

Señor  
**JUEZ SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA**  
E. S. D.

4 MAR 20 PM 2:56:56

**REFERENCIA: EJECUTIVO SINGULAR**  
**DEMANDANTE: JESÚS EMILIO SANTANA QUINTERO**  
**DEMANDADO: ORLANDO RODRÍGUEZ PIMIENTO**  
**RADICADO: 2020-004**

**LEYDY ECHEVERRIA BOHORQUEZ**, mayor de edad, vecina de Bucaramanga, identificado con la cédula de ciudadanía número 63.558.075 expedida en Bucaramanga, abogado con Tarjeta Profesional No. 162.417 del C.S. de la J., en mi condición de apoderada del señor **ORLANDO RODRÍGUEZ PIMIENTO**, identificado con la cédula de ciudadanía número 91.246.833 expedida en Bucaramanga, por medio del presente escrito presento **RECURSO DE REPOSICIÓN** y **SOLICITUD DE SENTENCIA ANTICIPADA**, contra el mandamiento ejecutivo de pago emitido con fundamento en la demanda presentada por el señor **JESÚS EMILIO SANTANA QUINTERO**, de acuerdo a lo establecido en los artículos 278, 430 y 100 del C.G.P., así:

**A. CONTROL DE TÉRMINOS:**

El día 2 de marzo de 2020, **ORLANDO RODRÍGUEZ PIMIENTO** se notificó personalmente; por lo tanto, la parte demandada quedó notificada en legal forma el día 2 de marzo de 2020 conforme lo establece el artículo 301 del C.G.P., y recurso de reposición se presenta en termino conforme al artículo 101 del C.G.P.

**B. REPAROS A LOS REQUISITOS FORMALES DEL TÍTULO EJECUTIVO:**

- I. **FALTA DE REQUISITO DE FORMA DEL TITULO EJECUTIVO. EL ACUERDO CONCILIATORIO NO IMPUSO CONDENA NI OBLIGACIÓN DE PAGO A CARGO DE ORLANDO RODRIGUEZ PIMIENTO. NO CUMPLE CON REQUISITOS DEL ARTICULO 422 DEL C.G.P. DE SER CLARA Y EXPRESA LA OBLIGACIÓN.**

El Acuerdo Conciliatorio que sirve de título ejecutivo dentro del presente trámite procesal, no estableció de manera inequívoca, clara y expresa que mi mandante **ORLANDO RODRÍGUEZ PIMIENTO**, es el deudor de una obligación, evidentemente no existe claridad que el deudor sea el señor **ORLANDO RODRIGUEZ PIMIENTO**, pues tal y como se indica en la descripción del asunto del citado Acuerdo, el señor **JESUS EMILIO SANTANA QUINTERO** suscribió contrato de promesa de compraventa de cosa futura por el apartamento 1201 del Conjunto Cima 49 condominio propiedad horizontal, con la sociedad **DISEÑARQ CONSTRUCTORES S.A., HOY DISEÑARQ CONSTRUCTORES S.A. EN LIQUIDACIÓN**, representada por **ORLANDO RODRIGUEZ PIMIENTO**, pero no suscribió contrato alguno con la persona natural de **ORLANDO RODRIGUEZ PIMIENTO**, por tanto la obligación de pago es a cargo de la persona jurídica **DISEÑARQ CONSTRUCTORES S.A., HOY DISEÑARQ CONSTRUCTORES S.A. EN LIQUIDACIÓN**, y no como lo pretende el demandante.

La Corte Constitucional, en la Sentencia T-747/13, M.P. JORGE IGNACIO PRETELT CHALJUB, veinticuatro (24) de octubre de dos mil trece (2013), abordó el tema de los requisitos de forma de los títulos ejecutivos, en los siguientes términos:

*Los títulos ejecutivos deben gozar de dos tipos de condiciones: formales y sustanciales. Las primeras exigen que el documento o conjunto de documentos que dan cuenta de la existencia de la obligación "(i) sean auténticos y (ii) emanen del deudor o de su causante, de una sentencia de condena proferida por el juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial que tenga fuerza ejecutiva