterior, y más allá de ahondar sobre el negocio jurídico celebrado entre las partes, el que será objeto de la sentencia que resuelva de fondo el presente asunto, conforme las excepciones de fondo planteadas por el extremo pasivo, diáfano resulta concluir que no se configura dentro del presente trámite la excepción invocada por el apoderado judicial de la parte pasiva, dado que la lectura de la mentada cláusula advierte con claridad, que fueron las controversias que se originaran con el negocio jurídico posterior, las que se someterían a la justifica arbitral.

Página 4 / 5

Y es que no se trata de eludir el debate de fondo señora Juez, el cual estamos listos a enfrentar en la etapa que defina la justicia, pero, si de advertir que no es el primer caso que enfrentamos al respecto y todos han terminado en decisiones de Tribunales Arbitrales y/o Árbitros únicos; quiero traer un aparte de uno de ellos



para contribuir al análisis que le corresponde realizar [Laudo proferido por el Tribunal Arbitral en el caso de Henry Castillo Rueda y otros contra Urbanizadora Marín Valencia S.A. radicado 2020-383]; observemos:



TRIBUNAL ARBITRAL
Convocantes: HENRY CASTILLO RUEDA y NUBIA MERCEDES DIAZ
ARIZA
Convocados: URBANIZADORA MARIN VALENCIA SA
Radicado: 2020/383.

Bucaramanga, diez (10) de septiembre de dos mil veintiuno (2021)

LAUDO ARBITRAL

...

1.1. Contrato.

El contrato que origina la controversia en el presente proceso arbitral es la Oferta de Compraventa de un Inmueble No. 117833-001 de fecha 15 de enero de 2016 celebrada entre HENRY CASTILLO RUEDA y NUBIA MERCEDES DIAZ ARIZA con URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A. en relación con el inmueble 0214 parqueadero 16 del proyecto BELLFORT.

1.2. Pacto Arbitral.

La cláusula compromisoria invocada está contenida en la oferta de compraventa de un inmueble No. 117833-001 cuyo tenor literal es el siguiente:

CLAUSULA COMPROMISORIA'

Las diferencias del contrato que surjan con la expedición de la orden de compra, se someterán a decisión arbitral en la ciudad de BUCARAMANGA en el centro de conciliación y arbitraje de la Cámara de Comercio de esta ciudad cuyo fallo será en derecho y se someterá tanto en su conformación como en su desarrollo a las reglas internas del respectivo centro.

...



2. CAPITULO. LA COMPETENCIA.

Además de lo expuesto en el capítulo precedente, el Tribunal observa que las pretensiones de la demanda corresponden a controversias que surgen en virtud de la Oferta Mercantil de Compraventa de inmueble No. 117833-001 del 15 de enero de 2016 entre HENRY CASTILLO RUEDA y NUBIA MERCEDES DIAZ ARIZA, y la sociedad URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A. lo que determina su plena competencia conforme al aparte denominado CLÁUSULA COMPROMISORIA que constituye la fuente de la jurisdicción y competencia con que procede este Tribunal.

3. LA CONTROVERSIA POR RESOLVER

De las pretensiones planteadas en la demanda subsanada y de las excepciones de mérito propuestas en la contestación de ésta, el Tribunal deduce que la controversia plantea como problema jurídico principal, si la URBANIZADORA MARÍN VALENCIA S.A. es civil y contractualmente responsable por el presunto incumplimiento o cumplimiento tardío del contrato de oferta de compraventa de inmueble N. 117833-001 y de ser así,

23

En ese orden, se tiene que el negocio jurídico que motivó el litigio arbitral corresponde al documentado bajo la denominación “OFERTA DE COMPRAVENTA DE UN INMUEBLE” el cual, como ya se afirmó conforme el recaudo probatorio, se trata de una documental aportada por ambas partes sin tacha de falsedad y reconocida expresamente en el marco de las declaraciones surtidas por conducto de los interrogatorios a ellas practicados, sin que se reproche que nació a la vida jurídica y bajo la tipología contractual de oferta que fue debidamente aceptada por los destinatarios, aquí demandantes, al suscribir la ORDEN DE COMPRA del bien inmueble identificado en la Oferta de Compraventa como *PROYECTO: 012503201000- BELLFORT INTERIOR: INMUEBLE: 0214 PARQUEADEROS: 16 AREA CONSTRUIDA: 82,10 Mts²* constituyendo por tanto plena prueba de su existencia así como de la intención consolidada de venta y compra.

Es entonces la oferta, el proyecto de negocio jurídico que una persona formula a otra en los términos del artículo 845 del Código de Comercio y que en cuanto reúna los requisitos allí previstos, además de ser irrevocable⁴¹, da lugar al nacimiento del contrato una vez ha sido aceptada por el destinatario.

Nótese como éste aparte final analiza de manera clara cómo se trata de una oferta de nacimiento debidamente aceptada con la orden de compra, formalizándose por ende dicho negocio jurídico.



Teniendo en cuenta los anteriores elementos, **respetuosamente se considera que el Despacho debería revocar el auto que negó la excepción previa de Compromiso o Cláusula Compromisoria y proceder a desconocer su jurisdicción para conocer del presente caso,** permitiendo así que se resuelva la controversia ante el administrador de justicia elegido bilateralmente por las partes, es decir ante la Cámara de Comercio de Cali; Centro de Conciliación y Arbitraje.

Se anexa oferta de compraventa y su respectiva aceptación mediante la orden de compra que perfecciona el contrato de oferta de compraventa y el fallo arbitral cuyos apartes referí, esperando respetuosamente la revocatoria de su decisión señora Juez.

Atentamente,

DAVID ARMANDO SÁNCHEZ VILLAMIZAR

C.C. N° 80.071.011 de Bogotá

T.P. N° 171.444 C.S. de la J.

DASANCHEZ@RTSB-LEGAL.COM