

escrito de contestación a la reforma de la demanda (2022-290)

Confirmar Credenciales <darwinorjuela@hotmail.com>

Jue 1/06/2023 3:51 PM

Para: Juzgado 10 Civil Circuito - Santander - Bucaramanga <j10ccbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (20 MB)

2.CONTESTACION A LA REFORMA DE LA DEMANDA (2022-290).pdf;

Dte: Liliana victoria Manrique Botia

Ddo: YENNY PAOLA LEON JAIMES

Enviado desde [Correo](#) para Windows

SEÑOR

JUZGADO DECIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA

E. S. D.

DEMANDANTE: LILIANA VICTORIA MANRIQUE BOTIA

DEMANDADA: YENNY PAOLA LEON JAIMES

REF: CONTESTACION A LA REFORMA DE LA DEMANDA

Radicado: 2022- 290

DARWIN ORJUELA CORZO, Abogado en ejercicio, identificado con la C.C. N° 1.098.648.088 de Bucaramanga y T.P. No. 196.344 expedida por el C.S. de la J, actuando en nombre y representación de la señora **YENNY PAOLA LEON JAIMES**, identificada con la C.C. No.1.098.660.278 de Bucaramanga, Santander, domiciliada en el municipio de Bucaramanga, manifiesto a usted que mediante el presente escrito presento **CONTESTACION A LA REFORMA DE LA DEMANDA**, dentro del proceso de la referencia, interpuesta por la señora **LILIANA VICTORIA MANRIQUE BOTIA**, mayor de edad, domiciliada en Bucaramanga, identificada con la cedula de ciudadanía No. 63.347.998 expedida en Bucaramanga (S/der), dentro de la oportunidad y termino legal, fundamentando la presente contestación refiriéndome a cada uno de los hechos y pretensiones:

FRENTE A LOS HECHOS

1. No es cierto; a la presente fecha la señora LILIANA VICTORIA MANRIQUE BOTIA es la actual propietaria del lote de terreno rural, denominado lote A, del conjunto denominado la reserva del Duende Condominio, ubicado en la mesa de Jeridas del municipio de los Santos, Santander identificado como de matrícula inmobiliaria No.314-58901, derecho de propiedad otorgado en virtud a la declaratoria de lesión enorme mediante Laudo arbitral proferido por el árbitro Pedro Felipe Pinilla el día 13 de abril del 2023, el cual se adjuntará como prueba.

2. No es cierto. No existe prueba de la celebración de un contrato de mandato entre los partes objeto de la litis; contrario a lo manifestado, conforme a la prueba documental señalada por el mismo extremo procesal, la aquí demandante efectuó un acto jurídico de representación, según lo establecido en el artículo 832 del código de comercio, mediante el otorgamiento de poder especial a la señora YENNY PAOLA LEON JAIMES el día 11 de marzo del 2021, minutos después de haber firmado el contrato de promesa para que suscribiera en representación de la señora LILIANA VICTORIA MANRIQUE BOTIA el contrato definitivo de compraventa.

3. No es cierto. Para la época de suscripción del acto jurídico de representación, mi representada no era empleada del señor ERWING ORJUELA ROJAS, como quiera que fue su jefe hasta el año 2020 tal y como se acredita con la cancelación de la matricula mercantil (prueba Numero 1), sin embargo, no se desconoce el conocimiento personal que tiene del señor ERWING ORJUELA ROJAS es inversor y en años anteriores fue su jefe.

4. Es cierto. Tal como se acredita con el contrato de promesa allegado por la parte demandante.

5. No es cierto. La afirmación señalada no comprende de forma integral el acuerdo y la forma de pago realizada en el contrato de promesa:

... es por la suma de QUINIENTOS MILLONES DE PESOS M/CTE (\$ 500.000.000,00) valor que **EL PROMITENTE COMPRADOR** cancela a favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, de la siguiente forma:

A.) La suma de DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS M-CTE (\$200.000.000, 00) en efectivo, recibidos a la firma de este documento, los cuales declara la vendedora recibir a entera satisfacción.

B.) La suma de CIENTO SETENTA Y UN MILLONES DE PESOS M-CTE (\$ 171.000.000,00), dinero que será cancelado directamente a los acreedores hipotecarios, una vez se realice la entrega material del bien por parte de la vendedora. En consecuencia, los intereses que sigan causando sobre el crédito estarán a cargo de la promitente vendedora hasta tanto no cumpla con entrega de la posesión física del inmueble al comprador. Parágrafo I: si llegado el día del pago al acreedor, manifieste retardo o moras de intereses, el comprador queda autorizado a pagar dichas sumas para quedar a paz y salvo y lograr la cancelación de la hipoteca y dichas sumas serán reconocidas para ser descontadas del pago restante definido en el literal C.

C.) Los restantes es decir la suma de CIENTO VEINTINUEVE MILLONES DE PESOS M/CTE (\$129.000.000,00) podrán ser pagados con un inmueble o podrán ser desembolsados dentro de los treinta días siguientes a la entrega real del inmueble, para cumplir con el pago total del precio.

Además la parte actora manifiesta el hecho bajo la descripción de "supuestamente", cuando dicho pago se encuentra acreditado por la manifestación de voluntad de la vendedora, motivo que dio origen al negocio jurídico de promesa de compraventa, pago que además fue reconocido en el laudo arbitral que más adelante se describirá.

6. No es cierto; si bien se llevó a cabo la celebración de la escritura pública de compraventa el día 26 de julio del 2021, es falso que se hubiere celebrado sin el conocimiento de la demandante dicho acto, por cuanto tal y como se describe textualmente en el acto jurídico de representación (poder especial), la señora LILIANA MANRIQUE ya había consentido que dicho acto jurídico era para ser celebrado en cualquier tiempo y no como ahora se pretende malinterpretar dicho acto de representación.

De igual forma, en el mismo contrato de promesa de compraventa había manifestado la aquí demandante a su promitente comprador que otorgaría el acto jurídico de

representación mediante poder especial (en ningún momento contrato de mandato) para que se llevara cabo la celebración de la escritura pública de compraventa aun sin ser necesaria su presencia, tal y como se expresa:

SEPTIMO: IMPUESTOS: Los impuestos prediales del bien inmueble hasta el 31 de diciembre del 2021 serán cancelados por LA PROMITENTE VENDEDORA. **SEPTIMA: LEGALIZACION DE LA ESCRITURA DE VENTA:** La escritura pública con la cual se da cumplimiento al presente documento, se firmará el día 23 de julio del 2021, la cual se procederá a suscribir la escritura pública en la Notaria Decima del Círculo de Bucaramanga, a las 10:00 AM o antes si fuere posible. La promitente vendedora otorgará poder especial para que en caso de no encontrarse en la ciudad, se logre celebrar dicha escritura de compraventa.

7. Es cierto; como quiera que a la firma de la escritura pública de compraventa la aquí demandante ya había declarado recibidos a satisfacción la suma de doscientos millones de pesos a la firma de la promesa de compraventa del día 11 de marzo del 2021, procediendo en consecuencia la señora YENNY LEON a solicitar la elaboración de dicha escritura pública conforme al valor que "**LA VENDEDORA**" LILIANA VICTORIA MANRIQUE BOTIA, había recibido;

8. No es cierto. Por cuanto el pago del precio se encuentra probado por la demandante en el contrato de promesa de compraventa. como tampoco es cierto que la señora YENNY PAOLA LEON JAIMES hubiese declarado bajo la gravedad de juramento en la escritura pública de compraventa que ella directa y personalmente había recibido la suma de doscientos millones de pesos; todo lo contrario, declaró que fue "**LA VENDEDORA**" quien había recibido dichas sumas, por cuanto el acto jurídico la faculta para actuar en nombre de ella.

C U A R T O: Que el precio de esta venta es por la suma de **DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$200.000.000.00 MCTE)**, que LA VENDEDORA declara haber recibido mediante transferencia bancaria a su entera satisfacción. -----

9.No es cierto. La demandante no allega prueba del contrato de mandato que supuestamente celebrado con mi representada; por su parte, si reconoce probatoriamente la existencia del acto jurídico de representación, conforme al poder especial en los términos del artículo 836 del código de comercio. En consecuencia, al no constituirse un contrato el mandato la señora YENNY PAOLA LEON JAIMES no esta llamada a realizar una rendición de cuentas de su gestión, por cuanto de considerar el despacho su existencia, el mismo adolece de nulidad absoluta, por cuanto la omisión de formalidades previstas en consideración a la naturaleza del contrato, esto es, la falta de remuneración en favor de mi representada, le resta efectos jurídicos.

10. No es cierto, y es un hecho irrelevante para el objeto de la demanda. Por cuanto expresa las razones por las cuales no celebro la compraventa, argumentos fuera del debate de este proceso.

Igualmente recalca afirmaciones que carecen de verdad. toda vez que debe observar este despacho que en ningún momento mi representada manifestó haber recibido en nombre propio suma distinta a la declarada por la señora LILIANA MANRIQUE BOTIA en el contrato de promesa. Por otro lado resulta inútil cualquier debate respecto al pago por cuanto no será objeto de análisis al encontrarse debidamente probado, por cuanto dicha controversia fue objeto de proceso arbitral interpuesto por la aquí demandante en contra de ADRIANA CALA CASTILLO y el señor ERWING ORJUELA ROJAS en la cual fue motivo de la declaratoria de resolución del contrato por lesión enorme del lote de terreno rural identificado con la matrícula inmobiliaria No. 314-58901 en favor de la aquí demandante, laudo que fundamento lo siguiente:

LAUDO ARBITRAL

CONVOCANTE: LILIANA VICTORIA MANRIQUE BOTIA

CONVOCADOS: ERWING ORJUELA ROJAS y ADRIANA ROCÍO CALA CASTILLO

EXPEDIENTE: 2021-404

Bucaramanga, 13 de abril de 2023

mencionada suma. En este punto, la Convocada cumplió su deber de probar el pago a través del documento de promesa de compraventa, cuya existencia, contenido y firma no fue cuestionada por la Convocante, así como a través de la escritura pública. Así, a la Convocante le correspondía la carga de la prueba de desvirtuar dicha declaración⁷³, carga que no se logró satisfacer, en la medida en que no trajo al proceso elementos de prueba que dieran cuenta de que dicha atestación era contraria a la realidad. Por el contrario, en la prueba documental quedó confirmada la existencia de dicho pago. Esto, en la medida en que, tanto la promesa de compraventa como el contrato definitivo, reiteran la existencia de un pago por valor de DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS (COP\$ 200.000.000), independientemente de la inconsistencia en la forma de pago. Además, los indicios que menciona la Convocante sean suficientes para desvirtuar su existencia, ya que estos no son concluyentes ni determinantes respecto de la inexistencia del pago.

11.. Es cierto. Sin Embargo, es un hecho irrelevante frente al proceso aquí impetrado.

12. No es cierto. La presente manifestación no es un hecho de la demanda de responsabilidad contractual en contra de mi representada YENNY LEON JAIMES. Su contenido expresa consideraciones del árbitro respecto al fundamento del laudo arbitral, el cual solo intenta traer a colación para restar consecuencias jurídicas al laudo, texto subrayado que solo expresa que las estipulaciones del contrato de promesa que fueron sustituidas por el contrato principal, sin que por ello generará como consecuencia la invalidez del contrato prometido, por cuanto para efectos probatorios dicho negocio jurídico celebrado, fue determinante para la decisión del laudo entre los intervinientes.

13.No es cierto. La parte demandante basa el presente hecho, que nuevamente resulta irrelevante por cuanto hace una interpretación respecto al fundamento del laudo.

Respecto del contenido adicional del hecho, cabe aclarar que mi representada se limitó conforme al acto jurídico de representación, a ratificar en la escritura pública de compraventa lo mencionado en el contrato de promesa es decir que "la vendedora había recibido los dineros a satisfacción".

Sostiene adicionalmente sin ninguna prueba que así lo demuestre, que la señora YENNY PAOLA LEON JAIMES, recibió dineros, que actuó de mala fe y sin diligencia, razón por la cual le asiste el deber probar tal como lo dispone el artículo 835 del código de comercio desvirtuar la presunción de la buena fe en los actos jurídicos del representante.

14.No es cierto. No es posible acreditar ningún perjuicio en contra de la demandante por cuanto el acto jurídico de representación solo tuvo por objeto celebrar en nombre de la señora LILIANA MANRIQUE BOTIA la escritura pública de compraventa y declarar el pago de la suma que ya había sido reconocida por ella misma en el contrato de promesa. No como pretende la contraparte que se interprete dicha estipulación, por cuanto es mas que evidente que la manifestación se realiza en nombre de "LA VENDEDORA".

15.No es un hecho relevante a mi representada, por lo tanto, no es cierto. La aquí demandante intenta por medio de la presente demanda como si se tratase de una acción de repetición, modificar y trasladar los efectos del laudo arbitral en donde en virtud a la declaratoria de lesión enorme en su calidad de VENDEDORA, se le obligo a llevar a cabo la restitución de los dineros por cuenta del precio recibido, efectos que en nada repercuten a la señora YENNY LEON JAIMES.

16.No es cierto. Tal y como se ha manifestado a lo largo de los hechos, no obra prueba que la demandada YENNY LEON hubiera recibido dinero del contrato de compraventa. Por otra parte, el acto jurídico de representación se cumplió a cabalidad, esto era firmar la escritura publica de compraventa. Corresponderá a la contraparte probar los hechos endilgados.

EXCEPCIONES DE MERITO

1.INEXISTENCIA DE CONTRATO DE MANDATO

Resulta determinante para este despacho, analizar con base a los hechos y pretensión primera de la demanda, si se logra predicar la supuesta celebración de un contrato de mandato, cuando dentro del acervo probatorio allegado al libelo de la demanda no obra prueba alguna sobre la convención esbozada.

Resulta ilógico que la parte actora conforme al hecho segundo, relacione la supuesta existencia de un contrato de mandato, haciendo referencia a un documento que

expresamente se menciona como "*poder especial*", dando un alcance interpretativo que no corresponde a la naturaleza del acto jurídico otorgado.

Desde ya la demandada YENNY LEON por medio del suscrito apoderado declara bajo la gravedad de juramento que no celebro ningún contrato de mandato de manera consensuada, muchos menos acepto remuneración de su poderdante Liliana Manrique limitándose la relación jurídica a dicho acto de apoderamiento especial.

Como quiera que la inexistencia del negocio jurídico es a todas luces evidente al no existir ni una sola prueba o evidencia de su celebración que aduce la parte actora y no se requiere o se hace inocua la práctica de pruebas en audiencia para determinación de la misma.

En virtud a lo anterior, pongo en consideración del despacho **se profiera sentencia anticipada con fundamento en el numeral 2 del artículo 278 del C.G.P donde se desestime la pretensión primera en relación a la supuesta existencia de contrato de mandato.** Y como consecuencia se ordene el levantamiento de las medidas cautelares.

2.TIPLICIDAD DEL ACTO JURIDICO DE REPRESENTACION

Cabe recordar que el fenómeno de la tipicidad nos indica un especial modo de organizar la regulación de los actos jurídicos; ordenación que se efectúa por medio de la noción del tipo. Así tenemos la idea de tipicidad como mecanismo jurídico que, con fundamento en el tipo social, elabora el tipo jurídico.

Como resultado, la conducta será típica en la medida que coincida o se adecue a los tipos consagrados en la regulación legal conforme al hecho social y el tipo jurídico.

Para el caso en concreto tenemos que una de las partes objeto de la litis, faculto al otro extremo procesal para celebrar el acto prometido, esto es, celebrar el contrato de compraventa por medio de escrito denominado poder especial, acto jurídico que a la luz de la legislación colombiana requiere de las solemnidades para su existencia; así lo indica el capítulo 2 del Código de Comercio en los siguientes artículos:

ARTÍCULO 832. <REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA-CONCEPTO>. *Habrá representación voluntaria cuando una persona faculta a otra para celebrar en su nombre uno o varios negocios jurídicos. El acto por medio del cual **se otorga dicha facultad se llama apoderar** y puede ir acompañado de otros negocios jurídicos.*

ARTÍCULO 833. <EFECTOS JURÍDICOS DE LA REPRESENTACIÓN>. *Los negocios jurídicos propuestos o concluidos por el representante en nombre del representado, dentro del límite de sus poderes, producirán directamente efectos en relación con éste.*

ARTÍCULO 835. <PRESUNCIÓN DE BUENA FE>. *Se presumirá la buena fe, aún la exenta de culpa. Quien alegue la mala fe o la culpa de una persona, o afirme que ésta conoció o debió conocer determinado hecho, deberá probarlo.*

ARTÍCULO 836. <PODER PARA CELEBRAR NEGOCIOS JURÍDICOS QUE CONSTEN EN ESCRITURA PÚBLICA>. El poder para celebrar un negocio jurídico que deba constar por escritura pública, deberá ser conferido por este medio o por escrito privado debidamente autenticado.

ARTÍCULO 840. <PODER ESPECIAL>. El representante podrá ejecutar los actos comprendidos dentro del giro ordinario de los negocios cuya gestión se le haya encomendado, pero necesitará un poder especial para aquellos respecto de los cuales la ley así lo exija. (subrayado fuera del texto original).

[...]

Mandato y representación

El mandato por si no confiere la representación del mandante al mandatario; para que el mandatario pueda representar al mandante se requiere que este así lo haya establecido.

Es por ello que en materia mercantil la representación es accesoria al contrato de mandato y para que se presente, precisa de otro acto jurídico anexo llamado representación el cual tiene una regulación propia e independiente.

Cuando se habla de mandato representativo se está ante la coexistencia de dos actos jurídicos, el acto jurídico bilateral (contrato de mandato), y el acto jurídico unilateral (la representación) en este caso voluntaria. Justo en virtud de esa representación el mandatario puede realizar el encargo, obrando frente al tercero a nombre del mandante.

La representación como acto jurídico al ser unilateral, como en el presente caso, la señora LILIANA MANRIQUE emite su voluntad concediendo a una persona determinada la facultad de realizar en su nombre uno o varios actos jurídicos.

Diferencias

Si bien el mandato y la representación son similares, presentan importantes diferencias:

- a.) Por la representación se le está concediendo al representante una facultad para actuar, mientras que por el mandato surge una obligación de actuar conforme a los términos que se estipulan en el convenio.
- b.) El mandato es un contrato entre dos personas (relación contractual), mientras que la representación no tiene contrato (una persona le da a otra la facultad de representarla).
- c.) La representación es independiente del mandato, puede haber mandato y no representación y viceversa. Existe mandato sin representación cuando el mandatario contrata a su propio nombre, porque en tal caso se obliga personalmente y no obliga respecto de terceros al mandante.
- d.) La representación consiste en que los efectos de un acto jurídico que realiza una persona por cuenta de otra se produzcan directa e inmediatamente en el representado, como si él mismo hubiera ejecutado el acto. La representación más propiamente que una obligación

del mandante es un efecto propio del contrato de mandato en sus condiciones ordinarias, o sea, cuando el mandatario no contrata a su propio nombre.

e.) La facultad de representar no es de la esencia del mandato, ya que es perfectamente posible que el mandatario no represente al mandante.

f.) El negocio original crea derechos y obligaciones; la representación por si sola, ni unos ni otras, salvo el efecto jurídico de la sustitución legítima de una persona por otra.

Igualmente, La jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia en sentencia SC 342 de 15 de diciembre del 2005 M.P. Jaime Alberto Arrubla Paucar, aclara, en este sentido las diferencias entre mandato y representación como actos independientes y se pronuncia sobre los requisitos de forma y se pronuncia sobre los requisitos de forma de cada una de las figuras:

"Si bien son distintos el endoso, en cuanto para su existencia se requiere cumplir las formalidades previstas en el artículo 654 del código de comercio, y el mandato en general, que por la forma en que los artículos 2149 y 2150 del código civil entiende expresada la voluntad de la partes, se ha catalogado como el más consensual de los contratos, conviene precisas, sin embargo, que en materia comercial tratándose de mandato representativo, esa representación es accesoria al mandato según los términos del artículo 1262."

En ese sentido, por lo tanto, se distingue el mandato y el acto de apoderamiento, así este sea una consecuencia de aquel, para significar que el primero por sí no confiere la representación del mandante y que el segundo en un acto autónomo e independiente de su causa. De ahí que se hable de la coexistencia de dos actos jurídicos, uno bilateral, el contrato de mandato, el otro unilateral, el acto de procuración".

"distinción que es de capital importancia para efectos probatorios porque sin el contrato es esencialmente consensual cualquier medio probatorio sería idóneo para establecerlo. en cambio, cuando se trata de acreditar el acto de apoderamiento ante terceros y los poderes se refieren a asuntos respecto de los cuales la ley exige cierta formalidad la prueba tendría que restringirse a la solemnidad del escrito." (subrayado fuera del texto original).

En este orden de ideas podemos inferir que, la parte actora de manera errada hace una interpretación y tipificación errónea a los actos jurídicos celebrados por las partes, otorgando alcances que no corresponden a la realidad y al objeto del acto de apoderamiento, tal y como se describe en la legislación comercial señalada y el artículo 1505 del código civil.

Razón a lo anterior solicito al despacho, **proferir sentencia anticipada desestimando la pretensión primera y siguientes, como quiera que entre las partes se realizó un acto jurídico de representación.**

3.INEFICACIA POR NULIDAD ABSOLUTA POR AUSENCIA DE REMUNERACION.

En el hipotético evento que el despacho considere la existencia de un negocio jurídico de mandato, aunque a simple vista es apreciable que el acto jurídico voluntario no alcanza a revestir tal interpretación, desde ya me permito enfatizar que carece de validez por cuanto el mismo no está llamado a producir efectos jurídicos entre las partes en consideración a la omisión de los requisitos que la ley prescribe para el valor de ciertos contratos en consideración a la naturaleza de ellos.

Sí bien es cierto que el negocio jurídico de mandato no requiere de mayores solemnidades al ser un contrato de característica consensual su formación se encuadra por las reglas de la oferta y la aceptación. Sin embargo, debe tenerse en cuenta que, al considerarse bilateral, requiere el cumplimiento de contraprestaciones, esto es, que, por una parte, el mandatario debe actuar conforme a las gestiones encomendadas, y por otro lado este mandante deberá estipular una remuneración, en su defecto mercantil usual para el género de actividades, y falta de esta última la que determinen los peritos, así lo indica el artículo 2184 del código civil:

obligaciones de carácter general

de las obligaciones del mandante:

3º) A pagarle la remuneración estipulada o usual.

Por su parte el código de comercio remite el esquema general del mandato civil en virtud a lo dispuesto en el artículo 822, salvo que de forma expresa modifica su regulación especial.

Es así que el mandato mercantil al igual que el civil es por su naturaleza remunerada, el cual deberá pactarse por las partes, así lo indica la norma:

ARTÍCULO 1262. <DEFINICIÓN DE MANDATO COMERCIAL>. *El mandato comercial es un contrato por el cual una parte se obliga a celebrar o ejecutar uno o más actos de comercio por cuenta de otra.*

El mandato puede conllevar o no la representación del mandante.

Conferida la representación, se aplicarán además las normas del Capítulo II del Título I de este Libro.

ARTÍCULO 1263. <CONTENIDO DEL MANDATO>. *El mandato comprenderá los actos para los cuales haya sido conferido y aquellos que sean necesarios para su cumplimiento. En mandato general no comprenderá los actos que excedan del giro ordinario del negocio, o negocios encomendados, salvo que se haya otorgado autorización expresa y especial.*

ARTÍCULO 1264. <REMUNERACIÓN DEL MANDATARIO>. *El mandatario tendrá derecho a la remuneración estipulada o usual en este género de actividades, o, en su defecto, a la que se determine por medio de peritos.*

Cuando el mandato termine antes de la completa ejecución del encargo, el mandatario tendrá derecho a un honorario que se fijará tomado en cuenta el valor de los servicios prestados y la remuneración total del mandato. Si la remuneración pactada se halla en manifiesta desproporción, el mandante podrá demandar su reducción, probando que la remuneración usual para esa clase de servicios es notoriamente inferior a la estipulada o acreditando por medio de peritos la desproporción, a falta de remuneración usual.

La reducción no podrá pedirse cuando la remuneración sea pactada o voluntariamente pagada después de la ejecución del mandato.

[...]

En consideración a lo anterior, como quiera que se omitieron requisitos en razón a la naturaleza misma del contrato de mandato, es decir la falta de remuneración del supuesto mandatario, deberá declararse en este evento la nulidad absoluta según lo dispuesto en el artículo 1741 del código civil.

Razón a lo anterior solicito al despacho desestimar la pretensión primera de la demanda, y en consecuencia **proferir sentencia anticipada en consideración a la nulidad absoluta del contrato celebrado.**

4.INEXISTENCIA DE PERJUICIOS

Solicita la demandante dentro de las pretensiones que mi representada sea condenada al pago de perjuicios, que con ocasión a los hechos descritos en la demanda deberá hacerse responsable en virtud a lo señalado en el laudo arbitral a pagar las restituciones mutuas a cargo de la vendedora LILIANA MANRIQUE.

Por otro lado debemos tener en cuenta lo siguiente:

ARTÍCULO 835. <PRESUNCIÓN DE BUENA FE>. *Se presumirá la buena fe, aún la exenta de culpa. Quien alegue la mala fe o la culpa de una persona, o afirme que ésta conoció o debió conocer determinado hecho, deberá probarlo.*

Como quiera que la parte actora intenta por todos los medios, endilgar responsabilidad a mi representada le corresponde probar que la misma recibió dichos dineros de la venta, como quiera que el acto celebrado se suscribió en nombre de la vendedora y no en nombre propio como se logra leer textualmente de la escritura publica de compraventa hoy invalidada por lesión enorme.

En ese orden de ideas, no se configura elementos para la responsabilidad objetiva capaz de general perjuicios por cuanto resulta jurídicamente imposible que a un representante se le obligue a pagar dineros sobre un negocio jurídico de compraventa el cual fue declarado su rescisión por lesión enorme por la cuantía que la misma vendedora establecido sobre el precio del bien y pretender atribuir los efectos de las restituciones mutuas en contra de la representada.

Razón a lo anterior solicito al despacho analizar las conductas desplegadas por la demandante que interpone procesos judiciales con total carencia de fundamento legal.

AL JURAMENTO ESTIMATORIO

Me permito informar que la indemnización de perjuicios manifestada NO se encuentra acorde por lo siguiente:

OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO.

En virtud al artículo 206 del código general del proceso se presenta la objeción por la formulación en relación a su improcedencia y a su vez a la cuantía estimada; me permito presentar objeción al juramento estimatorio por cuanto no puede colegirse la existencia de daño emergente o lucro cesante considerando un laudo arbitral en contra de la vendedora conforme a las restituciones mutuas que apareja la rescisión del contrato de compraventa por lesión enorme es decir por circunstancias ajenas al acto de apoderamiento.

Por otra parte salta a la vista la improcedencia de dicho juramento por cuanto, fue la misma LILIANA VICTORIA MANRIQUE BOTIA quien interpuso proceso arbitral para restar efectos jurídicos a los negocios jurídicos de compraventa y de promesa, por lo tanto resulta confusa y hasta temeraria y de mala fe la presentación de la estimación de la cuantía DOCIENTOS CUARENTA Y SEIS VEINTITRES MIL CIENTO CINCUENTA Y UN PESOS MC-TE (\$ 246.023.151,00), cuando esta más que claro la inexistencia de perjuicios por ser de su voluntad rescindir dichos negocios jurídicos. En consecuencia, no existe ni una sola prueba que permita inferir la existencia de perjuicios, muchos menos la presencia de una relación contractual.

SOLICITUD DE CONDENA POR EXCESO EN LA CANTIDAD ESTIMADA

De conformidad con lo reglado por el inciso final del artículo 206 del código general del proceso y en vista de que la cantidad estimada excede en más de un cincuenta por ciento (50%) a la probada, de forma amable y respetuosa, solicito a este despacho condenar al demandante a pagar al Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, o quien haga sus veces, una suma equivalente al diez por ciento (10%) de la diferencia entre la cantidad estimada y la probada.

PRUEBAS

Ruego tener como prueba las siguientes:

Documentales:

1. Cancelación de matrícula mercantil del por ERWING ORJUELA ROJAS, ante la cámara de comercio de Bucaramanga del 12 de marzo del 2020, en donde se acredita que para la fecha de la celebración de la promesa de compraventa del día 11 de marzo del 2021 no existía relación laboral o comercial alguna con el señor Erwing Orjuela.
2. Laudo arbitral proferido el árbitro PEDRO FELIPE PINILLA día 13 de abril del 2023 por el centro de conciliación y arbitraje de la cámara de comercio de Bucaramanga, bajo

DARWIN ORJUELA CORZO

Abogado especialista en derecho Comercial y TICs

radicado:2021-404 en donde se acredita que en dicho proceso se reconoció el pago del precio inicial y que trajo como consecuencia el laudo favorable en favor de la demandante LILIANA MANRIQUE BOTIA .(me permito manifestar que dicho laudo fue enviado en copia con estricto permiso del señor ERWING ORJUELA ROJAS, quien actuó como demandado dentro del proceso de la referencia, facilito dicho laudo para que fuese allegado a este proceso.)

3. Extracto del 30 de marzo al mes de septiembre del 2021 del banco BANCOLOMBIA junto al reporte anual del mismo año. En donde se acredita que a cuenta bancaria de la señora YENNY PAOLA LEON JAIMES, no se realizó ningún pago en referencia al proceso presentado en su contra.

B.) INTERROGATORIO DE PARTE:

De la señora **LILIANA VICTORIA MANRIQUE BOTIA**, mayor de edad, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 63.347.998 de Bogotá, quien podrá ser contactada físicamente en la carrera 38#48-122. Apto 301 de la ciudad de Bucaramanga, al correo electrónico lilianamanriqueb@gmail.com y en el celular No. 3164828633. Quien sea interrogada sobre los hechos que dieron lugar a la presentación de la demanda.

ANEXOS

- 1.Poder conferido por mi representada.
- 2.Correo electrónico remitido para actuar como apoderado.
 - Las pruebas allegadas

NOTIFICACIONES

El suscrito apoderado podrá ser notificado en la calle 44 No.29 A-41 oficina 209, de la ciudad de Bucaramanga. Al correo electrónico darwinorjuela@hotmail.com
Mi representada la señora YENNY PAOLA LEON JAIMES al correo electrónico: yennyleon.ypl@hotmail.com

Atentamente,



DARWIN ORJUELA CORZO

C.C. N° 1.098.648.088 de Bucaramanga

T.P. No. 196.344 expedida por el C.S. de la J

Abogado parte DEMANDADA



 Responder

 Responder a todos

 Reenviar



Probar el nuevo Outlook



PODER ESPECIAL YENNY.pdf



Yenny Paola Leon <yennyleon.ypl@gmail.com>

8:44 a. m.



Para: Darwin Orjuela Corzo



PODER ESPECIAL YENNY.pdf

133,12 KB

Dr Darwin, adjunto el poder respectivo. Gracias.
Yenny Paola León Jaime.



SEÑOR

JUEZ DECIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA

DEMANDANTE: **LILIANA VICTORIA MANRIQUE BOTIA**
DEMANDADO: **YENNY PAOLA LEON JAIMES.**
Asunto: Poder especial
Radicado: 2022 - 290

YENNY PAOLA LEON JAIMES, identificada con la C.C. No.1.098.660.278 de Bucaramanga, Santander; me permito informar al despacho que otorgo poder especial amplio y suficiente para la representación judicial dentro del proceso de la referencia, a favor del Doctor **DARWIN ORJUELA CORZO** quien se identifica con la cedula de ciudadanía No.1.098.648.088 de Bucaramanga y T.P. No. 196.344 expedida por el C.S. de la J. Proceso instaurado por la señora **LILIANA VICTORIA MANRIQUE BOTIA**, identificada con cedula de ciudadanía No. 63.347.998 de Bucaramanga. Lo anterior, con el objetivo de realizar la efectividad de mi derecho a la defensa de conformidad al debido proceso.

Mi apoderado queda facultado para presentar excepciones de mérito o de fondo, conciliar, sustituir poder, transar, presentar recursos y las disposiciones establecidas en el Art. 70 de la ley 1564 del 2012 y demás disposiciones normativas vigentes, para llevar a cabo el cumplimiento del mandato.

De conformidad con el artículo 5 de la ley 2213 de 2022, el presente poder es remitido al darwinorjuela@hotmail.com, el cual corresponde a la dirección de correo inscrita ante el registro nacional de abogados por el mencionado apoderado.

Acepta poder:



DARWIN ORJUELA CORZO

C.C. No. No.1.098.648.088 de B-manga
T.P. No. 196.344 exp por el C.S. de la J.

otorgante;



YENNY PAOLA LEON JAIMES

C.C. No.1.098.660.278 de Bucaramanga

CAMARA DE COMERCIO DE BUCARAMANGA
N.I.T. 890200110-1
CRA 19 NRO 36-20 PISO 2
TELEFONO PBX 6527000
BUCARAMANGA - SANTANDER

Liquidacion: 9348483
Recibo de caja No. RM- 8070830
Fecha: 12/03/2020 10:13:12
Oficina: Cabecera
Cliente: ORJUELA ROJAS ERWING
Identificacion: 19406969
Matricula: 61166
Serie: 1400-117
Subserie: 1400-117.03

Servicio	valor
CANCELACION DE MATRICULA DE P	12.100,00
Total a pagar	12.100,00
Formas de pago	
Efectivo	20.000,00

TOTAL RECIBIDO: 20.000,00
Cambio: 7.900,00
Son: DOCE MIL CIEN PESOS MCTE

Apreciado usuario,** Consulte el estado de su tramite en www.camaradirecta.com
=> Realizar Tramites En Linea ==>
Estado Tramites.
** una vez aprobado el trámite adquiera el certificado y valide las modificaciones respectivas.

*El presente recibo cumple con los requisitos del documento equivalente a la factura (art. 17 Decreto 1001 de 1997)
*La Camara de Comercio de Bucaramanga no se encuentra obligada a solicitar autorización de numeración de facturación (art. 3 Resolución 3878 de 1996)
*IVA Regimen comun, entidad gremial y animo de lucro no contribuyente de renta

Usuario: ASTRITH YURANY HERNANDEZ

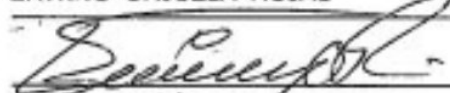
Fecha 12/03/20 10:11			
Pre Liquidación	78264 9348483	No. Matricula / Inscripcion / RUP	61166
Liquidaciones anteriores (si aplican)			
Conceptos ingresados (codigo-descripcion-cantidad)	92-Cancelacion De Matricula De Persona Natural (1)		
Solicitante radicar trámite para Nombre o Razón social	ORJUELA ROJAS ERWING	Nit/CC	19406969
Nombre de quien solicita el trámite	ORJUELA ROJAS ERWING	No. de documento de	19406969
Teléfono de quien solicita el trámite	3112978927		
Correo electrónico de quien solicita el trámite	ecor555@hotmail.com		
Nombre del funcionario que recibe	GUSTAVO ADOLFO GUATECUIQUE CASTRO		

La Cámara de Comercio de Bucaramanga deja constancia que en la fecha se presentó a esta entidad el señor(a) ERWING ORJUELA ROJAS identificado(a) con la C C 19 406 969 expedida el 14 de diciembre de 1978 en Bogotá D C. Se realizó verificación Biométrica de la huella dactilar contra la Registraduría Nacional con el número de radicado 214282-REPII-85816818 y el estado de su verificación fue APROBADO.

Se le comunicó al usuario que la Cámara de Comercio de Bucaramanga en virtud de lo dispuesto en la ley 1581 de 2012, hará el tratamiento de la información aquí suministrada garantizando las condiciones de seguridad, confidencialidad y el cumplimiento de los principios de circulación restringida de la información y finalidad exclusiva con respecto del cumplimiento de las funciones legales y de conformidad con la solicitud de registro realizada a esta Cámara de Comercio.

CAMARA DE COMERCIO DE BUCARAMANGA

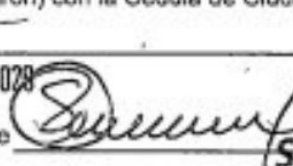
El documento que antecede fue presentado personalmente por
ERWING ORJUELA ROJAS



quien(es) se identificó(aron) con la Cédula de Ciudadanía No
19 406 969

Cabecera 12 MAR. 2020

Funcionario responsable



Seccional Cabecera

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL ORJUELA ROJAS ERWING

TIPO DOCUMENTO C C ☒ C E ☐ NIT ☐ PASAPORTE ☐ NO IDENTIFICACIÓN 19406969

Por medio de este formato usted podrá: Cancelar su matrícula Mercantil y la de su(s) establecimiento(s) de comercio, realizar el cambio de domicilio de su matrícula mercantil a una jurisdicción diferente a la de la Cámara de Comercio de Bucaramanga, solicitar la pérdida de Calidad de Comerciante así como la Reactivación de la misma. Igualmente podrá tramitar al Cierre Definitivo de su(s) establecimiento(s) de comercio.

A. PERSONA NATURAL / COMERCIANTE / INSCRITO

Matrícula Mercantil No 61166

Marque con una X el trámite que desea adelantar

1	☒	Cancelación Matrícula Mercantil Personal Natural	2	☐	Pérdida de Calidad de Comerciante	3	☐	Reactivación de Calidad de Comerciante
---	-------------------------------------	--	---	--------------------------	-----------------------------------	---	--------------------------	--

4 ☐ Cancelación Matrícula Mercantil por Cambio de Domicilio

En cumplimiento del numeral 2.1.5.1 de la Circular única de la Superintendencia de Industria y Comercio, informo los datos de ubicación y contacto del nuevo domicilio principal:

Dirección _____ Zona ☐ Urbana ☐ Rural ☐

Barrio _____ Ciudad/Municipio _____ Dpto. _____

Ubicación ☐ Local ☐ Oficina ☐ Local y Oficina ☐ Fábrica ☐ Vivienda ☐ Finca ☐

Correo electrónico _____

Teléfono 1 _____ Teléfono 2 _____ Teléfono 3 _____

B. ESTABLECIMIENTO(S) DE COMERCIO

Marque con una X el trámite que desea adelantar

Matrícula Establecimiento No	Nombre del Establecimiento	Dirección	Ciudad / Municipio	Trámite a realizar	
				Cancelación Establecimiento de Comercio	Cierre Definitivo Establecimiento de Comercio
1				☐	☐

Atestamiento:

Firma Este formulario fue diligenciado usando el servicio de generación de clave segura de **Camcom** que permite validar la identidad del titular del documento y es un equivalente funcional de la firma autográfica.

Nombre ORJUELA ERWING

C.C. No 19406969



**CÁMARA DE
COMERCIO DE
BUCARAMANGA**
Creemos en Santander

Bucaramanga, 19 del mes 3 del año 2020

Entregado para su inscripción del día 12 del mes 3 del año 2020

Inscrito bajo el No.994324 del libro 15

Noticia

CANCELACION MATRICULA DE ORJUELA ROJAS ERWING

El Secretario

Cámara de Comercio de Bucaramanga

LAUDO ARBITRAL

CONVOCANTE: LILIANA VICTORIA MANRIQUE BOTIA

CONVOCADOS: ERWING ORJUELA ROJAS y ADRIANA ROCÍO CALA CASTILLO

EXPEDIENTE: 2021-404

Bucaramanga, 13 de abril de 2023

**CENTRO DE CONCILIACIÓN, ARBITRAJE Y AMIGABLE COMPOSICIÓN
CÁMARA DE COMERCIO DE BUCARAMANGA**

LAUDO ARBITRAL

Trámite Arbitral
CONVOCANTE: LILIANA VICTORIA MANRIQUE BOTIA
CONVOCADOS: ERWING ORJUELA ROJAS y ADRIANA ROCÍO CALA
CASTILLO
EXPEDIENTE: 2021-404

Bucaramanga, trece (13) de abril de dos mil veintitrés (2023)

TABLA DE CONTENIDO

1.	ANTECEDENTES	4
1.1	LAS PARTES Y SUS REPRESENTANTES	4
1.2	PACTO ARBITRAL	4
1.3	TRÁMITE DE INTEGRACIÓN DEL TRIBUNAL.....	5
1.4	TRÁMITE ARBITRAL.....	6
1.5	TÉRMINO DE DURACIÓN DEL PROCESO.....	11
2.	PRESUPUESTOS PROCESALES.....	11
2.1.	CAPACIDAD PARA SER PARTE Y PARA COMPARECER AL PROCESO.....	11
2.2.	DEMANDA EN FORMA.....	12
2.3.	COMPETENCIA DEL TRIBUNAL	12
3.	LA CONTROVERSIA Y LOS PROBLEMAS JURÍDICOS	13
3.1.	DEMANDA PRINCIPAL	13
3.1.1.	Principales hechos incluidos en la demanda principal reformada	13
3.1.2.	Pretensiones de la demanda principal	16
3.1.3.	Síntesis de oposición de la parte demandada	18
3.2.	DEMANDA DE RECONVENCIÓN	18
3.2.1.	Principales hechos incluidos en la demanda de reconvención	18
3.2.2.	Pretensiones de la demanda en reconvención	20
3.2.3.	Síntesis de la oposición de la demandada en reconvención.....	21
3.3.	PROBLEMAS JURÍDICOS.....	21
4.	ACÁPITE PROBATORIO	22
4.1.	PRUEBAS DECRETADAS Y PRACTICADAS	22
4.2.	SÍNTESIS DE LOS ALEGATOS DE CONCLUSIÓN	23
4.2.1.	ALEGATOS DE LA PARTE CONVOCANTE y CONVOCADA EN RECONVENCIÓN.	23
4.2.2.	ALEGATOS DE LA PARTE CONVOCADA Y CONVOCANTE EN RECONVENCIÓN.	23
4.2.3.	ALEGATOS DE ADRIANA CALA CASTILLO	23
5.	CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL	24
5.1.	Pretensiones relativas al incumplimiento del contrato de promesa de compraventa.....	24
5.1.1.	Decisiones del Tribunal frente a las pretensiones y excepciones de incumplimiento de la promesa 30	
5.2.	Pretensiones relativas a la rescisión del contrato de promesa de compraventa por lesión enorme.....	31
5.2.1.	Decisiones del Tribunal al verificarse la lesión enorme.....	39
5.3.	Pretensiones principales de la demanda de reconvención a la declaratoria de incumplimiento del contrato de promesa	41
6.	CONDUCTA DE LAS PARTES	41
7.	SOBRE LA MEDIDA CAUTELAR DECRETADA	42
8.	JURAMENTO ESTIMATORIO	42

LAUDO ARBITRAL

CONVOCANTE: LILIANA VICTORIA MANRIQUE BOTIA

CONVOCADOS: ERWING ORJUELA ROJAS y ADRIANA ROCÍO CALA CASTILLO

EXPEDIENTE: 2021-404

Bucaramanga, 13 de abril de 2023

9.	COSTAS DEL PROCESO Y AGENCIAS EN DERECHO	42
10.	RESUELVE	45

LAUDO ARBITRAL

Bucaramanga, trece (13) de abril de dos mil veintitrés (2023)

Agotado el trámite del proceso y dentro de la oportunidad prevista por la ley para este efecto, procede el Tribunal Arbitral integrado por el árbitro único **FELIPE SERRANO PINILLA**, con la secretaría de **LUZ MARY SANTOS GARCÍA**, a dictar el laudo que pone fin al proceso y resuelve las controversias suscitadas entre LILIANA VICTORIA MANRIQUE BOTIA como parte convocante y ERWING ORJUELA ROJAS y ADRIANA ROCÍO CALA CASTILLO, como parte convocada.

El presente Laudo se profiere en derecho.

1. ANTECEDENTES

1.1 LAS PARTES Y SUS REPRESENTANTES

PARTE CONVOCANTE conformada por la siguiente persona natural:

LILIANA VICTORIA MANRIQUE BOTIA, identificada con cédula de ciudadanía 63.347.998

PARTE CONVOCADA conformada por las siguientes personas naturales:

ERWING ORJUELA ROJAS, identificado con cédula de ciudadanía 19.406.969.

ADRIANA ROCÍO CALA CASTILLO, identificada con la cédula de ciudadanía 1.103.364.182.

1.2 PACTO ARBITRAL

El pacto arbitral está contenido en la cláusula décima tercera del Contrato de Promesa de Compraventa suscrito por el señor ERWING ORJUELA ROJAS y la señora LILIANA VICTORIA MANRIQUE BOTIA, de fecha once (11) de marzo de dos mil veintiuno (2021), sobre el bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 314-58901 de Piedecuesta, Santander.

La cláusula en mención estipula:

“Toda controversia o diferencia en relación con este contrato, tanto en su interpretación, en su ejecución como en su liquidación, se

resolverá acudiendo ante un Tribunal de Arbitramento que decidirá en derecho. El Tribunal de Arbitramento funcionará (sic) de acuerdo al reglamento del Centro de Conciliación y Arbitraje de LA CAMARA DE COMERCIO de la ciudad de Bucaramanga, ante quien se solicitará (sic) su convocatoria y el nombramiento de un árbitro, facultando al Director del centro para la delegación del mismo. El procedimiento se ajustará (sic) a lo estipulado en el reglamento del centro señalado y los vacíos serán llenados por la ley vigente para el momento de su instalación.”

1.3 TRÁMITE DE INTEGRACIÓN DEL TRIBUNAL

1. Para conformar el Tribunal, a los veinte (20) días del mes de enero del año dos mil veintidós (2022) se llevó a cabo el sorteo de selección de árbitros al interior del CENTRO DE CONCILIACIÓN, ARBITRAJE Y AMIGABLE COMPOSICIÓN CÁMARA DE COMERCIO DE BUCARAMANGA, resultando elegido como árbitro principal el Dr. JAIRO HERNAN RUIZ RUEDA y como árbitro suplente el Dr. FELIPE SERRANO PINILLA.¹
2. El 20 de enero de 2022, la directora del CENTRO DE CONCILIACIÓN, ARBITRAJE Y AMIGABLE COMPOSICIÓN CÁMARA DE COMERCIO DE BUCARAMANGA, informó al Dr. JAIRO HERNAN RUIZ RUEDA su designación², frente a lo cual no hubo pronunciamiento por parte del árbitro designado, venciendo en silencio el término para aceptar la designación.
3. El 31 de enero de 2022, la directora del CENTRO DE CONCILIACIÓN, ARBITRAJE Y AMIGABLE COMPOSICIÓN CÁMARA DE COMERCIO DE BUCARAMANGA, informó al Dr. FELIPE SERRANO PINILLA su designación como árbitro suplente.³
4. Dentro del término legal, el Dr. FELIPE SERRANO PINILLA manifestó que aceptaba su encargo.⁴
5. El 7 de febrero de 2022, se envió comunicación a las partes y sus apoderados, informándoles que el Dr. FELIPE SERRANO PINILLA había aceptado el cargo y, por lo tanto, les concedía el término de cinco (5) días contados desde el recibo de la comunicación para que manifestaran por escrito sus dudas justificadas acerca de la imparcialidad o independencia del árbitro, y su deseo de relevarlo con fundamento en la información que había suministrado y que

¹11. 200122 ActaReuniónNombramiento.pdf.

²13. 310122 DesignaciónÁrbitroSuplente.pdf

³13. 310122 DesignaciónÁrbitroSuplente.pdf

⁴14. 070222 AceptaciónÁrbitroSuplente.pdf

se puso en su conocimiento.⁵ El término venció en silencio.

6. El 14 de marzo de 2022, por medios digitales, se celebró audiencia de instalación ante el CENTRO DE CONCILIACION, ARBITRAJE Y AMIGABLE COMPOSICIÓN CÁMARA DE COMERCIO DE BUCARAMANGA. El Tribunal profirió el Auto No. 1, mediante el que se declaró instalado el Tribunal. Asimismo, designó como secretaria del Tribunal Arbitral a la abogada LUZ MARY SANTOS GARCÍA⁶.
7. El 15 de marzo de 2022, la secretaria aceptó la designación y cumplió con el deber de información requerido por el artículo 15 de la Ley 1563 de 2012⁷.

1.4 TRÁMITE ARBITRAL

1. El 13 de diciembre de 2021, la convocante LILIANA VICTORIA MANRIQUE BOTIA radicó demanda arbitral⁸ a través del apoderado judicial EDUARDO PEÑARANDA AYCARDI, para que se resolvieran en derecho las diferencias surgidas con la parte Convocada ERWING ORJUELA ROJAS.
2. El 14 de mayo de 2022, por medios digitales, se celebró audiencia de instalación ante el CENTRO DE CONCILIACION, ARBITRAJE Y AMIGABLE COMPOSICIÓN CÁMARA DE COMERCIO DE BUCARAMANGA. El Tribunal profirió el Auto No. 2, por el cual inadmitió la demanda arbitral⁹.
3. El 15 de marzo de 2022, la parte Convocante subsanó la demanda arbitral.¹⁰
4. Con auto de fecha 25 de marzo de 2022, entre otras decisiones, el Tribunal resolvió: (i) admitir la demanda arbitral presentada por LILIANA VICTORIA MANRIQUE BOTIA; (ii) correr traslado de la demanda y sus anexos por veinte (20) días a la parte Convocada; (iii) ordenar la citación de la señora ADRIANA ROCÍO CALA CASTILLO, identificada con la cédula de ciudadanía número 1.103.364.182., para que en el término de cinco (5) días siguientes a la notificación de la providencia manifestara expresamente a este Tribunal si adhería o no al pacto arbitral; y, (iv) requerir a la parte actora para que prestara caución por un valor de cuarenta millones ocho mil pesos (\$40.008.000) M/CTE para proceder con el decreto de la medida cautelar de inscripción de la demanda en el folio de matrícula del inmueble objeto de litigio, otorgándole el

⁵ 15. 070222 DeberInformaciónÁrbitro.pdf.

⁶ 18. 140322 ActaAudienciaInstalación.pdf

⁷ 20 ACEPTACIÓN.pdf

⁸ 1. 131221 DemandaArbitral.pdf f

⁹ 18. 140322 ActaAudienciaInstalación.pdf f

¹⁰ 21.1 Memorial subsanando la demanda.pdf

término de 20 días para ello.¹¹

5. El 2 de abril de 2022, la señora ADRIANA ROCÍO CALA CASTILLO, en calidad de copropietaria del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 314-58901, y en atención al Auto No. 03 de fecha 25 de marzo de 2022, manifestó expresamente adherirse al pacto arbitral celebrado entre las partes.¹²
6. Con fecha 28 de abril de 2022, la parte Convocada, señor ERWING ORJUELA ROJAS, a través de su apoderado, el abogado FABIO ANDRÉS PINTO REYES, contestó la demanda y la remitió con sus anexos.¹³ En archivo separado interpuso demanda de reconvención.¹⁴
7. El 6 de mayo de 2022, la Convocante, LILIANA VICTORIA MANRIQUE BOTIA, a través del abogado EDUARDO PEÑARANDA AYCARDI, apoderado especial, presentó memorial descorriendo traslado de las excepciones de mérito propuestas por la parte demandada.¹⁵
8. El 20 de mayo de 2022, la Convocada ADRIANA ROCIO CALA CASTILLO, a través del abogado FABIO ANDRÉS PINTO REYES, apoderado especial, presentó contestación de la demanda y sus anexos¹⁶.
9. El 31 de mayo de 2022, la Convocante LILIANA VICTORIA MANRIQUE BOTIA, a través del abogado EDUARDO PEÑARANDA AYCARDI, apoderado especial, descorrió el traslado sobre las excepciones de mérito propuestas a la demanda por la señora ADRIANA ROCIO CALA CASTILLO.¹⁷
10. El 31 de mayo de 2022, LILIANA VICTORIA MANRIQUE BOTIA, a través del abogado EDUARDO PEÑARANDA AYCARDI, apoderado especial de la Convocante, presentó reforma de la demanda arbitral.¹⁸
11. Con auto de fecha 3 de junio de 2022, el Tribunal resolvió tener por no contestada la demanda inicial por parte de ERWING ORJUELA ROJAS y tener por no presentada la demanda de reconvención de ERWING ORJUELA

¹¹ 23 AUTO 25-03-2022.pdf

¹² 26.1 Adhesión a pacto arbitral.pdf

¹³ 32.1 contestación demanda RAD 2021-404.pdf

¹⁴ 32.2 Demanda de Reconvencion(rad-2021-404).pdf

¹⁵ 33.1 Memorial descorriendo contestación a la demanda.pdf

¹⁶ 36.1 CONTESTACION DDA ADRIANA CALA.pdf

¹⁷ 37.1 Memorial descorriendo contestación a la demanda - ADRIANA ROCIO CALA CASTILLO.pdf

¹⁸ 38.1 REFORMA A LA DEMANDA - ARBITRAJE [anexos].pdf

ROJAS. Igualmente, ordenó admitir la reforma de la demanda arbitral presentada por LILIANA VICTORIA MANRIQUE BOTIA.¹⁹

12. El día 8 de junio de 2022, el abogado FABIO ANDRES PINTO REYES, apoderado del señor ERWING ORJUELA ROJAS, interpuso recurso de reposición contra el auto del 03 de junio de 2022 por el cual se resolvió lo atinente a la contestación de la demanda y a la demanda de reconvención.²⁰
13. El 10 de junio de 2022, por secretaría se corrió traslado por el término de tres (3) días del recurso de reposición interpuesto por el apoderado del señor ERWING ORJUELA ROJAS.²¹
14. El 13 de junio de 2022, el abogado EDUARDO PEÑARANDA AYCARDI, apoderado de la señora LILIANA VICTORIA MANRIQUE BOTIA, descorre el traslado del recurso de reposición.²²
15. Con auto de fecha 17 de junio de 2022, el Tribunal resolvió no reponer el Auto No. 4 del 3 de junio de 2022.²³
16. El 30 de junio de 2022, los Convocados ERWING ORJUELA ROJAS y ADRIANA ROCÍO CALA CASTILLO, a través de apoderado, contestaron la reforma de la demanda.²⁴
17. El 30 de junio de 2022, ERWING ORJUELA ROJAS, a través de apoderado, presentó demanda de reconvención.²⁵
18. El 8 de julio de 2022, el apoderado de la parte convocante allegó memorial descorriendo traslado de la contestación a la reforma de la demanda.²⁶
19. Con auto del 19 de julio de 2022, el Tribunal resolvió inadmitir la demanda de reconvención presentada por ERWING ORJUELA ROJAS y otorgar el término de cinco (5) días hábiles para subsanarla.²⁷

¹⁹ 39 AUTO 3-06-2022.pdf

²⁰ 40.1 RECURSO DE REPOSICION.pdf

²¹ 41 TRASLADO 10-06-2022.pdf

²² 42.1 Memorial descorriendo recurso de reposición.pdf

²³ 44 AUTO 17-06-2022.pdf

²⁴ 46.1 CONTESTACION A LA REFORMA DE LA DEMANDA.pdf

²⁵ 46.2 DEMANDA DE RECONVENCION (1).pdf

²⁶ 47.1 Memorial descorriendo contestación a la demanda reformada.pdf

²⁷ 48 AUTOS 19-07-2022.pdf

20. Con fecha 27 de julio de 2022, ERWING ORJUELA ROJAS, a través de apoderado, subsanó la demanda de reconvención.²⁸
21. Con auto del 23 de agosto de 2022, el Tribunal resolvió admitir la demanda arbitral de reconvención presentada por ERWING ORJUELA ROJAS contra LILIANA VICTORIA MANRIQUE BOTIA. Mediante esta providencia, se ordenó correr traslado de la demanda en reconvención y sus anexos a la parte Convocante, LILIANA VICTORIA MANRIQUE BOTIA, y a la señora ADRIANA ROCÍO CALA CASTILLO, por el término de veinte (20) días.²⁹
22. El día 12 de septiembre de 2022, el abogado EDUARDO PEÑARANDA AYCARDI, apoderado especial de la Convocante LILIANA VICTORIA MANRIQUE BOTIA, radicó escrito de contestación de la demanda de reconvención. En dicho escrito propuso excepciones de mérito y objetó el juramento estimatorio.³⁰
23. El 19 de septiembre de 2022 el abogado FABIO ANDRES PINTO REYES, en calidad de apoderado especial de ERWING ORJUELA ROJAS, presentó memorial recorriendo el traslado de la contestación de la demanda de reconvención.³¹
24. Con auto de fecha 29 de septiembre de 2022, el Tribunal, entre otras decisiones, resolvió conceder a la parte Convocada el término de cinco (5) días, contados a partir de la notificación de dicho auto, para que aportara o solicitara las pruebas que considerara pertinentes en relación con la oposición al juramento estimatorio.³²
25. El 7 de octubre de 2022 el abogado FABIO ANDRES PINTO REYES, en calidad de apoderado de ERWING ORJUELA ROJAS, se pronunció sobre la objeción al juramento estimatorio y aportó pruebas documentales.³³
26. Con auto de fecha 13 de octubre de 2022, el Tribunal, fijó fecha y hora para llevar a cabo la audiencia de fijación de honorarios y gastos.³⁴

²⁸ 49.1 SUBSANACION DEMANDA DE RECONVENCION.pdf

²⁹ 53 AUTO 23-08-2022.pdf

³⁰ 55.1 Contestación a la demanda en reconvención.pdf

³¹ 56.1 DESCORRER EL TRASLADO DE LA CONTESTACION.pdf

³² 58 AUTO 29-09-2022.pdf

³³ 59.1 respuesta a la objecion.pdf

³⁴ 60 AUTO 13-10-2022.pdf

27. En audiencia celebrada el 25 de octubre de 2022, el Tribunal fijó las sumas correspondientes por concepto de honorarios y gastos.³⁵
28. En auto de fecha 22 de noviembre de 2022, teniendo en cuenta que las partes consignaron la totalidad de los valores liquidados por honorarios y gastos, el Tribunal fijó fecha para llevar a cabo la primera audiencia de trámite.³⁶
29. El 12 de diciembre de 2022, se realizó la primera audiencia de trámite del proceso arbitral. En ella, el Tribunal se declaró competente para conocer y decidir en derecho las controversias puestas a su conocimiento, mediante auto que no tuvo recursos. Asimismo, decretó pruebas y realizó control de legalidad sobre las actuaciones adelantadas determinándose que no se había configurado ningún vicio al interior del proceso³⁷.
30. El 17 de enero de 2023, inició la audiencia de práctica de pruebas. En el desarrollo de la audiencia se practicaron las siguientes declaraciones: 1) interrogatorio y declaración de parte de LILIANA VICTORIA MANRIQUE, parte Convocante; 2) interrogatorio de parte de ERWING ORJUELA ROJAS, parte Convocada y demandante en reconvención; 3) interrogatorio de parte de ADRIANA CALA CASTILLO, parte Convocada; y 4) testimonio de YENNY PAOLA LEÓN JAIMES.³⁸
31. El día 18 de enero 2023, se continuó con la audiencia de pruebas. En dicha audiencia se practicó el interrogatorio de contradicción al dictamen pericial aportado por la parte Convocante, con la presencia del perito RAFAEL ENRIQUE MORA NAVARRO, solicitado por la parte Convocada.³⁹
32. Con auto de fecha 30 de enero de 2023, el Tribunal pone de presente a las partes un inconveniente presentado con grabación de la audiencia del 17 de enero de 2023, donde se evidenció que por inconvenientes propios de la plataforma MICROSOFT TEAMS, la parte inicial de la grabación del testimonio de la señora YENNY PAOLA LEÓN JAIMES quedó incompleta,⁴⁰ y les otorgó un término para pronunciarse sobre la necesidad o no de repetir dicha declaración.

³⁵ 61 ACTA FIJACIÓN DE HONORARIOS Y GASTOS 25-10-2022.pdf

³⁶ 64 AUTO 22-11-2022 FIJA FECHA 1RA TRAMITE.pdf

³⁷ 65 ACTA PRIMERA AUDIENCIA DE TRAMITE 12-12-2022.pdf

³⁸ 70 ACTA AUDIENCIA 17 ENERO 2023.pdf

³⁹ 71 ACTA AUDIENCIA 18 ENERO 2023.pdf

⁴⁰ 72 Auto 30-01-2023.pdf

33. Con fecha 1 de febrero de 2023, el abogado EDUARDO PEÑARANDA AYCARDI, apoderado de la Convocante indicó que por su parte no veía necesario repetir el testimonio.⁴¹
34. Con fecha 3 de febrero de 2023, el abogado FABIO ANDRES PINTO REYES, apoderado de las Convocadas, indicó que no veía necesario repetir la diligencia.⁴²
35. Con auto de fecha 6 de febrero de 2023, el tribunal declara concluida la etapa de instrucción, y señaló el 17 de febrero de 2023 a las 10:00 a.m. para oír las alegaciones de las partes.⁴³
36. El 17 de febrero de 2023 se llevó a cabo la audiencia de alegatos y se señaló el día trece (13) de abril de dos mil veintitrés (2023) a las nueve y treinta de la mañana (9:30 a.m.) para audiencia de fallo.⁴⁴

1.5 TÉRMINO DE DURACIÓN DEL PROCESO

De acuerdo con lo establecido en el artículo 10 de la Ley 1563 de 2012, la duración del presente trámite arbitral sería de máximo seis (6) meses, contados a partir de la finalización de la primera audiencia de trámite.

En el presente caso, la primera audiencia de trámite tuvo lugar el 12 de diciembre de 2022,⁴⁵ fecha a partir de la cual inició el término para proferir el laudo arbitral o, en su defecto, la providencia que aclare, corrija o adicione el laudo arbitral. Al día de hoy 13 de abril de 2023, fecha en que se profiere el laudo, han transcurrido cuatro (4) meses y un (1) día.

Así las cosas, el presente laudo arbitral es proferido dentro del término señalado por la ley.

2. PRESUPUESTOS PROCESALES

2.1. CAPACIDAD PARA SER PARTE Y PARA COMPARECER AL PROCESO

La Convocante y la Convocada ostentan la capacidad para ser parte en el proceso y están legitimadas por el ordenamiento jurídico, en ejercicio del derecho fundamental

⁴¹ 73 Yahoo Mail - Dr. EDUARDO PEÑARANDA.pdf

⁴² 74 Yahoo Mail - Dr. FABIO ANDRÉS PINTO.pdf

⁴³ 75 AUTO 6-02-2023.pdf

⁴⁴ 79 ACTA AUDIENCIA ALEGATOS.pdf

⁴⁵ 65 ACTA PRIMERA AUDIENCIA DE TRAMITE 12-12-2022.pdf

de acceso a la administración de justicia, su libertad contractual o autonomía de la voluntad, para acudir al arbitraje en derecho como mecanismo de solución de sus conflictos.

Ambas partes oportuna y debidamente otorgaron poderes a sus apoderados judiciales, facultándolos para realizar todo lo que esté conforme a derecho para la representación de sus intereses, representación que fue efectivamente ejercida durante el trámite arbitral.

2.2. DEMANDA EN FORMA

Mediante providencias del 3 de junio de 2022 y, 23 de agosto de 2022, el Tribunal admitió respectivamente la reforma de la demanda principal y la demanda en reconvención por cumplir estas con los requisitos establecidos en los artículos 82 y 90 del Código General del Proceso, y se corrieron los traslados de rigor. Por lo anterior, se dio cumplimiento al presupuesto procesal de la demanda en forma.

2.3. COMPETENCIA DEL TRIBUNAL

La validez y alcance del pacto arbitral no fue discutida por ninguna de las partes, y el Tribunal definió y confirmó su competencia en la Primera Audiencia de Trámite, mediante el auto No. 15 del 12 de diciembre de 2022, en el cual precisó que:

“La demanda principal, la demanda en reconvención y las actuaciones posteriores fueron formuladas por las partes frente a este Tribunal con fundamento en el pacto arbitral contenido en cláusula decimotercera del contrato de promesa de compraventa de inmueble, suscrito entre las partes el pasado 11 de marzo de 2021.

A pesar de que el pacto arbitral se encuentra contenido en el contrato de promesa de inmueble, las pretensiones de la demanda principal y la demanda de reconvención involucran dos contratos distintos, a saber: un contrato preparatorio –el contrato de promesa– y un contrato definitivo –el contrato de compraventa–. En efecto, de los hechos, pretensiones y excepciones planteados en la demanda principal, la demanda de reconvención y las contestaciones, se advierte que las partes reclaman que el Tribunal se pronuncie sobre los efectos, validez, y cumplimiento tanto del contrato de promesa como del contrato de compraventa del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 314-58901 de Piedecuesta, Santander, el cual se perfeccionó el 26 de julio de 2021 a través de la escritura pública No. 2.035 de la Notaría 10 del círculo de Bucaramanga.

Al respecto resulta relevante anotar que la jurisprudencia ha establecido que los efectos del pacto arbitral contenido en el contrato preparatorio no se extienden de manera automática al contrato definitivo. Esta restricción supondría que la competencia de este Tribunal estaría limitada exclusivamente a conocer de los hechos, pretensiones y excepciones relacionados con el contrato de promesa de compraventa, que es el que contiene el pacto arbitral.

No obstante lo anterior, el estatuto arbitral reconoce que la habilitación que hacen las partes a la justicia arbitral también puede provenir de la conducta de las partes relativa a que una parte afirme la existencia del pacto arbitral, y que la otra parte no la niegue.

En el presente caso, ambas partes han reconocido la existencia de un pacto arbitral que le otorga al Tribunal competencia para pronunciarse sobre la totalidad de los hechos, pretensiones y excepciones que forman parte de la controversia. Muestra inequívoca de ello es que, tanto en la demanda principal como en la demanda de reconvención, se afirmó la existencia de un pacto arbitral que permite al Tribunal pronunciarse sobre el contrato de promesa y el contrato definitivo de compraventa, sin que los convocados hubiesen negado la existencia de dicha habilitación a la justicia arbitral en alguno de sus escritos o intervenciones. Todo lo contrario, la reconocieron expresamente en sus pretensiones.

En ese orden de ideas, se advierte que hay lugar a aplicar el párrafo del artículo 3 de la Ley 1563 de 2012, para deducir la existencia de pacto arbitral conforme el comportamiento y manifestaciones expresas de las partes.

Por ende, el Tribunal se declara competente para conocer la totalidad de la controversia, es decir, para pronunciarse sobre la validez, efectos y cumplimiento de la promesa de compraventa y el contrato definitivo del contrato de compraventa, dentro del marco de las pretensiones planteadas en la demanda principal y la demanda de reconvención, y con estricto apego al principio de congruencia.”

La anterior providencia no fue objeto de recurso y, por lo tanto, quedó confirmada la competencia del Tribunal para proferir un laudo en derecho en el marco del presente proceso.

3. LA CONTROVERSIA Y LOS PROBLEMAS JURÍDICOS

3.1. DEMANDA PRINCIPAL

3.1.1. Principales hechos incluidos en la demanda principal reformada

A continuación se presentan los hechos jurídicamente relevantes presentados en la reforma de la demanda principal:

1. La señora LILIANA VICTORIA MANRIQUE BOTIA era la propietaria del bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 314-58901 de Piedecuesta, Santander.
2. El señor ERWING ORJUELA ROJAS se dedica profesionalmente a obtener dineros de terceros para darlos en préstamo a otros terceros.

3. La señora LILIANA VICTORIA MANRIQUE BOTIA celebró una serie de contratos de mutuo con el señor ERWING ORJUELA ROJAS, los cuales en conjunto y sumaron el valor de CIENTO SESENTA Y NUEVE MILLONES DE PESOS (COP\$ 169.000.000) y DOS MILLONES DE PESOS (COP\$ 2.000.000). Así las cosas, y como consta en el documento denominado "CONSTANCIA DE AMPLIACIÓN DEL PRESTAMO Y OBLIGACIONES VIGENTES", el valor total de las obligaciones a cargo de la señora LILIANA VICTORIA MANRIQUE BOTIA al 31 de agosto de 2020 era de CIENTO SETENTA Y UN MILLONES DE PESOS (COP\$ 171.000.000), incluidos intereses.
4. El once (11) de marzo de dos mil veintiuno (2021), la señora LILIANA VICTORIA MANRIQUE BOTIA celebró con el señor ERWIN ORJUELA ROJAS un contrato de promesa de compra compraventa sobre el bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 314-58901 de Piedecuesta – Santander, por un valor de QUINIENTOS MILLONES DE PESOS (COP\$ 500.000.000). Lo anterior, supuestamente, como garantía para prevenir el cobro ejecutivo de la deuda en favor del señor ERWING ORJUELA ROJAS.
5. En igual sentido, en marco del contrato de promesa, el mismo día once (11) de marzo de dos mil veintiuno (2021), la señora LILIANA VICTORIA MANRIQUE BOTIA otorgó poder especial a la señora, YENNY PAOLA LEÓN JAIMES, persona mayor de edad e identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.098.660.278, para que, en su nombre y representación, llevase a cabo todos los actos tendientes a la venta del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 314-58901 de Piedecuesta, Santander.
6. Se estableció en la cláusula cuarta del contrato de promesa de compraventa la siguiente forma de pago:

A.) La suma de DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS M-CTE (\$200.000.000, 00) en efectivo, recibidos a la firma de este documento, los cuales declara la vendedora recibir a entera satisfacción.

B.) La suma de CIENTO SETENTA Y UN MILLONES DE PESOS M-CTE (\$ 171.000.000,00), dinero que será cancelado directamente a los acreedores hipotecarios, una vez se realice la entrega material del bien por parte de la vendedora. En consecuencia, los intereses que sigan causando sobre el crédito estarán a cargo de la promitente vendedora hasta tanto no cumpla con entrega de la posesión física del inmueble al comprador. Parágrafo I: si llegado el día del pago al acreedor, manifieste retardo o moras de intereses, el comprador queda autorizado a pagar dichas sumas para quedar a paz y salvo y lograr la cancelación de la hipoteca y dichas sumas serán reconocidas para ser descontadas del pago restante definido en el literal C.

C.) Los restantes es decir la suma de CIENTO VEINTINUEVE MILLONES DE PESOS M/CTE (\$129.000.000,00) podrán ser pagados con un inmueble o podrán ser desembolsados dentro de los treinta días siguientes a la entrega real del inmueble, para cumplir con el pago total del precio.

7. En la cláusula quinta del mismo contrato se acordó la siguiente cláusula penal sancionatoria:

QUINTO: CLAUSULA PENAL SANCIONATORIA: Las partes han convenido fijar el valor de OCHENTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$ 80.000.000.00) siendo entendido que este valor lo cancelan la parte que incumpliere a la otra parte contratante, que sí esté dispuesta a dar cumplimiento al presente documento. Si incumpliere la vendedora, podrá descontarse esta estimación anticipada de perjuicios del valor total del precio sin necesidad de declaratoria judicial para su reconocimiento.

8. A mediados de 2021, la señora LILIANA VICTORIA MANRIQUE BOTIA acudió, ante el COLEGIO SANTANDEREANO DE ABOGADOS, a fin de iniciar el proceso de negociación de deudas contenido en los artículos 538 y subsiguientes del código general del proceso con el ánimo de encontrar una fórmula de arreglo para cumplir con sus obligaciones dinerarias.
9. El 23 de julio de 2021 se libró auto admisorio al proceso de negociación de deudas y se ordenó notificar a la totalidad de acreedores que habían sido informados voluntariamente a ese momento:

SEXTO: INFORMAR la aceptación de este proceso a las entidades administradoras de bases de datos de carácter financiero, crediticio, comercial y de servicios de la aceptación a este trámite, de conformidad con el artículo 573 del CGP, así como a las siguientes entidades Públicas: DIAN, ALCALDÍA DE BUCARAMANGA, GOBERNACIÓN DE SANTANDER, Y A LA UNIDAD ADMINISTRADORA ESPECIAL DE GESTIÓN PENSIONAL Y CONTRIBUCIONES PARAFISCALES DE LA PROTECCIÓN SOCIAL - UGPP- SECRETARIA DE HACIENDA DE BUCARAMANGA, SECRETARIA DE HACIENDA DE BOGOTÁ, SECRETARIA DE HACIENDA DEL MUNICIPIO LOS SANTOS, SECRETARIA DE TRANSITO Y TRANSPORTE DE FLORIDABLANCA, PROPIEDAD HORIZONTAL CONDUEÑOS DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ, BANCO DE DAVIVIENDA, BANCO FALABRELLA, ERWIN ORJUELA ROJAS, CONSTRUCCIONES MYRIAM LILIANA RUEDA PRADA, de la cual se informará a los acreedores en los que cursan procesos en contra del deudor.

10. El 26 de julio de 2021, y sin conocimiento de la Convocante (según manifestó), se otorgó y suscribió la escritura pública No. 2.035 proferida por la notaría 10 del círculo de Bucaramanga, por medio la cual la apoderada YENNY PAOLA LEON JAIMES realizó la tradición del bien inmueble en mención a favor de los señores ERWING ORJUELA ROJAS y ADRIANA ROCIO CALA CASTILLO, por el presunto valor de DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS (COP\$ 200.000.000).
11. Por medio de la mencionada escritura pública, afirma la Convocante, se perfeccionó la tradición del inmueble por un sustancialmente menor al precio pactado en el contrato de promesa de compraventa, exactamente, TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS (COP\$ 300.000.000) menos.
12. ADRIANA ROCIO CALA CASTILLO afirma haber desembolsado la suma de CIEN MILLONES DE PESOS (COP\$ 100.000.000) a través de su compañero sentimental y en favor del señor ERWING ORJUELA ROJAS con el objeto de realizar la compra del bien inmueble propiedad de la señora LILIANA VICTORIA MANRIQUE BOTIA.
13. A pesar de que la entrega material del bien debía darse el día veintiocho (28) de agosto de 2021, de acuerdo con la cláusula sexta de la Promesa, la misma no ocurrió, pues, pese a haberlo declarado así en la Promesa, la Convocante

alega que el contrato de compraventa se celebró sin su consentimiento y, adicionalmente, nunca recibió los supuestos DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS (COP\$ 200.000.000) por parte del demandado, razón por la cual decidió no proceder con la entrega de este.

14. De conformidad con el avalúo comercial elaborado por el profesional RAFAEL ENRIQUE MORA NAVARRO, identificado con la Cédula de ciudadanía No. 13804419, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores desde el 27 de Enero de 2017, con el número de avaluador AVAL-13804419 y adscrito a la firma la firma CVI SAS, el justo precio del inmueble corresponde a MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y OCHO MILLONES CIENTO CUARENTA Y NUEVE MIL VEINTE PESOS (COP\$ 1.448.149.020).

3.1.2. Pretensiones de la demanda principal

“PRIMERA. – DECLARAR que entre el señor **ERWING ORJUELA ROJAS** y la señora **LILIANA VICTORIA MANRIQUE BOTIA**, se celebraron un contrato de promesa de compra compraventa el pasado once (11) de marzo de dos mil veintiuno (2021) y sobre el bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 314-58901 de Piedecuesta, Santander.

SEGUNDA. – DECLARAR que el señor **ERWING ORJUELA ROJAS** en su calidad de prominente comprador, incumplió el contrato de promesa de compraventa celebrado el pasado once (11) de marzo de dos mil veintiuno (2021) sobre el bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 314-58901 de Piedecuesta, Santander.

TERCERA. – Como consecuencia de lo anterior, RESOLVER el contrato de promesa de promesa de compraventa celebrado el pasado once (11) de marzo de dos mil veintiuno (2021) sobre el bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 314-58901 de Piedecuesta, Santander.

CUARTA. – Como consecuencia de lo anterior, DECLARAR que la señora **LILIANA VICTORIA MANRIQUE BOTIA** es la legítima propietaria del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 314-58901 de Piedecuesta, Santander.

QUINTA. – Como consecuencia de lo anterior, ORDENAR a la oficina de instrumentos públicos de Piedecuesta – Santander, suprimir la anotación No. 10 consignada en el folio de matrícula inmobiliaria No. No. 314-58901, así como cualquier otra anotación posterior en la que se traslade el derecho real de dominio propiedad de la convocante.

SEXTA. - Como consecuencia de lo anterior, CONDENAR al señor **ERWING ORJUELA ROJAS** al pago de la cláusula penal sancionatoria por valor de OCHENTA MILLONES DE PESOS (\$80.000.000 M/cte.) y consignada en el artículo 5 del mencionado contrato de promesa de compraventa.

SÉPTIMA. – COMPULSAR copias del presente expediente a la Fiscalía General De La Nación para que aquella determine la comisión de una conducta punible por parte del señor **ERWING ORJUELA ROJAS** y la señora **ADRIANA ROCIO CALA CASTILLO**.

OCTAVA. - CONDENAR al señor **ERWING ORJUELA ROJAS** y la señora **ADRIANA ROCIO CALA CASTILLO** en las costas y agencias en derecho que se causen con ocasión del presente proceso, así como en el reembolso de los honorarios pagados para la conformación de este tribunal.

PRETENSIONES SUBSIDIARIAS.

PRIMERA. – DECLARAR que entre el señor **ERWING ORJUELA ROJAS** y la señora **LILIANA VICTORIA MANRIQUE BOTIA**, se celebraron un contrato de promesa de compra compraventa el pasado once (11) de marzo de dos mil veintiuno (2021) y sobre el bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 314-58901 de Piedecuesta, Santander.

SEGUNDA. – DECLARAR que el contrato de promesa celebrado entre el señor **ERWING ORJUELA ROJAS** y la señora **LILIANA VICTORIA MANRIQUE BOTIA** adolece de nulidad por lesión enrome en favor de la promitente vendedora, de acuerdo con lo reglado por el artículo 1946 del código civil y a la luz del dictamen pericial que se aporta como prueba; lo anterior en tanto se tiene que el justo precio del bien corresponde a MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y OCHO MILLONES CIENTO CUARENTA Y NUEVE MIL VEINTE PESOS (\$1.448.149.020 M/cte.) y el precio de venta fue QUINIENTOS MILLONES DE PESOS (\$500.000.000 M/cte.), es decir menos a la mitad del justo precio de la cosa vendida.

TERCERA. – Como consecuencia de lo anterior, **RESCINDIR** el contrato de promesa de promesa de compraventa celebrado el pasado once (11) de marzo de dos mil veintiuno (2021) sobre el bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 314-58901 de Piedecuesta, Santander.

CUARTA. – Como consecuencia de lo anterior, **DECLARAR** que la señora **LILIANA VICTORIA MANRIQUE BOTIA** es la legítima propietaria del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 314-58901 de Piedecuesta, Santander.

QUINTA. – Como consecuencia de lo anterior, **ORDENAR** a la oficina de instrumentos públicos de Piedecuesta – Santander, suprimir la anotación No. 10 consignada en el folio de matrícula inmobiliaria No. No. 314-58901, así como cualquier otra anotación posterior en la que se traslade el derecho real de dominio propiedad de la convocante.

SEXTA. – COMPULSAR copias del presente expediente a la Fiscalía General De La Nación para que aquella determine la comisión de una conducta punible por parte del señor **ERWING ORJUELA ROJAS** y la señora **ADRIANA ROCIO CALA CASTILLO**.

SÉPTIMA. - CONDENAR al señor **ERWING ORJUELA ROJAS** y la señora **ADRIANA ROCÍO CALA CASTILLO** en las costas y agencias en derecho que se causen con ocasión del presente proceso, así como en el reembolso de los honorarios pagados para la conformación de este tribunal.”

3.1.3. Síntesis de oposición de la parte demandada

La parte Convocada oportunamente contestó la reforma de la demanda arbitral principal y se opuso a las pretensiones. En esencia, solicitó se desestimen las pretensiones debido al incumplimiento del contrato de compraventa por la convocante y, en consecuencia, solicitó se rescindan los contratos, ordenando las restituciones mutuas.

La Convocada se pronunció frente a los hechos de la demanda de la siguiente manera:

1. Son ciertos los hechos 1, 7, y 8.
2. Son parcialmente ciertos los hechos 3, 5, 6, 10, 11, 12, 14.
3. No son ciertos los hechos 2, 4, 9, 13, 16 y 17.
4. No son hechos los numerales 15 y 18.

En su escrito de defensa propuso las siguientes excepciones de mérito:

1. CUMPLIMIENTO Y BUENA FE DEL COMPRADOR.
2. MALA FE DE LA CONVOCANTE.
3. INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL DE LA CONVOCANTE.
4. RESCISIÓN DEL CONTRATO POR EL INCUMPLIMIENTO DE LA PROMITENTE VENDEDORA.
5. INEXISTENCIA DE LESIÓN ENORME.

3.2. DEMANDA DE RECONVENCIÓN

3.2.1. Principales hechos incluidos en la demanda de reconvención

A continuación, se presenta un compilado de los hechos relevantes incluidos en la demanda en reconvención:

1. El día 11 de marzo del 2021, los señores ERWING ORJUELA ROJAS y LILIANA VICTORIA MANRIQUE BOTIA celebraron en nombre propio contrato

de promesa de compraventa, respecto del lote a que hace parte de la reserva del duende condominio P.H, ubicado en la vereda mesa de Jeridas, del municipio de Los Santos-Santander, con un área de 5.790 metros cuadrados, identificado con la matricula inmobiliaria No. 314-58901.

2. Las partes convinieron en dicho contrato que el precio acordado para la adquisición del inmueble era de QUINIENTOS MILLONES DE PESOS (COP\$ 500.000.000), los cuales se estableció se pagarían de la siguiente forma: a.) La suma de DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS (COP\$ 200.000.000), de los cuales se haría entrega en efectivo al momento de la firma de la promesa. b.) La cancelación de los créditos hipotecarios por valor CIENTO SETENTA Y UN MILLONES DE PESOS (COP\$ 171.000.000), que se entregarían una vez se realizara la entrega material, para lo cual la vendedora continuaría pagando los intereses convencionales hasta la fecha de la entrega, y el dinero restante por valor de ciento veinte millones de pesos (\$129.000.000,00) dentro de los 30 días siguientes a la entrega material, ya fuere con la entrega de un inmueble por ese mismo valor o desembolsando el dinero restante descontando los intereses convencionales a las obligaciones hipotecarias.
3. Se acordó una cláusula penal sancionatoria por el valor de OCHENTA MILLONES DE PESOS (COP\$ 80.000.000) en cabeza de la parte incumplida.
4. Se acordó que la protocolización de la escritura pública de compraventa se suscribiera el día 21 de julio del 2021.
5. En la misma fecha, 11 de marzo de 2021, la señora LILIANA VICTORIA MANRIQUE BOTIA otorgó poder especial a la señora YENNY PAOLA LEON JAIMES para que actuara en su representación y protocolizara la escritura, y evitar así cualquier eventualidad de imposibilidad de asistir.
6. De manera paralela, ERWING ORJUELA convino con la señora ADRIANA CALA CASTILLO, quien actuaba por intermedio de su compañero permanente, que esta adquiriría un porcentaje del inmueble de la señora LILIANA MANRIQUE BOTIA, porcentaje que se pagaría de la siguiente manera: entregándose la suma inicial de CIEN MILLONES DE PESOS (\$100.000.000) y el saldo restante por valor de CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS (COP\$ 150.000.000) que desembolsarían a la entrega del bien objeto del litigio para adquirir el 50% de la propiedad y obtener una rentabilidad.
7. El 26 de julio de 2021 la señora YENNY PAOLA LEON JAIMES, en representación de LILIANA VICTORIA MANRIQUE BOTIA, suscribió en calidad de vendedora la escritura pública de compraventa No.2035 del 26 de julio del 2021, con los señores ERWING ORJUELA ROJAS y ADRIANA ROCIO CALA CASTILLO.

8. El día 28 de julio del 2021, se presentó una notificación por parte de la CORPORACION COLEGIO SANTANDEREANO DE ABOGADOS a nombre del señor ERWING ORJUELA ROJAS, en donde se informaba que la señora LILIANA VICTORIA MANRIQUE BOTIA había interpuesto trámite de negociación de deudas para dar inicio al del trámite de insolvencia de persona natural no comerciante.
9. Se presentó una objeción al trámite de insolvencia frente al Juzgado Catorce Civil Municipal de Bucaramanga, pues se tenían reparos sobre información que la deudora pudo omitir, objeción que no llegó a resolverse pues la señora LILIANA VICTORIA MANRIQUE BOTIA retiró la solicitud de negociación de deudas.

3.2.2. Pretensiones de la demanda en reconvención

“PRIMERO: Que se declare que entre el señor ERWING ORJUELA ROJAS y la señora LILIANA VICTORIA MANRIQUE BOTIA, se celebró un contrato de promesa de compraventa el día once (11) de marzo de dos mil veintiuno (2021), sobre el bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 314-58901 de Piedecuesta, Santander.

SEGUNDO: Que se declare a la señora LILIANA VICTORIA MANRIQUE BOTIA en su calidad de prominente vendedora, incumplió el contrato de promesa de compraventa celebrado el pasado once (11) de marzo de dos mil veintiuno (2021), inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 314-58901 de Piedecuesta, Santander.

TERCERO: Declarar al señor ERWING ORJUELA ROJAS en su calidad de prominente comprador, como contratante cumplido del contrato de promesa de compraventa celebrado el pasado once (11) de marzo de dos mil veintiuno (2021), inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 314-58901 de Piedecuesta, Santander.

CUARTO: En virtud a lo consagrado en el artículo 870 del Código Comercio, ordenar que se declare la resolución del contrato de promesa por el incumpliendo de la señora LILIANA VICTORIA MANRIQUE BOTIA, y en consecuencia, se ordene la rescisión del contrato de compraventa celebrado mediante escritura pública No.2035 de día 26 de julio del 2021.

QUINTO: Que en virtud a la resolución del contrato, se proceda a dar trámite a lo previsto en el artículo 1544, esto es a llevar a cabo las restituciones mutuas, con la indexación correspondiente.

SEXTO: Condenar a la señora LILIANA VICTORIA MANRIQUE BOTIA al pago de la cláusula penal sancionatoria por valor de OCHENTA MILLONES DE PESOS (\$80.000.000 M/cte.) definida en el contrato de promesa de compraventa a título de indemnización de perjuicios.

SEPTIMO: Condenar a la señora LILIANA VICTORIA MANRIQUE BOTIA al Pago y en consecuencia restituir al señor ERWING ORJUELA ROJAS la suma de \$7.368.389,00 correspondiente a los gastos notariales, boleta fiscal y registro de la escritura de compraventa celebrada y la suma de \$ 2.758.000 por concepto de impuestos prediales del inmueble

vigencia 2020 y 2021. siendo que era obligación de la promitente vendedora conforme al contrato de promesa.

OCTAVO: *Se Condene en la señora Liliana Victoria Manrique Botia al pago de las costas y agencias en derecho y honorarios del tribunal que se causen con ocasión del presente proceso.”*

3.2.3. Síntesis de la oposición de la demandada en reconvención

La parte convocada en reconvención oportunamente contestó la demanda, escrito mediante el cual se opuso a las pretensiones allí contenidas y objetó el juramento estimatorio. Con respecto de los hechos de la demanda en reconvención, se pronunció de la siguiente manera:

1. Son ciertos los hechos 1, 2, 3 y 7.
2. No son ciertos los hechos 4, 5, 6, 8, 9, 10 y 11.

En la misma línea propuso las siguientes excepciones de mérito:

1. EXCEPCIÓN DE CONTRATO NO CUMPLIDO.
2. CONDICIÓN RESOLUTORIA TÁCITA.
3. EXCEPCIÓN DE PAGO DE LO NO DEBIDO.
4. INEXISTENCIA DE DAÑO INDEMNIZABLE.
5. INVERSIÓN DE LA CARGA DINÁMICA DE LA PRUEBA.
6. EXISTENCIA DE LESIÓN ENORME EN CONTRA DEL VENDEDOR.
7. EXCEPCIÓN GENÉRICA.

3.3. PROBLEMAS JURÍDICOS

El Tribunal encuentra que la presente controversia versa sobre dos cuestiones principales. La primera, relativa al incumplimiento del contrato de promesa de compraventa por las partes, el cual se reclama tanto en las pretensiones de la demanda principal –incumplimiento del promitente comprador– como en la demanda de reconvención –incumplimiento del promitente vendedor–. Esta primera cuestión envuelve dos problemas jurídicos, a saber: (i) ¿Es jurídicamente viable reclamar el incumplimiento del contrato de promesa de compraventa luego de celebrado el contrato prometido? y (ii) de ser viable reclamar dicho incumplimiento, ¿Alguna de las partes del contrato de promesa de compraventa del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 314-58901 de la oficina de registro de instrumentos públicos

de Piedecuesta, Santander, de fecha once (11) de marzo de dos mil veintiuno (2021), incumplió el contrato?

La segunda cuestión está referida a la nulidad por lesión enorme del contrato de promesa de compraventa del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 314-58901 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Piedecuesta, Santander, de fecha once (11) de marzo de dos mil veintiuno (2021), conforme a solicitado en las pretensiones subsidiarias de la demanda principal. Esta cuestión comprende tres problemas jurídicos: (i) ¿Es jurídicamente viable reclamar la nulidad por lesión enorme del contrato de promesa de compraventa de bien inmueble?; (ii) de ser viable reclamar la referida nulidad, ¿Se encuentra viciado de nulidad por lesión enorme el contrato de promesa de compraventa del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 314-58901 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Piedecuesta, Santander, de fecha once (11) de marzo de dos mil veintiuno (2021)?; (iii) en caso de no resultar viable reclamar la referida nulidad, ¿En virtud del deber de interpretación de la demanda, la demanda de reconvención, y el principio *iura novit curia* debe el Tribunal pronunciarse sobre la nulidad por lesión enorme del contrato de compraventa celebrado entre las partes por medio de escritura pública No. 2035 de 26 de julio de 2021 con respecto del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 314-58901 de Piedecuesta, Santander?

4. ACÁPITE PROBATORIO

4.1. PRUEBAS DECRETADAS Y PRACTICADAS

En el presente trámite arbitral se les reconoció valor probatorio a los documentos allegados por las partes en las diferentes oportunidades probatorias: (i) demanda principal, (ii) contestación de la demanda principal, (iii) demanda en reconvención, (iv) contestación de la demanda en reconvención, (v) memoriales descorriendo traslado de excepciones de mérito y objeciones a juramento estimatorio.

En curso de la primera audiencia de trámite, se decretaron las pruebas documentales aportadas y se decretaron los interrogatorios de parte y testimonios solicitados por las partes, los cuales fueron practicados en las fechas que se relacionan a continuación:

Testimoniales, interrogatorios y declaraciones solicitados por la Convocante		
No.	Prueba	Fecha de recepción
1.	Declaración de parte - LILIANA VICTORIA MANRIQUE BOTIA.	17 de enero de 2023
2.	Interrogatorio de parte - ERWING ROJAS ORJUELA	17 de enero de 2023
3.	Interrogatorio de parte - ADRIANA CALA CASTILLO	17 de enero de 2023
4.	Testimonio - YENNY PAOLA LEÓN JAIMES	17 de enero de 2023

Interrogatorio y testimoniales solicitados por la Convocada.		
No.	Prueba	Fecha de recepción
1.	Interrogatorio de parte LILIANA VICTORIA MANRIQUE BOTIA	17 de enero de 2023
2.	Testimonio YENNY PAOLA LEÓN JAIMES	17 de enero de 2023
3.	Testimonio CLARA INÉS CORZO	DESISTIDA
4.	Interrogatorio de contradicción de dictamen pericial - RAFAEL ENRIQUE MORA NAVARRO	18 de enero de 2023

4.2. SÍNTESIS DE LOS ALEGATOS DE CONCLUSIÓN

4.2.1. ALEGATOS DE LA PARTE CONVOCANTE y CONVOCADA EN RECONVENCIÓN.

En resumen, el apoderado de la parte convocante reafirmó los argumentos defendidos a lo largo del proceso, los cuales son que su representada (i) cumplió cabalmente con las obligaciones a su cargo derivadas del contrato de promesa de compraventa; (ii) la parte Convocante se vio injustamente despojada de su propiedad, a pesar de reconocer que tenía una deuda con el señor Erwing Orjuela; (iii) la parte Convocada incumplió el contrato de promesa de compraventa; (iv) la parte Convocada no aportó las pruebas de los pagos que afirma realizó en favor de la Convocante; (v) hay múltiples incoherencias y contradicciones en el relato de los hechos de la Convocada alrededor de los pagos que supuestamente realizó en favor de la Convocante; (vi) hay lesión enorme en la compraventa del inmueble objeto de litigio.

4.2.2. ALEGATOS DE LA PARTE CONVOCADA Y CONVOCANTE EN RECONVENCIÓN.

De manera sintetizada, el apoderado de la parte Convocada alega que lo reclamado por la Convocante por medio de la demanda arbitral es contradictorio frente a la conducta desplegada por ella misma en el momento de los hechos, y por ello son improcedentes sus pretensiones puesto que; (i) tuvo un (1) año desde la suscripción del contrato de transacción que celebraron previamente las partes para cumplir con el pago de su deuda y evitar la compra del inmueble por parte del señor Erwing Orjuela, (ii) tuvo tres (3) meses desde la suscripción del contrato de promesa de compraventa para alegar que nunca recibió el primer pago y revocar el poder a quien finalmente otorgó la escritura de compraventa, y nunca lo hizo, (iii) nunca se tachó de falso el contrato de promesa de compraventa lo que demuestra que sí existió el primer pago de DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS (COP\$ 200.000.000), (iv) actuó de mala fe al iniciar proceso de insolvencia. Manifestó que a lo largo del proceso se demostró cabalmente la existencia del pago en la suma mencionada y se demostró el incumplimiento contractual y mala fe en cabeza de la parte Convocante.

4.2.3. ALEGATOS DE ADRIANA CALA CASTILLO

El apoderado de ADRIANA CALA CASTILLO alega que su representada fue citada al proceso arbitral únicamente por constar como propietaria del 50% del inmueble objeto de litigio, sin haber tenido incidencia o involucramiento en ninguna etapa previa de

negociación con la señora LILIANA MANRIQUE BOTA. Su intervención se limitó a la revisión de la documentación presentada por el señor ERWING ORJUELA ROJAS (promesa de compraventa, poder especial, etc.), información en la que confió y decidió invertir su dinero, por lo cual está probado que la señora ADRIANA CALA CASTILLO obró de buena fe en el negocio jurídico celebrado con el señor Orjuela Rojas.

5. CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL

5.1. Pretensiones relativas al incumplimiento del contrato de promesa de compraventa

El contrato de promesa de compraventa

Para resolver las pretensiones relativas al incumplimiento del contrato de promesa de compraventa suscrito el pasado 11 de marzo de 2021, el Tribunal presentará unas breves consideraciones generales sobre el contrato de promesa de compraventa, para enseguida examinar si resulta jurídicamente viable pretender la declaración de su incumplimiento luego de que se ha celebrado el contrato de compraventa prometido.

Según lo ha expuesto la doctrina nacional, el contrato de promesa es un contrato de carácter preparatorio, principal, bilateral, oneroso conmutativo y solemne⁴⁶. De estas características cobra especial relevancia para este caso su carácter preparatorio, que se encuentra estrechamente vinculado con la función económica-jurídica que cumple el contrato de promesa de compraventa. Esta última consiste, en palabras de la Corte Suprema de Justicia, en “asegurar de una vez los resultados de un negocio que los interesados no pueden o no quieren cumplir de inmediato, pero procuran, mediante ella, garantizar de antemano sus condiciones”⁴⁷.

En específico, respecto de utilidad jurídico-práctica de la promesa de compraventa de bienes inmuebles, la doctrina ha explicado:

*“...es un contrato preparatorio que permite a los sujetos de derecho, ante la imposibilidad actual, por razones de hecho o de derecho, de celebrar una compraventa inmobiliaria, asegurarse que ella se celebrará en un futuro ante el vencimiento de un plazo o el acaecimiento de una condición”*⁴⁸.

Este carácter preparatorio del contrato de promesa de compraventa tiene múltiples consecuencias: (i) que del contrato preparatorio solo surge la obligación de celebrar

⁴⁶ Jorge Oviedo Albán. *El contrato de promesa en el derecho privado* (Bogotá, Ibáñez, 2010), pp. 44 y ss.

⁴⁷ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia de 20 de agosto de 1958.

⁴⁸ Javier Bonivento Jiménez. *El contrato de promesa: la promesa de compraventa de bienes inmuebles* (Bogotá, Ediciones Librería del Profesional, 1996), p. 17.

el contrato prometido; (ii) que su objeto se agota con la celebración del contrato prometido; y (iii) que la determinación de los elementos del contrato prometido señalada en el acuerdo preparatorio no es definitiva, puesto que estas condiciones pueden modificarse de mutuo acuerdo al perfeccionamiento del negocio definitivo.

Respecto de la primera de las consecuencias señaladas, en el caso particular de la promesa de compraventa inmobiliaria, esta se manifiesta en que, en principio, solo surge para las partes la obligación de celebrar el contrato prometido, que corresponde a una obligación de hacer, la cual se concreta en el otorgamiento de la escritura pública de compraventa⁴⁹. En efecto, por tratarse de un contrato preparatorio, para las partes del contrato de promesa no surgen las obligaciones propias del contrato de compraventa; los contratantes solamente quedan obligados a celebrar dicho convenio en el tiempo y condiciones acordadas.

De ahí que se reconozca que solo son elementos de la esencia del contrato de promesa de compraventa (i) la obligación de celebrar el contrato prometido y (ii) los requisitos para su eficacia, previstos en el artículo 1611 del Código Civil⁵⁰. Los demás pactos incorporados por las partes en el acuerdo, como lo pueden ser el pacto de arras o la anticipación del cumplimiento de las prestaciones del contrato prometido (entrega del bien objeto del contrato o modalidades del pago del precio), tienen carácter meramente accidental y, por lo mismo, requieren un pacto expreso en ese sentido.

En cuanto a la segunda de las consecuencias anotadas, esta determina, como lo ha afirmado la jurisprudencia, que “[l]a promesa y el contrato prometido jamás pueden coexistir en el tiempo, pues el nacimiento de este acarrea la extinción de aquella”⁵¹. Esta premisa se fundamenta en que el contrato preparatorio cumple un papel meramente instrumental o, en otras palabras, sirve de medio respecto del contrato

⁴⁹ Al respecto, la doctrina arbitral ha explicado:

“La promesa es antecedente al contrato prometido, es de carácter preparatorio y cuando versa sobre la compraventa de bienes inmuebles crea, fundamentalmente, una obligación de hacer, de carácter bilateral o sinalagmático, consistente en la celebración de este último, esto es, en el otorgamiento de la respectiva escritura pública, para perfeccionar el contrato que sirve de título traslativo del derecho real de dominio, tal como se desprende del artículo 1611 del C.C., en armonía con los artículos 1857 y 1861 ibidem”. Laudo de 7 de abril de 2022. Tribunal de Arbitraje de SBA Torres Colombia S.A.S. vs. Guillermo Enrique Vence Zabaleta y otro. Árbitros: Ana Giacomette Ferrer (Presidente), Edgardo Villamil Portilla y César Julio Valencia Copete.

⁵⁰ El artículo 1611 del Código Civil establece que la promesa (i) debe constar por escrito; (ii) no puede estar referida a un contrato de aquellos que las leyes declaren ineficaces; (iii) debe contener un plazo o condición que fije la época de celebración del contrato prometido; y (iv) debe estar determinado de tal suerte el contrato prometido, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o el cumplimiento de las formalidades legales.

⁵¹ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia de 16 de diciembre de 2013. Rad. No. 11001-3103-023-1997-04959-01.

prometido o definitivo, puesto que su objeto “es la conclusión del contrato posterior”⁵². Por ello, una vez celebrado el contrato prometido, se satisface la función jurídico-económica perseguida por las partes del contrato de promesa y se agota su objeto, con lo que deja de producir efectos en el mundo jurídico. En palabras de la Corte Suprema de Justicia:

“El contrato de promesa, por tanto, no puede confundirse con el prometido, pues es su antecedente; y la realización de éste es el objeto de aquélla. “La promesa no es sino una convención que sirve para celebrar otra, por lo que no produce más efecto que poder exigir la celebración de éste. Ahí termina su misión. Celebrado el contrato prometido desaparece la promesa.” (Ibid, 842)

Por ello, ha sido reiterada la posición de esta Corte al considerar que la promesa tiene un “carácter preparatorio o pasajero, lo cual implica por naturaleza una vida efímera y destinada a dar paso al contrato fin, o sea, el prometido...” (Sentencia de 14 de julio de 1998. Exp.: 4724) ...”⁵³

Es importante agregar que, incluso, en aquellos eventos en que las partes han acordado en la promesa de compraventa compromisos adicionales a la obligación de celebrar el contrato prometido, ello de ninguna manera implica que el contrato preparatorio subsista luego de perfeccionado el contrato definitivo. En esos eventos, una vez se perfecciona el contrato definitivo, este será la fuente de las obligaciones entre las partes y será con fundamento en dicho convenio que podrá exigirse el cumplimiento de las prestaciones a cargo de los contratantes. Sobre ese punto la Corte Suprema de Justicia ha expuesto:

“[N]ada obsta para que las partes, en ejercicio de la autonomía de su voluntad, pacten en un mismo documento, además del compromiso de celebrar el contrato definitivo, otras prestaciones destinadas a regir en vigencia de éste. Tal circunstancia no significa en modo alguno que la promesa subsista luego de perfeccionarse el acuerdo principal sino, tan solo, que en la fase de conclusión del negocio los contratantes deciden ratificar las cláusulas contenidas en el arreglo preliminar, sin que sea necesario volver a pronunciarse sobre lo que convinieron con anterioridad.”⁵⁴

Finalmente, la tercera de las consecuencias tiene implicaciones respecto de los términos esenciales del contrato definitivo que se encuentran definidos en el contrato preparatorio. El carácter preparatorio de la promesa implica que la determinación que se hace sobre los elementos definitivos en la promesa puede modificarse por las partes, de mutuo acuerdo, al momento de perfeccionar el acuerdo final. Es por ello por lo que la jurisprudencia ha establecido que cuando las partes establecen una regulación diferente o novedosa al momento de perfeccionar el contrato prometido,

⁵² Ib.

⁵³ Ibidem.

⁵⁴ Ibidem.

es lógico entender que esa nueva regulación, que es de carácter definitivo, sustituye las estipulaciones temporales del contrato de promesa; “o lo que es lo mismo, que esos convenios preparatorios dejaron de existir para el derecho, al haber cumplido su finalidad”⁵⁵. La regla jurisprudencial sobre esta materia ha sido sentada por la Corte Suprema de Justicia en los siguientes términos:

“Ciertamente, si en la promesa se prevé que alguno de los elementos del contrato prometido adoptará una determinada forma, y luego en este resulta regulado de manera distinta, es ineludible entender –al menos en línea de principio– que lo manifestado en el negocio jurídico final recoge la contundente, irrefragable y definitiva voluntad de los contratantes, sustituyendo así su querer inicial, expresado en la promesa; lo anterior precisamente por la naturaleza meramente preparatoria y función jurídico-económica del precontrato, que no es otra que allanar el camino para la celebración de un convenio posterior.

*En cambio, si las partes guardan silencio en el segundo contrato (el definitivo) frente a algún punto sistematizado en el primero (el preliminar), la disposición primigenia subsistirá, siempre y cuando reúna los requisitos que exige el ordenamiento para la validez y eficacia de la totalidad de las convenciones entre particulares.”*⁵⁶

Con fundamento en esa regla, en un caso en el que, al momento de elevar la escritura pública de compraventa, las partes modificaron el precio de venta fijado originalmente en el contrato promesa, la Corte determinó que ese cambio suponía una sustitución de la regulación contractual, la cual derogaba el pacto inicial contenido en el contrato preparatorio y le hacía perder la eficacia obligacional a esa regulación preparatoria o temporal. En concreto, la Corte indicó:

*“Consecuentemente, y siguiendo las pautas fijadas supra, puede colegirse que la novedosa regulación del precio incluida en la cláusula tercera del contrato definitivo sustituyó íntegramente el convenio inserto en la cuarta estipulación de la promesa, en tanto que –se itera– la voluntad orientada únicamente a celebrar posteriormente un negocio jurídico con determinadas características no puede imponerse a la que luego se exprese al definir los contornos de ese acuerdo definitivo.”*⁵⁷

Así las cosas, a la luz de las pautas expuestas, es claro que no resulta jurídicamente viable reclamar el incumplimiento del contrato de promesa luego de que se ha celebrado el contrato de compraventa definitivo. Esto, en la medida en que una vez celebrado el acuerdo final se agota el objeto del contrato preparatorio, el cual se extingue y, por contera, esa regulación de carácter temporal pierde su fuerza

⁵⁵ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia de 19 de julio de 2022. No. SC1964-2022.

⁵⁶ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia de 13 de julio de 2020. No. SC2221-2020.

⁵⁷ Ibidem.

vinculante. En adelante, las partes solamente podrán exigir el cumplimiento del contrato definitivo y hacer valer los derechos de los que son titulares con fundamento en el acuerdo final, ya sea por la ratificación de las condiciones acordadas en el contrato preparatorio o por el señalamiento de una regulación novedosa que sustituye de manera definitiva el contenido de los compromisos entre las partes. Por lo que, en el caso de presentarse alguna disputa frente a la ejecución del negocio definitivo, el debate y las cargas obligacionales tendrían su fuente únicamente en el contrato definitivo y no en el preparatorio⁵⁸.

El incumplimiento del contrato de promesa de compraventa por el promitente comprador reclamado en las pretensiones principales de la demanda principal

Aterrizadas las consideraciones precedentes a la solución del caso concreto, el Tribunal encuentra que están llamadas a fracasar las pretensiones principales de la demanda principal, porque en estas (i) se reclama el incumplimiento del contrato de promesa de compraventa y (ii) se desconoce que las partes definieron una nueva regulación sobre el precio, que derogó cualquier definición anterior sobre el valor del inmueble.

En efecto, quedó demostrado en el presente caso, fuera de cualquier discusión, que las partes celebraron el 11 de marzo de 2021 un contrato de promesa de compraventa sobre el bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 314-58901 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Piedecuesta, Santander. Posteriormente, el 26 de julio de 2021, se elevó a escritura pública el contrato de compraventa sobre el bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 314-58901 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Piedecuesta, Santander, mediante la escritura No. 2035 de la Notaría Décima del Círculo de Bucaramanga.

Al momento de perfeccionarse el contrato de compraventa prometido, las partes realizaron modificaciones sustanciales a las condiciones que originalmente habían previsto en el contrato de promesa. En el contrato definitivo se modificaron (i) las partes del contrato de compraventa y (ii) el precio del inmueble.

Respecto de lo primero, el cambio consistió en que se añadió un nuevo comprador. Inicialmente, la parte compradora, estaba conformada solamente por el señor ERWING ORJUELA ROJAS como promitente comprador; sin embargo, en la escritura pública de compraventa se determinó que los compradores serían el señor ERWING ORJUELA ROJAS y la señora ADRIANA ROCÍO CALA CASTILLO, quienes en virtud

⁵⁸ Ibidem: “Ahora bien, de acuerdo con el carácter preparatorio de la promesa, pactos como los recién descritos serán, por vía general, meramente provisionales, y por lo mismo resultan admisibles únicamente a modo de adelanto –lícito– de los efectos de la negociación prometida; **pero, finalmente, las cargas del comprador y el vendedor no pueden tener origen distinto a la convención definitiva. Ello es así, pues si bien la anticipación de ciertas cargas negociales es válida, no lo es la sustitución de los efectos tradicionales reservados a la compraventa.**” (Énfasis fuera del texto.)

de dicho contrato adquirieron en partes iguales el derecho de dominio respecto del inmueble enajenado.

De otra parte, en lo relativo al valor del inmueble, se modificó el precio convenido en la Cláusula Cuarta del contrato de promesa de compraventa, que estaba fijado en la suma de QUINIENTOS MILLONES DE PESOS (COP\$ 500.000.000), el cual fue sustituido en la Cláusula Cuarta de la escritura de compraventa, en la que se fijó un precio de compraventa de DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS (COP\$ 200.000.000).

Si bien es cierto que en el escrito de la reforma de la demanda la Convocante manifestó que la escritura pública de compraventa fue elevada sin su conocimiento y consentimiento, lo cierto es que (i) no se controvertió la validez de dicho negocio jurídico por vicios en su celebración, sin perjuicio de las pretensiones subsidiarias en las que se reclama la lesión enorme, y (ii) quedó acreditado que la escritura fue suscrita por la señora YENNY PAOLA LEÓN JAIMES, en su calidad de apoderada de la Convocante, sin que tampoco se haya cuestionado la validez del acto de apoderamiento.

Así pues, los reparos de la Convocante respecto de que la escritura pública No. 2035 de 26 de julio de 2021 fue elevada sin su conocimiento y consentimiento no le restan validez jurídica al contrato de compraventa que se perfeccionó mediante el referido instrumento público. Si la Convocante pretendía restar eficacia jurídica a dicho contrato por un vicio invalidante en su celebración, ella debió reclamar la anulación del referido convenio con fundamento en alguna de las causales de inexistencia, nulidad o ineficacia de los negocios jurídicos. Ello, en la medida en que, según lo establece el artículo 1602 del Código Civil, el contrato es ley para las partes mientras no sea invalidado por consentimiento mutuo o por causas legales. Esto supone que, de acuerdo con las reglas que rigen los contratos civiles, el negocio jurídico conserva su eficacia y fuerza vinculante hasta tanto no se extinga por mutuo acuerdo de los contratantes o se declare su invalidez, la cual debe solicitarse por la parte interesada, salvo en los eventos de nulidad absoluta que debe declararse de oficio por el juez.

En consecuencia, al no haberse impugnado la eficacia del contrato de compraventa que se perfeccionó por medio de la escritura pública No. 2035 de 26 de julio de 2021 por vicios en su celebración, dicho negocio jurídico resulta vinculante para quienes los suscribieron, sin perjuicio del análisis que se realice al momento de estudiar las pretensiones subsidiarias relativas a la lesión enorme. En el caso particular de la Convocante, esta se encuentra obligada por dicho contrato debido a que su consentimiento fue manifestado válidamente por su apoderada, la señora YENNY PAOLA LEÓN JAIMES.

El perfeccionamiento del contrato de compraventa mediante la escritura pública No. 2035 de 26 de julio de 2021, implica, de acuerdo con las consideraciones expuestas, que resulta inviable reclamar el incumplimiento del contrato de promesa, como erradamente lo pretendió la Convocante. En la pretensión segunda de las

pretensiones principales de la reforma de la demanda, la Convocante solicitó “*declarar que el señor ERWING ROJAS ORJUELA en su calidad de promitente comprador, incumplió el contrato de promesa de compraventa celebrado el pasado (11) de marzo de dos mil veintiuno (2021)*”, lo que resulta improcedente, habida cuenta de que (i) el contrato de promesa de compraventa se extinguió con el perfeccionamiento del contrato definitivo; (ii) celebrado el contrato prometido, ya no resultaba viable reclamar la responsabilidad contractual del señor ERWIN ROJAS ORJUELA como promitente comprador; y (iii) las condiciones sobre el precio del inmueble y su forma de pago fueron modificadas en la escritura de compraventa, por lo que no era viable que reclamara el incumplimiento del pago del precio conforme a lo pactado en la promesa de compraventa, pues dichas estipulaciones perdieron su vigencia al ser sustituidas por en el contrato definitivo.

Así las cosas, después de perfeccionado el contrato de compraventa definitivo, la Convocante solo podía reclamar el incumplimiento de las prestaciones en los términos acordados en la escritura pública No. 2035 de 26 de julio de 2021. De ahí que resulte improcedente, como lo pretendió, reclamar el incumplimiento del pago del precio con fundamento en el contrato de promesa de compraventa, pues, además de que dicho negocio jurídico se extinguió al elevarse la referida escritura pública de compraventa, lo cierto es que el precio fue modificado y los compradores solo quedaron obligados en los términos de la escritura pública No. 2035 de 26 de julio de 2021.

En mérito de lo expuesto, se negarán las pretensiones de la demanda principal referidas al incumplimiento del contrato de promesa de compraventa celebrado el 11 de marzo de 2021 sobre el bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 314-58901 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Piedecuesta, Santander.

5.1.1. Decisiones del Tribunal frente a las pretensiones y excepciones de incumplimiento de la promesa

Teniendo lo antes expuesto, con respecto las pretensiones de la demanda principal, el Tribunal accederá a la pretensión principal primera, en la que se solicitó que se declare que se celebró el contrato de promesa de compraventa, y negará las pretensiones segunda principal, tercera principal, quinta principal, sexta principal, séptima principal y octava principal. En el mismo sentido, se declararán infundadas las excepciones de mérito 1-4 propuestas en la contestación de la demanda principal, en la medida en que encuentran su fundamento en el contrato de promesa de compraventa.

Con respecto de las pretensiones de la demanda de reconvención presentada por el señor ERWING ORJUELA ROJAS, referidas al incumplimiento del contrato de promesa de celebrado el 11 de marzo de 2021 sobre el bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 314-58901 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Piedecuesta, Santander, por la señora LILIANA VICTORIA MANRIQUE BOTIA, en

su calidad de promitente vendedora, estas solo se estudiarán después de abordado el estudio de las pretensiones subsidiarias de la demanda principal y en cuanto resulte procedente, por versar estas sobre la validez del referido negocio jurídico.

5.2. Pretensiones relativas a la rescisión del contrato de promesa de compraventa por lesión enorme

Improcedencia de la rescisión por lesión enorme de la promesa de compraventa

Con respecto de las pretensiones relativas a la rescisión del contrato de promesa de compraventa suscrito el pasado 11 de marzo de 2021 por encontrarse viciado de nulidad por lesión enorme, el Tribunal examinará si es jurídicamente viable dicha declaración y consecuente rescisión del contrato. De no ser viable, se examinará si a la luz del deber de interpretación de la demanda y el principio *iura novit curia* si el Tribunal debe pronunciarse sobre la nulidad por lesión enorme del contrato de compraventa celebrado entre las partes el veintiséis (26) de julio de dos mil veintiuno (2021) con respecto del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 314-58901 de Piedecuesta, Santander.

La institución de la lesión enorme se encuentra regulada por los artículo 1946 al 1954 del Código Civil, de donde se resalta la definición contenida en el artículo 1947 que establece que “[e]l vendedor sufre lesión enorme cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende; y el comprador a su vez sufre lesión enorme, cuando el justo precio de la cosa que compra es inferior a la mitad del precio que paga por ella.” El resto de la regulación ha sido ampliamente analizada por la Corte Suprema de Justicia, la cual ha decantado los demás requisitos necesarios para su procedencia, los cuales son los siguientes:

- a) que la venta sea sobre bienes inmuebles, y no se hubiese hecho por ministerio de la justicia (art. 1949 C.C., mod. art. 32 de la ley 57 de 1887);
- b) que la divergencia entre el justo precio al tiempo del contrato y el pactado sea enorme: menos de la mitad, o más del doble (art. 1947 C.C.);
- c) que el negocio celebrado no sea de carácter aleatorio;
- d) que luego de verificarse el contrato no se haya renunciado a la acción rescisoria;
- e) que el bien objeto del negocio no se hubiese perdido en poder del comprador (art. 1951); y
- f) que la acción rescisoria se ejerza dentro del término legal de cuatro años (art. 1954).⁵⁹

⁵⁹ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia del 18 de julio de 2017.

Con respecto del primer requisito, si bien la aplicación de esta figura debe exclusivamente ejercerse con respecto de la venta sobre bienes inmuebles, dicha aplicación se encuentra restringida a determinados negocios jurídicos, entre los cuales no se encuentra el contrato de promesa de compraventa. Conforme lo explicado en el numeral 5.1. con respecto del contenido obligacional de la promesa que corresponde únicamente a una obligación de hacer, la doctrina explica la imposibilidad de rescindir el contrato de promesa por lesión enorme:

“[L]a promesa de contrato de compraventa por el contenido de la obligación –de hacer, se insiste- no está encuadrada entre los negocios jurídicos susceptibles de ser demandados cuando llega a presentarse una situación lesiva en cualquiera de los prometientes, puesto que se separa de la compraventa.

*La promesa de contrato de compraventa, no puede, por tanto, rescindirse por lesión enorme, ya que, en verdad, no es posible establecer, con fundamento en este negocio, los alcances prestacionales dimanados de la promesa. En otras palabras: como la promesa no implica obligación de dar sino de hacer, hay que excluir, aun por vía analógica, cualquier posibilidad de pretensión por una supuesta lesión enorme. Si no hay venta, no se puede permitir la acción rescisoria, por cuanto el criterio, de derecho estricto, excluye su formulación judicial.”*⁶⁰(Énfasis fuera del texto.)

Sin lugar a mayor debate, coincide ampliamente la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia que no es procedente la rescisión del contrato de promesa de compraventa por lesión enorme, porque simplemente “*el legislador no incluyó el aludido negocio entre las transacciones susceptibles de ser cuestionadas por medio de esta figura.*”⁶¹

Teniendo en cuenta lo anterior es claro que no es procedente analizar la nulidad por lesión enorme del contrato de promesa de compraventa celebrado el 11 de marzo de 2021 sobre el bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 314-58901 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Piedecuesta, Santander, conforme se solicitó por la Convocante, según la literalidad de las pretensiones subsidiarias de la demanda principal. Con todo, ello no significa necesariamente la desestimación de lo reclamado en la demanda, en la medida en que se hace necesario revisar si de la interpretación de la demanda, las pretensiones, la contestación y la demanda de reconvención, puede entenderse que se enmarca en el *petitum* el estudio relativo del contrato de compraventa perfeccionado por medio de No. 2035 de 26 de julio de 2021. En esa línea, procede este Tribunal a referirse al alcance del deber de interpretación de la demanda y el principio *iura novit curia* en el marco de un pronunciamiento sobre la nulidad por lesión enorme del contrato de compraventa objeto del presente litigio.

⁶⁰ José Alejandro Bonivento Fernández. *Los principales contratos civiles y su paralelo con los comerciales* (Bogotá, Ediciones Librería del Profesional, 2015), p. 105.

⁶¹ Corte Suprema de Justicia, sala de casación civil, MP. Ruth Marina Díaz Rueda, sentencia del 14 de diciembre de 2007.

La interpretación de las pretensiones subsidiarias de la demanda de reconvención

La ley consagra el deber de los jueces de interpretar la demanda, como una manifestación de aquellos preceptos constitucionales que regulan el derecho de acceso a la administración de justicia (art. 229 C.P.C.), el debido proceso (art. 29 C.P.C.) y la prevalencia del derecho sustancial respecto de las normas procedimentales (art. 229 C.P.C.), en cuanto a que el objeto de la administración de justicia es el “*de hacer efectivos los derechos, obligaciones, garantías y libertades consagrados en ellas, con el fin de realizar la convivencia social y lograr y mantener la concordia nacional*” (art. 1° de la Ley 270 de 1996).

Dentro de este marco constitucional, el legislador del Código General del Proceso consagró en el numeral 5° del artículo 42 de dicha codificación adjetiva, la interpretación de la demanda como uno de los deberes del juez, bajo el siguiente tenor:

“Son deberes del juez:

5. Adoptar las medidas autorizadas en este código para sanear los vicios de procedimiento o precaverlos, integrar el litisconsorcio necesario e interpretar la demanda de manera que permita decidir el fondo del asunto. Esta interpretación debe respetar el derecho de contradicción y el principio de congruencia.”

En relación con este tópico la jurisprudencia nacional ha establecido que el fallador, en el laborio hermenéutico del escrito de la demanda, únicamente se encuentra atado por los hechos que sirven de fundamento a las pretensiones, sin que el sustento jurídico esbozado por el accionante o los vocablos utilizados en la redacción del *petitum* puedan erigirse como un obstáculo para desatar el litigio de fondo, puesto que “*el juez tiene el deber de desentrañar el verdadero y más equitativo sentido de la demanda, por supuesto, sin distorsionarla*”⁶².

La jurisprudencia se ha encargado de sentar una serie de reglas que sirven al fallador a la hora de adelantar el ejercicio interpretativo de la demanda. Entre ellas se encuentra la regla de interpretación conjunta de la demanda, que tiene como premisa fundamental que dicho escrito conforma una unidad inescindible o un todo, lo que implica que este “*debe ser interpretad[o] en forma contextual de modo que se articulen las pretensiones con base en los hechos aducidos*.”⁶³

En línea con la anterior pauta, se ha señalado que al tener en cuenta todos los elementos que conforman la demanda, el fallador no debe quedarse solamente con aquello que está plasmado de forma expresa o directa, pues debe examinar cuál es la verdadera intención del accionante, realidad que puede requerir para florecer el

⁶² Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia de 16 de julio de 2008. No. SC2221-2020. Rad. No.1997 00457 01

⁶³ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia de 19 de diciembre de 2018.

análisis conjunto de hechos, pretensiones y fundamentos presentados⁶⁴. Por último, también ha determinado la jurisprudencia, que la demanda debe ser interpretada de forma racional, lógica, sistemática e íntegra⁶⁵, en búsqueda de su sentido genuino.

Ahora bien, el hecho de que sobre el fallador recaiga el deber de interpretar la demanda no implica, en manera alguna, que este cuente con total libertad para fijar su sentido, pues, como se avizora con nitidez de las reglas legales y jurisprudenciales, existen unos límites a la facultad interpretativa en cabeza del juez. En efecto, de conformidad con el citado numeral 5° del artículo 42 del Código General del Proceso, al interpretar la demanda el juez está compelido a respetar el derecho de contradicción y el principio de congruencia.

Análogamente, la jurisprudencia ha señalado que le está vedado al juez distorsionar la demanda, lo que ocurre cuando:

“[e] hace decir lo que no expresa o, también cuando cercena su real contenido” (Casación Civil de 22 de agosto de 1989), ‘a raíz de lo cual fija los hechos y peticiones de la misma que en su sentir estructuran la disputa judicial de que conoce, y como consecuencia de ese ejercicio cae en la equivocación consistente en considerar uno o varios hechos ajenos a la causa o en definir una petición que no le ha sido formulada’ (Sent. cas. civ. de 8 de abril de 2003, expediente 7844), en cuyo caso, su certeza, notoria evidencia e incidencia comporta el quiebre de la sentencia”⁶⁶.

Adicionalmente, con respecto del principio *iura novit curia* la Corte Constitucional que afirma que *“corresponde al juez la aplicación del derecho con prescindencia del invocado por las partes, constituyendo tal prerrogativa un deber para el juzgador, a quien incumbe la determinación correcta del derecho, debiendo discernir los conflictos litigiosos y dirimirlos según el derecho vigente, calificando autónomamente la realidad del hecho y subsumiéndolo en las normas jurídicas que lo rigen.”⁶⁷*

Desde esa óptica, debe señalarse que, a partir de un análisis conjunto de los hechos, pretensiones y fundamentos contenidos en la demanda principal, así como las excepciones propuestas por la Convocante respecto de la demanda de reconvenición, se debe entender que lo pretendido es la rescisión por lesión enorme del negocio jurídico en virtud del cual se enajenó el predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 314-58901 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Piedecuesta, Santander, independientemente de que en el tenor literal de las pretensiones se hubiere hecho referencia a la nulidad por lesión enorme del contrato de promesa.

⁶⁴ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia de 6 de mayo de 2009.

⁶⁵ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia de 27 de agosto de 2008.

⁶⁶ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia de 6 de mayo de 2009.

⁶⁷ Corte Constitucional, sentencia t-851 de 2010

La anterior conclusión encuentra fundamento en cuatro argumentos. Primero, es claro que la intención de la actora es que se dejen sin efectos jurídicos los negocios en virtud de los cuales se realizó la venta del predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 314-58901 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Piedecuesta, Santander. Segundo, (y más importante) de acuerdo con el tenor de las pretensiones, la Convocante pretende que el efecto de la rescisión sea que se le declare legítima propietaria del referido inmueble y se suprima la anotación inserta en el folio de matrícula inmobiliaria del predio relativa a la compraventa elevada a escritura pública, efecto que solo es viable bajo la rescisión del negocio definitivo. Tercero, en los hechos de la demanda principal se hace referencia a que la enajenación del referido predio se hizo por medio de la de escritura pública No. 2035 de 26 de julio de 2021. Cuarto, si bien es cierto que la Convocante controvierte que el precio de QUINIENTOS MILLONES DE PESOS (COP\$ 500.000.000) acordado en la promesa de compraventa no corresponde al justo precio del inmueble, ello se entiende en el contexto de que la Convocante manifestó que la modificación del precio y la escritura pública de compraventa se hicieron sin su conocimiento y consentimiento.

Es claro, entonces, que una interpretación lógica y sistemática de la demanda, impone que se entiendan las pretensiones subsidiarias planteadas por la Convocante en el sentido de que, más allá de su literalidad, el verdadero y más equitativo sentido de lo reclamado es la nulidad por lesión enorme del negocio jurídico en virtud del cual se transfirió la propiedad del predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 314-58901 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Piedecuesta, Santander, esto es, de la compraventa inmobiliaria instrumentada en la escritura pública No. 2035 de 26 de julio de 2021.

Debe agregarse que esta hermenéutica del texto de la demanda no viola el derecho de defensa y contradicción de la parte demandada. Todo lo contrario, la contestación de la demanda y la demanda de reconvención confirman sin duda alguna este entendimiento. De un lado, la Convocada ha tenido la oportunidad de controvertir las afirmaciones contenidas en la demanda relativas a la existencia de lesión enorme en la operación de venta del referido predio, para lo que aportó una experticia en la que se realizó el avalúo de dicho inmueble. A su vez, tuvo la oportunidad de realizar la contradicción de la experticia presentada por la Convocante, lo que supone un debate con plena garantía del derecho de defensa en lo relativo al justo precio del predio.

Sumado a ello, las pretensiones de la demanda de reconvención ponen en evidencia que la parte Convocada, al igual que la Convocante, entendió que la controversia versaba sobre los diferentes negocios involucrados en la operación de compraventa inmobiliaria. Muestra clara de ello es que en la demanda de reconvención la parte Convocante no limitó sus pretensiones a los efectos del contrato de promesa de compraventa, sino que entendió que con la resolución comprendía toda la operación económica. Por lo mismo cuando solicitó la declaración del incumplimiento del contrato de promesa de compraventa por parte de la Convocante, la Convocada solicitó que como consecuencia de ello se resolviera la compraventa realizada mediante escritura pública.

Adicionalmente, al momento de pronunciarse sobre la excepción de “*lesión enorme en contra del vendedor*”⁶⁸, propuesta por la Convocante en la contestación de la demanda de reconvención, la parte Convocada expresamente acogió el entendimiento sobre la rescisión del contrato de compraventa. Con esa finalidad se transcribe lo señalado por dicha parte en el memorial por medio del cual describió el traslado de la contestación de la demanda de reconvención:

“Sobre la excepción denominada ‘lesión enorme en contra del vendedor’

[...] lo que sí llama la atención es que se predica la existencia de esta, esto es, sobre la presencia de la lesión enorme el (sic) cual para el reconocimiento y declaratoria de la misma, se requiere haber existido un negocio de compraventa jurídicamente válido como lo son los elementos esenciales para el presente caso, esto es el pago del precio y la cosa a vender”.

En consecuencia, no cabe duda de que era el entendimiento común de ambos extremos de la *litis* que esta comprendía la operación de compraventa y, por lo mismo, que la verificación sobre la existencia de una eventual lesión enorme debía examinarse en relación con el negocio jurídico en el que se concretó dicha operación, esto es, el contrato de compraventa formalizado en la escritura pública No. 2035 de 26 de julio de 2021. Este entendimiento, además, fue refrendado por las partes al momento en que se definió la competencia del Tribunal, en el que aceptaron que la competencia de esta autoridad judicial abarcaba la totalidad de los negocios jurídicos involucrados en la operación de compraventa, por lo que resulta acertado interpretar la demanda y el *petitum* en el sentido de que está comprendido en la *causa petendi* la reclamación de la rescisión por lesión enorme del contrato de compraventa.

De acuerdo con lo expuesto, el Tribunal analizará si se verifican los requisitos antes mencionados para la procedencia de la rescisión por lesión enorme de la compraventa inmobiliaria instrumentada en la escritura pública No. 2035 de 26 de julio de 2021.

Nulidad por lesión enorme de la compraventa inmobiliaria instrumentada en la escritura pública No. 2035 de 26 de julio de 2021.

El Tribunal encuentra que en el presente caso se cumplen a cabalidad todos los requisitos para declarar la nulidad por lesión enorme de la compraventa inmobiliaria instrumentada en la escritura pública No. 2035 de 26 de julio de 2021. En efecto, (i) se trata del negocio jurídico de enajenación de un bien inmueble; (ii) la venta no fue producto de un contrato aleatorio; (iii) no existe renuncia de la acción rescisoria; (iv) el bien no se ha perdido en poder del comprador y (v) la acción rescisoria fue ejercida oportunamente. Así las cosas, se hace necesario adelantar la verificación aritmética de la existencia o no de un desequilibrio económico.

⁶⁸ 56.1 Descorrer traslado de la contestación.

Las partes Convocante y Convocada del presente proceso suscribieron el 26 de julio de 2021 el contrato de compraventa de bien inmueble elevado a escritura pública No. 2035 otorgada por la Notaría 10 del Círculo de Bucaramanga. En dicha escritura pública se estableció que el precio de venta del inmueble sería de DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS (COP\$ 200.000.000). Para realización del ejercicio aritmético que confirmará o no la existencia de lesión enorme, se requiere primero de la determinación del “precio justo” del inmueble en cuestión, para lo cual la Corte ha establecido que la prueba más idónea será un dictamen pericial de avalúo⁶⁹.

Para esto, ambas partes aportaron oportunamente dictámenes periciales de avalúo, los cuáles determinaron los siguientes valores:

No	Parte que aportó dictamen	Perito	Valor del inmueble
1.	Convocante	CVI S.A.S. – Rafael Enrique Mora Navarro	COP\$ 1.448.149.020
2.	Convocada	Álvaro Archila Moreno	COP\$ 983.613.700

Si bien ambas partes aportaron dictámenes periciales con valores de avalúo final del inmueble diferentes el uno del otro, en lo que respecta al ejercicio de verificación de una lesión enorme en el presente caso, la existencia de la lesión enorme es tan manifiesta que el resultado es el mismo indiferente de cuál valor de avalúo se utilice. A continuación relacionamos los resultados del mencionado ejercicio:

Valor comercial	Precio de venta	“50% del precio justo”	Diferencia entre 50% del precio justo y precio de venta	¿Hay lesión enorme?
\$ 1.448.149.020	\$200.000.000	\$ 724.074.510	\$ 524.074.510	Sí
\$ 983.613.700	\$200.000.000	\$ 491.806.850	\$ 291.806.850	Sí

De esta manera es claro cómo se encuentra verificada la existencia de un desequilibrio económico tipificado como lesión enorme en la venta del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 314-58901 de Piedecuesta - Santander por medio del contrato de compraventa suscrito el 26 de julio de 2021.

A esto debe agregarse que, incluso si las partes no hubiesen modificado el precio al momento de celebrar la compraventa y se analizara la existencia de lesión enorme a partir del precio pactado en el contrato de promesa de compraventa, igualmente

⁶⁹ Ibidem. “es un elemento que se mide en relación con el tiempo del respectivo contrato y para cuyo propósito la prueba técnica, como el dictamen, es la más idónea para su demostración. Además, el reconocimiento de la actualización monetaria para las obligaciones a cargo de los partícipes, una vez próspera la lesión enorme, es a partir de la celebración del contrato.”

habría lugar a la rescisión del contrato por este motivo. Ello, habida cuenta de que el precio de QUINIENTOS MILLONES DE PESOS (COP\$ 500.000.000) fijado en la promesa igualmente resulta inferior al 50% del justo precio del inmueble objeto de la negociación. Lo anterior debido a que el Tribunal considera que el dictamen presentado por la parte Convocante, objeto de contradicción, ofrece mayor credibilidad que el dictamen de contradicción aportado por la parte Convocada. Ello, debido a que el Tribunal encuentra que la metodología utilizada en el avalúo presentado por la Convocante para establecer el valor de las construcciones, que es el punto en el que se encuentra la mayor diferencia en los ejercicios de valoración ofrece una mayor confiabilidad.

En primer lugar, en lo que tiene que ver con el avalúo de la casa principal, existe una importante diferencia entre los dos avalúos. Como se observa en el siguiente cuadro:

Avalúo	Valor reposición	Vida actual	% depreciación	Valor casa principal
Convocante	\$2.627.497	10	22.61%	\$508.500.000
Convocada	\$2.494.211	25	43,61%	\$351.250.000

Como se advierte del cuadro presentado, la diferencia de estos valores se encuentra principalmente en la depreciación. Mientras que el perito de la Convocante aplicó un porcentaje del 22.61%, bajo la consideración de que la vida actual era de 10 años, en contraste, el perito de la parte Convocada aplicó un porcentaje de depreciación del 43,61%, a partir de una vida actual de 25 años.

El Tribunal encuentra que hay razones para darle mayor credibilidad al valor de la casa principal determinado en la experticia de la Convocante. Lo anterior, por cuanto la vida actual que tuvo en cuenta dicho perito (10 años) se acerca más a lo que, de acuerdo con las pruebas recaudadas, corresponde a la vida actual de la casa principal. Si bien es cierto, como lo anotó el apoderado de la parte Convocada, que la señora LILIANA VICTORIA MANRIQUE BOTIA declaró que se trataba de una casa de 40 años, no se puede pasar por alto que al mismo tiempo la declarante aclaró que *“lo que queda de la casa de hace 40 años es muy poco”*⁷⁰, porque *“la [ha] ampliado por todos lados y [ha] hecho muchas adecuaciones”*⁷¹.

A partir de esa declaración de la Convocante, se advierte con claridad que los 10 años de vida actual que tomó el perito de la Convocante aparecen como el tiempo más preciso. Esto, en la medida en que (i) lo que subsiste de la construcción antigua es muy poco; (ii) la mayoría de la obra corresponden a remodelaciones y adecuaciones realizadas por la Convocante; y (iii) la Convocante adquirió el predio en el año 2011, según consta en Cláusula Segunda de la escritura pública No. 2035 de 26 de julio de

⁷⁰ 70.1 Audiencia de pruebas. Minuto 42:16 a 42:34 de la grabación.

⁷¹ Ibidem.

2021⁷². De ahí que aparece como acertado el ejercicio que realizó el perito de la Convocante de tomar en cuenta para calcular la vida actual, no el tiempo de la obra original, sino el de sus ampliaciones y adecuaciones, que corresponde a la mayoría de la construcción, la cuales datan, como máximo, del año 2011, cuando la Convocante adquirió el predio.

Así las cosas, debido a que el avalúo presentado por la Convocante presenta una metodología más confiable, el Tribunal considera que este genera un alto grado de convencimiento, no solo por la metodología utilizada sino, adicionalmente, por las explicaciones y calidades de quien lo realizó, lo que permite afirmar que, incluso de tomarse el precio del contrato de promesa de compraventa, estaría acreditada la existencia de la lesión enorme.

5.2.1. Decisiones del Tribunal al verificarse la lesión enorme

Conforme lo antes expuesto, el Tribunal accederá a las pretensiones subsidiarias de la demanda principal y declarará infundada la excepción quinta de la contestación de la demanda principal reformada presentada por la parte Convocada, denominada *"Inexistencia de lesión enorme"*

En el mismo sentido, declarará la prosperidad de la excepción de mérito propuesta por la Convocante en la contestación de la demanda de reconvención denominada *"Existencia de lesión enorme en contra del vendedor"*.

Al declararse la rescisión del contrato, de acuerdo con el artículo 1948 del Código Civil, el comprador tiene dos opciones. La primera es que puede consentir en ella, es decir, aceptar los efectos de la rescisión. La segunda corresponde a completar el justo precio para mantener en pie el negocio.

En este caso, si la parte Convocada opta por consentir en la rescisión, ello significa que deben realizarse las restituciones consecuentes, que corresponden a las siguientes restituciones:

1. Restitución a la Convocante de la propiedad del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 314-58901 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Piedecuesta, Santander.

2. Restitución del pago de COP\$ 200.000.000 a la parte Convocada.

Con respecto de la restitución de este pago, se aclara que dicha restitución es procedente por cuanto quedó acreditado dicho pago conforme a declaración que incorporaron las partes en el contrato de promesa de compraventa suscrito el 11 de marzo de 2021, relativa a que la Convocante recibió al momento de su suscripción la

⁷² Ibidem.

mencionada suma. En este punto, la Convocada cumplió su deber de probar el pago a través del documento de promesa de compraventa, cuya existencia, contenido y firma no fue cuestionada por la Convocante, así como a través de la escritura pública. Así, a la Convocante le correspondía la carga de la prueba de desvirtuar dicha declaración⁷³, carga que no se logró satisfacer, en la medida en que no trajo al proceso elementos de prueba que dieran cuenta de que dicha atestación era contraria a la realidad. Por el contrario, en la prueba documental quedó confirmada la existencia de dicho pago. Esto, en la medida en que, tanto la promesa de compraventa como el contrato definitivo, reiteran la existencia de un pago por valor de DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS (COP\$ 200.000.000), independientemente de la inconsistencia en la forma de pago. Además, los indicios que menciona la Convocante sean suficientes para desvirtuar su existencia, ya que estos no son concluyentes ni determinantes respecto de la inexistencia del pago.

3. Restitución de la suma de \$ 2.758.000 por concepto de impuestos prediales del inmueble vigencia 2020 y 2021 a la parte Convocada.

En contraste, si la parte Convocada opta por persistir en el negocio, deberá pagar el excedente del justo precio, con una deducción de una décima parte. La diferencia entre el precio acordado por DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS (COP\$ 200.000.000) y MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y OCHO MILLONES CIENTO CUARENTA Y NUEVE MIL VEINTE PESOS (COP\$ 1.448.149.020), que era el precio justo de la época, según valoración del avalúo que se acoge, es de MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO MILLONES CIENTO CUARENTA Y NUEVE MIL VEINTE PESOS (COP\$ 1.248.149.020).

Si la parte Convocada persiste en el negocio deberá pagar el excedente del justo valor con deducción de una décima parte (COP\$ 144.814.000), esto es, MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO MILLONES CIENTO CUARENTA Y NUEVE MIL VEINTE PESOS (COP\$ 1.248.149.020) menos CIENTO CUARENTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS CATORCE MIL PESOS (COP\$ 144.814.000), para un resultado de MIL CIENTO TRES MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL VEINTE PESOS (COP\$ 1.103.335.020).

En consecuencia, se declarará la rescisión del contrato por lesión enorme y las consecuentes prestaciones, aunque la parte Convocada, en su calidad de comprador, como se expuso, tiene la facultad, a su arbitrio, de consentir en esa rescisión, o completar el justo precio deducido en una décima parte, de acuerdo con lo permitido por el artículo 1948 del Código Civil.

⁷³ De acuerdo con la cláusula segunda de la escritura pública No. 2035 de 26 de julio de 2021: "Que el inmueble anteriormente descrito, fue adquirido por la exponente vendedora, así: inicialmente en mayor extensión por compra que hizo a CLEMENTINA CORZO DELGADO, mediante escritura pública número 447 de fecha 03 de febrero del año 2.011 otorgada en la Notaría Quinta de Bucaramanga...".

5.3. Pretensiones principales de la demanda de reconvención a la declaratoria de incumplimiento del contrato de promesa

De acuerdo con lo expuesto, el Tribunal considera que las pretensiones de la demanda de reconvención están llamadas al fracaso. De un lado, como ya se explicó, resulta improcedente reclamar o disputar el incumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de promesa de compraventa luego de celebrado el contrato definitivo, por lo que no podía perseguir válidamente la parte Convocada y demandante en reconvención que se declarara la responsabilidad contractual de la Convocante y demandada en reconvención por el incumplimiento de dicho contrato preparatorio.

A esto debe agregarse que la prosperidad de la excepción de mérito propuesta por la Convocante en la contestación de la demanda de reconvención denominada “*Existencia de lesión enorme en contra del vendedor*” supone la negativa de cualquier reclamo por el incumplimiento que se le pudiera achacar a la señora LILIANA VICTORIA MANRIQUE BOTIA del contrato de compraventa, debido a la nulidad de dicho negocio jurídico.

En consecuencia, con fundamento en el artículo 282 del Código General del Proceso, que establece que el “[s]i el juez encuentra probada una excepción que conduzca a rechazar todas las pretensiones de la demanda, debe abstenerse de examinar las restantes”, el Tribunal declarará probada la excepción denominada “*Existencia de lesión enorme en contra del vendedor*” y negará la totalidad de las pretensiones de la demanda de reconvención.

6. CONDUCTA DE LAS PARTES

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 280 del Código General del Proceso, el Tribunal procede a calificar la conducta procesal de las partes.

Al respecto, se encuentra que, tanto las partes como sus apoderados actuaron de manera diligente y profesional en el ejercicio de sus derechos durante el curso del trámite arbitral.

En efecto, los memoriales se presentaron de manera respetuosa y la participación en las audiencias fue siempre puntual y adecuada.

El Tribunal resalta la conducta de los abogados, la cual se caracterizó por ser adecuada. Los argumentos y las pruebas presentadas por los abogados fueron estimulantes y fructíferos para la labor de este Tribunal.

En general, el Tribunal concluye que las partes obraron con lealtad durante todas las etapas del proceso.

7. SOBRE LA MEDIDA CAUTELAR DECRETADA

Teniendo en cuenta que en el proceso se decretó la medida cautelar de inscripción de la demanda sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 314-58901 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Piedecuesta, Santander, en los términos del literal b) del numeral 1o del artículo 590 del C.G.P. solicitado por la parte Convocante, de conformidad con lo previsto en el artículo 32 de la Ley 1563 de 2012, con la expedición del presente laudo arbitral se ordenará su levantamiento.

8. JURAMENTO ESTIMATORIO

De acuerdo con los desarrollos jurisprudenciales (Sentencia C-157 de 2013) y legales (art. 13 de la Ley 1743 de 2014) sobre el juramento estimatorio, si no es evidente la prueba de la temeridad o la mala fe de la parte que estima bajo juramento, la duda acerca de ese factor subjetivo debe resolverse en favor del autor del juramento. A ello se suma el propósito de restar fuerza a toda forma de responsabilidad objetiva.

Por lo anteriormente explicado, no procede en este caso la aplicación de sanciones pecuniarias a las partes, así pudiera considerarse que existe un fracaso en la propuesta de acreditar el perjuicio mediante el juramento estimatorio.

9. COSTAS DEL PROCESO Y AGENCIAS EN DERECHO

En lo que tiene que ver con las costas del proceso el artículo 365 del Código General del Proceso prevé:

ARTÍCULO 365. CONDENA EN COSTAS. En los procesos y en las actuaciones posteriores a aquellos en que haya controversia la condena en costas se sujetará a las siguientes reglas:

“1. Se condenará en costas a la parte vencida en el proceso, o a quien se le resuelva desfavorablemente el recurso de apelación, casación, queja, súplica, anulación o revisión que haya propuesto. Además, en los casos especiales previstos en este código.

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

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

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

- 4. Cuando la sentencia de segunda instancia revoque totalmente la del inferior, la parte vencida será condenada a pagar las costas de ambas instancias.*
- 5. En caso de que prospere parcialmente la demanda, el juez podrá abstenerse de condenar en costas o pronunciar condena parcial, expresando los fundamentos de su decisión.*
- 6. Cuando fueren dos (2) o más litigantes que deban pagar las costas, el juez los condenará en proporción a su interés en el proceso; si nada se dispone al respecto, se entenderán distribuidas por partes iguales entre ellos.*
- 7. Si fueren varios los litigantes favorecidos con la condena en costas, a cada uno de ellos se les reconocerán los gastos que hubiere sufragado y se harán por separado las liquidaciones.*
- 8. Solo habrá lugar a costas cuando en el expediente aparezca que se causaron y en la medida de su comprobación.*
- 9. Las estipulaciones de las partes en materia de costas se tendrán por no escritas. Sin embargo podrán renunciarse después de decretadas y en los casos de desistimiento o transacción."*

Las costas se encuentran compuestas por las expensas, que son aquellos gastos judiciales en que las partes incurrieron por la tramitación del proceso, como por las agencias en derecho, definidas como la contraprestación por los gastos en que se incurre para ejercer la defensa legal de los intereses dentro de un trámite judicial, en atención a la gestión realizada por el apoderado o la parte que litigó personalmente. Ambos rubros, expensas y agencias en derecho, conforman el concepto genérico de costas, luego el juez, al momento de realizar la respectiva condena, debe tener en cuenta tal circunstancia.

En el presente caso, prosperaron las pretensiones subsidiarias de la demanda principal, por lo cual, y de conformidad con lo indicado en el numeral 5 del artículo 365 del C.G.P., el Tribunal procederá a condenar por este concepto a la parte Convocada, por los siguientes rubros:

Agencias en derecho

Para efectos de las agencias en derecho, el Tribunal condenará a los integrantes de la parte Convocada, teniendo en cuenta la cuantía de las pretensiones de la reforma de la demanda, las circunstancias del presente proceso, su naturaleza, calidad y duración de la gestión realizada por el apoderado de la parte Convocante. En consecuencia, el Tribunal fija las sumas por este concepto en la cantidad de NUEVE MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y UN MIL SETECIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS (COP\$ 9.791.766), correspondiente a los honorarios que fueron fijados para el Árbitro único, mediante auto de 25 de octubre de 2022. No aplicará el Tribunal las tarifas establecidas por el Consejo Superior de la Judicatura por cuanto al tenor de lo

dispuesto en el Artículo primero del Acuerdo No PSAA 16-10554 del 5 de agosto de 2016 las mismas no tienen como destino los procesos que se desarrollan en sede arbitral.

Reembolso de honorarios

Por auto de fecha veinticinco (25) días del mes de octubre de dos mil veintidós (2022)⁷⁴, el Tribunal liquidó los honorarios del árbitro, secretaria y gastos, los cuales cada una de las partes, Convocante y Convocada debería asumir.

La liquidación fue la siguiente así:

Concepto	Valor	IVA (19%)	TOTAL
Honorarios Árbitro	\$ 9.791.766	\$ -	\$ 9.791.766
Honorarios de la Secretaria	\$ 4.895.883	\$ -	\$ 4.895.883
Gastos de funcionamiento y administración del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio	\$ 4.895.883	\$ 930.218	\$ 5.826.101
Otros Gastos.	\$ 3.000.000	\$ -	\$ 3.000.000
Total honorarios y gastos			\$ 23.513.749

Cada una de las partes tenía la carga de consignar el cincuenta por ciento (50%) de la suma decretada por honorarios para el Árbitro, la secretaria, y gastos, equivalente a ONCE MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS (COP\$ 11.756.875).

En dicho auto, se advirtió que, de los gastos administrativos liquidados para el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Bucaramanga, la parte convocante descontaría los valores que pagó como gastos iniciales, esto es, la suma de \$1.081.145.

El 9 de noviembre de 2022 la parte convocada efectuó una consignación por valor de ONCE MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS (COP \$11.756.875).⁷⁵

El mismo 9 de noviembre de 2022 la parte convocante efectuó la consignación por valor de DIEZ MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS

⁷⁴ 61 ACTA FIJACIÓN DE HONORARIOS Y GASTOS 25-10-2022.pdf

⁷⁵ 62.1 allego pago de honorarios.pdf

TREINTA PESOS (COP\$ 10.675.730) ⁷⁶ para un total de ONCE MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS (COP \$11.756.875).

De conformidad con el artículo 27 de la Ley 1563 de 2012, en la parte resolutive de este Laudo se ordenará a favor de la parte Convocante de los gastos y honorarios del Tribunal asumidos por ella, por valor de ONCE MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS (COP \$11.756.875).

Los excedentes no utilizados de la partida de gastos si los hubiera, una vez cancelados los que se hubieren generado, serán rembolsados por el Tribunal a las partes en igual proporción.

10. RESUELVE

Por las razones expuestas en las consideraciones precedentes, el Tribunal Arbitral conformado para resolver en derecho las controversias surgidas entre **LILIANA VICTORIA MANRIQUE BOTIA** parte Convocante y Convocada en reconvención y **ERWING ORJUELA ROJAS y ADRIANA ROCÍO CALA CASTILLO** parte convocada y Convocante en reconvención, en cumplimiento de la misión encomendada por las partes para tal fin, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO. – DECLARAR que el señor **ERWING ORJUELA ROJAS**, como promitente comprador, y la señora **LILIANA VICTORIA MANRIQUE BOTIA**, como promitente vendedora, celebraron un contrato de promesa de compraventa el pasado once (11) de marzo de dos mil veintiuno (2021) sobre el bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 314-58901 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Piedecuesta, Santander.

SEGUNDO. – DECLARAR que entre el señor **ERWING ORJUELA ROJAS** y la señora **ADRIANA ROCÍO CALA CASTILLO**, como compradores, y la señora **LILIANA VICTORIA MANRIQUE BOTIA**, como vendedora, se celebró contrato de compraventa el pasado veintiséis (26) de julio de dos mil veintiuno (2021) sobre el bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 314-58901 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Piedecuesta, Santander, contenido en la escritura pública No. 2035 otorgada en la Notaría 10 del Círculo de Bucaramanga.

⁷⁶ 63 PAGO CONVOCANTE.pdf

TERCERO. – DECLARAR que hubo lesión enorme para la señora **LILIANA VICTORIA MANRIQUE BOTIA**, como vendedora en el contrato de compraventa celebrado con el señor **ERWING ORJUELA ROJAS** y la señora **ADRIANA ROCÍO CALA CASTILLO** el pasado veintiséis (26) de julio de dos mil veintiuno (2021) sobre el bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 314-58901 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Piedecuesta, Santander, contenido en la escritura pública No. 2035 otorgada en la Notaría 10 del Círculo de Bucaramanga.

CUARTO. – De acuerdo con lo previsto en el artículo 1948 del Código Civil, el comprador podrá, a su arbitrio, consentir en la rescisión del citado contrato, o evitarla si completa el justo precio con deducción de la décima parte, conforme fue expresado en la parte motiva.

Para evitar la rescisión con la complementación del precio, dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia el señor **ERWING ORJUELA ROJAS** y la señora **ADRIANA ROCÍO CALA CASTILLO** deberán consignar a la cuenta bancaria que indique la señora **LILIANA VICTORIA MANRIQUE BOTIA**, la suma de MIL CIENTO TRES MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL VEINTE PESOS (COP\$ 1.103.335.020).

QUINTO. – De no hacer uso de ese derecho el señor **ERWING ORJUELA ROJAS** y la señora **ADRIANA ROCÍO CALA CASTILLO** dentro del término otorgado, se declara en firme la rescisión del contrato, en cuya eventualidad deberán cumplirse las siguientes prestaciones y trámites:

- i) Se **ORDENA** a la Oficina de Instrumentos Públicos de Piedecuesta-Santander que en el folio de matrícula inmobiliaria No. 314-58901 se proceda a registrar lo siguiente:
 1. El presente laudo arbitral por medio del cual se declara la rescisión del contrato de compraventa de inmueble celebrado entre las partes el pasado veintiséis (26) de julio de dos mil veintiuno (2021) sobre el bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 314-58901 de Piedecuesta - Santander, elevado a escritura pública en la Notaría 10 del Círculo de Bucaramanga.
 2. Con ocasión de la anterior declaración, se registre como propietaria del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 314-58901 de Piedecuesta – Santander a la señora **LILIANA VICTORIA MANRIQUE BOTIA** identificada con cédula de ciudadanía 63.347.998.
- ii) Se **ORDENA** a la Notaría 10 del Círculo de Bucaramanga cancelar la escritura pública No. 2.035 de fecha 26 de julio de 2021.

En oportunidad se deben librar las comunicaciones respectivas.

- iii) La señora **LILIANA VICTORIA MANRIQUE BOTIA** deberá restituir dentro de los veinte (20) días siguientes a la ejecutoria del presente laudo, en partes iguales, a **ERWING ORJUELA ROJAS** y **ADRIANA ROCÍO CALA CASTILLO** el valor total del precio pagado equivalente a DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS (COP\$ 200.000.000), valor cuya indexación desde el 11 de marzo de 2021 a la presente fecha da lugar a la suma de DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS MILLONES VEINTITRÉS MIL CIENTO CINCUENTA Y UN PESOS (COP\$ 246.023.151).
- iv) La señora **LILIANA VICTORIA MANRIQUE BOTIA** deberá restituir dentro de los veinte (20) días siguientes a la ejecutoria del presente laudo a **ERWING ORJUELA ROJAS** la suma de DOS MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL PESOS (\$2.758.000) por concepto de impuestos prediales del inmueble de las vigencias 2020 y 2021.

SEXTO. – NEGAR las pretensiones segunda principal, tercera principal, quinta principal, sexta principal, séptima principal y octava principal de la demanda reformada presentada por **LILIANA VICTORIA MANRIQUE BOTIA**.

SÉPTIMO. – DECLARAR probada la excepción de mérito denominada "*Existencia de lesión enorme en contra del vendedor*", propuesta por la señora **LILIANA VICTORIA MANRIQUE BOTIA** en la contestación de la demanda de reconvención.

OCTAVO. – NEGAR las pretensiones de la demanda de reconvención presentada por el señor **ERWING ORJUELA ROJAS**.

NOVENO. – ORDENAR el levantamiento de la medida cautelar de inscripción de la demanda en el folio de matrícula No. 314-58901. En oportunidad se deben librar las comunicaciones respectivas.

DÉCIMO. – CONDENAR a **ERWING ORJUELA ROJAS** y **ADRIANA ROCÍO CALA CASTILLO** a pagar a **LILIANA VICTORIA MANRIQUE BOTIA** dentro de los veinte (20) días siguientes a la fecha del presente laudo la suma de VEINTIÚN MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y UN PESOS (\$21.548.641) por concepto de costas y agencias en derecho.

DÉCIMO PRIMERO. – ORDENAR que, por secretaría, se expidan copias auténticas de este laudo con las constancias de ley, con destino a cada una de las partes.

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

NOTIFÍQUESE,

LAUDO ARBITRAL

CONVOCANTE: LILIANA VICTORIA MANRIQUE BOTIA

CONVOCADOS: ERWING ORJUELA ROJAS y ADRIANA ROCÍO CALA CASTILLO

EXPEDIENTE: 2021-404

Bucaramanga, 13 de abril de 2023

FELIPE SERRANO PINILLA
Árbitro

ESTADO DE CUENTA

DESDE: 2021/03/31 HASTA: 2021/06/30

CUENTA DE AHORROS

NÚMERO 9057159852

SUCURSAL MEGAMALL

YENNY LEON

KR 40 32 54

\$\$BUCARAMANGA SANTANDER 000

Evolucionamos nuestra imagen
pero tus tarjetas siguen
siendo válidas.



¡Ten siempre a la mano tus extractos! Consulta o
descarga tus extractos del presente mes o los
meses anteriores, cada vez que los necesites
ingresando a la sucursal virtual personas, opción
Documentos-Extractos.

RESUMEN

SALDO ANTERIOR	\$	19,000.35	SALDO PROMEDIO	\$	113,274
TOTAL ABONOS	\$	3,143,675.61	CUENTAS X COBRAR	\$	.00
TOTAL CARGOS	\$	3,153,428.00	VALOR INTERESES PAGADOS	\$	13.93
SALDO ACTUAL	\$	9,247.96	RETEFUENTE	\$	.00

FECHA	DESCRIPCIÓN	SUCURSAL	DCTO.	VALOR	SALDO
4/04	ABONO INTERESES AHORROS			.08	19,000.43
5/04	SALDO A FAVOR TARJETA CREDITO			33,661.68	52,662.11
13/04	ABONO INTERESES AHORROS			.63	52,662.74
14/04	PAGO SUC VIRT TC VISA			-9,487.00	43,175.74
14/04	CUOTA MANEJO TARJETA DEBITO			-6,335.00	36,840.74
18/04	ABONO INTERESES AHORROS			.25	36,840.99
19/04	CONSIGNACION CORRESPONSAL CB	CANAL CORRESPONSA		550,000.00	586,840.99
21/04	ABONO INTERESES AHORROS			2.40	586,843.39
22/04	PAGO PSE BANCOLOMBIA			-550,000.00	36,843.39
23/04	ABONO INTERESES AHORROS			.10	36,843.49
24/04	ABONO INTERESES AHORROS			.03	36,843.52
24/04	TRANSFERENCIA CTA SUC VIRTUAL			-8,000.00	28,843.52
25/04	TRANSFERENCIA A NEQUI			-14,000.00	14,843.52
30/04	ABONO INTERESES AHORROS			.12	14,843.64
13/05	ABONO INTERESES AHORROS			.26	14,843.90
14/05	CUOTA MANEJO TARJETA DEBITO			-6,335.00	8,508.90
28/05	TRANSFERENCIA DESDE NEQUI			220,000.00	228,508.90
28/05	PAGO PSE BANCOLOMBIA			-220,000.00	8,508.90
31/05	ABONO INTERESES AHORROS			.18	8,509.08
1/06	ABONO INTERESES AHORROS			.01	8,509.09
2/06	CONSIGNACION CORRESPONSAL CB	CANAL CORRESPONSA		600,000.00	608,509.09
2/06	TRANSFERENCIA CTA SUC VIRTUAL			1,100,000.00	1,708,509.09
3/06	ABONO INTERESES AHORROS			4.68	1,708,513.77
4/06	ABONO INTERESES AHORROS			2.29	1,708,516.06
4/06	TRANSFERENCIA CTA SUC VIRTUAL			-32,000.00	1,676,516.06
5/06	CONSIGNACION CORRESPONSAL CB	CANAL CORRESPONSA		440,000.00	2,116,516.06
5/06	ABONO INTERESES AHORROS			1.05	2,116,517.11
5/06	COMPRA EN B01 CREPES			-60,000.00	2,056,517.11
5/06	COMPRA EN NAF NAF			-269,760.00	1,786,757.11
5/06	PAGO PSE BANCO COMERCIAL AV V			-280,750.00	1,506,007.11
5/06	PAGO PSE FONDO NACIONAL DEL A			-707,336.00	798,671.11
5/06	PAGO PSE Colombia Telecomunic			-27,990.00	770,681.11
6/06	ABONO INTERESES AHORROS			1.03	770,682.14

YENNY LEON
KR 40 32 54
\$\$BUCARAMANGA SANTANDER 000

DESDE: 2021/03/31 HASTA: 2021/06/30

CUENTA DE AHORROS

NÚMERO 9057159852

SUCURSAL MEGAMALL

FECHA	DESCRIPCIÓN	SUCURSAL	DCTO.	VALOR	SALDO
6/06	PAGO PSE BANCO COMERCIAL AV V			-15,100.00	755,582.14
7/06	PAGO PSE BANCOLOMBIA			-740,000.00	15,582.14
10/06	ABONO INTERESES AHORROS			.08	15,582.22
11/06	CUOTA MANEJO TARJETA DEBITO			-6,335.00	9,247.22
17/06	ABONO INTERESES AHORROS			.07	9,247.29
18/06	TRANSFERENCIA CTA SUC VIRTUAL			200,000.00	209,247.29
19/06	ABONO INTERESES AHORROS			.56	209,247.85
20/06	TRANSFERENCIA A NEQUI			-200,000.00	9,247.85
30/06	ABONO INTERESES AHORROS			.11	9,247.96
	FIN ESTADO DE CUENTA				

ESTADO DE CUENTA

DESDE: 2021/06/30 HASTA: 2021/09/30

CUENTA DE AHORROS

NÚMERO 9057159852

SUCURSAL MEGAMALL

YENNY LEON

KR 40 32 54

\$\$BUCARAMANGA SANTANDER 000

Evolucionamos nuestra imagen
pero tus tarjetas siguen
siendo válidas.



¡Ten siempre a la mano tus extractos! Consulta o
descarga tus extractos del presente mes o los
meses anteriores, cada vez que los necesites
ingresando a la sucursal virtual personas, opción
Documentos-Extractos.

RESUMEN

SALDO ANTERIOR	\$	9,247.96	SALDO PROMEDIO	\$	105,379
TOTAL ABONOS	\$	3,575,012.86	CUENTAS X COBRAR	\$	.00
TOTAL CARGOS	\$	3,582,255.00	VALOR INTERESES PAGADOS	\$	12.86
SALDO ACTUAL	\$	2,005.82	RETEFUENTE	\$	.00

FECHA	DESCRIPCIÓN	SUCURSAL	DCTO.	VALOR	SALDO
9/07	ABONO INTERESES AHORROS			.09	9,248.05
10/07	CONSIGNACION CORRESPONSAL CB	CANAL CORRESPONSA		800,000.00	809,248.05
12/07	ABONO INTERESES AHORROS			3.30	809,251.35
13/07	ABONO INTERESES AHORROS			.13	809,251.48
13/07	COMPRA EN NOTARIA DE			-712,814.00	96,437.48
14/07	TRANSFERENCIA A NEQUI			-45,000.00	51,437.48
14/07	TRANSFERENCIA CTA SUC VIRTUAL			-35,000.00	16,437.48
14/07	CUOTA MANEJO TARJETA DEBITO			-6,335.00	10,102.48
21/07	ABONO INTERESES AHORROS			.08	10,102.56
22/07	TRANSFERENCIA CTA SUC VIRTUAL			-1,500.00	8,602.56
22/07	TRANSFERENCIA CTA SUC VIRTUAL			-1,500.00	7,102.56
26/07	CONSIGNACION CORRESPONSAL CB	CANAL CORRESPONSA		200,000.00	207,102.56
26/07	ABONO INTERESES AHORROS			.28	207,102.84
27/07	TRANSFERENCIA A NEQUI			-200,000.00	7,102.84
28/07	CONSIGNACION LOCAL EFECTIVO	EXITO BUCARAMANGA		440,000.00	447,102.84
30/07	ABONO INTERESES AHORROS			1.83	447,104.67
31/07	TRANSFERENCIA A NEQUI			-440,000.00	7,104.67
13/08	CUOTA MANEJO TARJETA DEBITO			-6,335.00	769.67
4/09	CONSIGNACION CORRESPONSAL CB	CANAL CORRESPONSA		65,000.00	65,769.67
4/09	COMPRA EN NAF NAF			-53,940.00	11,829.67
7/09	ABONO INTERESES AHORROS			.04	11,829.71
8/09	CONSIGNACION CORRESPONSAL CB	CANAL CORRESPONSA		900,000.00	911,829.71
8/09	ABONO INTERESES AHORROS			1.24	911,830.95
8/09	PAGO PSE Gasorient S.A. ESP			-2,240.00	909,590.95
9/09	CONSIGNACION CORRESPONSAL CB	CANAL CORRESPONSA		80,000.00	989,590.95
9/09	PAGO PSE FONDO NACIONAL DEL A			-769,266.00	220,324.95
9/09	PAGO PSE BANCO COMERCIAL AV V			-209,000.00	11,324.95
12/09	ABONO INTERESES AHORROS			.04	11,324.99
13/09	CONSIGNACION CORRESPONSAL CB	CANAL CORRESPONSA		550,000.00	561,324.99
13/09	ABONO INTERESES AHORROS			.76	561,325.75
14/09	TRANSFERENCIA CTA SUC VIRTUAL			-545,000.00	16,325.75
14/09	CUOTA MANEJO TARJETA DEBITO			-6,335.00	9,990.75
19/09	ABONO INTERESES AHORROS			.06	9,990.81



DESDE: 2021/06/30 HASTA: 2021/09/30

KR 40 32 54

CUENTA DE AHORROS

\$BUCARAMANGA SANTANDER 000

NÚMERO	9057159852
--------	------------

SUCURSAL MEGAMALL

FECHA	DESCRIPCIÓN	SUCURSAL	DCTO.	VALOR	SALDO
20/09	TRANSFERENCIA CTA SUC VIRTUAL			540,000.00	549,990.81
20/09	ABONO INTERESES AHORROS			.75	549,991.56
21/09	PAGO PSE Colombia Telecomunic			-27,990.00	522,001.56
26/09	ABONO INTERESES AHORROS			4.26	522,005.82
27/09	PAGO PSE BANCOLOMBIA			-520,000.00	2,005.82
	FIN ESTADO DE CUENTA				

SEÑOR (A):

YENNY PAOLA LEON JAIMES

KR 40 32 54

BUCARAMANGA

SANTANDER

Reporte anual de costos totales

Período: 2021/01/01 hasta 2021/12/31

Documento: 1098660278

 1098660278 - 2021/01/01 hasta 2021/12/31 - 1098660278


Encuentra el **reporte anual de costos totales** ingresando a la Sucursal Virtual Personas en el menú superior **Documentos**.



En este Reporte Anual de Costos Totales, encontrarás los pagos realizados por los productos y/o servicios financieros adquiridos con el Banco, cobros a terceros y retenciones tributarias. Es importante que tengas en cuenta que: I) Si el concepto Número de Operaciones aparece cero (0), y en el concepto Valor Pagado aparece un valor, este corresponde a pagos realizados por productos y/o servicios causados en el último mes de vigencia de este reporte, II) las devoluciones quedan neteadas dentro del concepto Valor Pagado, pero cuando la devolución es por un mayor valor pagado o la devolución fue aplicada al año siguiente, este valor podrá aparecer con signo negativo. Este reporte no constituye un certificado de paz y salvo de las obligaciones adquiridas.

Reporte Anual 2021

CUENTA DE AHORROS - PLAN BASICO Nro.: 9057159852

Uso de Canales	Nro. de Operaciones	Valor Pagado
COMIS CONSIGNACION CB	19	COP 0.00
COMIS CONSIGNACION SUCURSAL	2	COP 0.00
COMISION CONSIG NAL EFECTIVO	1	COP 11,200.00
COMISION TRASL SUC VIRTUAL	11	COP 0.00
Retenciones Tributarias		Valor Pagado
VALOR IVA		COP 2,128.00
Cuotas de Manejo	Nro. de Operaciones	Valor Pagado
CUOTA MANEJO TARJETA DEBITO	12	COP 76,180.00

DEPOSITO DE BAJO MONTO Nro.: 87043316964

Retenciones Tributarias	Valor Pagado
GRAVAMENES A LOS MOVIMIENTOS FINANCIEROS	COP 532.00

TARJETA VISA Nro.: 4099830231232228

Utilizaciones del Producto	Nro. de Operaciones		Valor
UTILIZACIONES REALIZADAS EN EL PERIODO	19	COP	4,001,237.00
Conceptos	Nro. de Operaciones		Valor Pagado
PAGOS A CAPITAL	13	COP	4,172,170.40
Uso de Canales	Nro. de Operaciones		Valor Pagado
CONSULTA SALDO TDC (TELEFONICA/PAC/CAJEROS)	1	COP	0
Retenciones Tributarias			Valor Pagado
GRAVAMEN MOVIMIENTO FINANCIERO SALDO A FAVOR		COP	401.97
Cuotas de Manejo	Nro. de Operaciones		Valor Pagado
CUOTAS DE MANEJO ADMINISTRACION TARJETA	0	COP	0.00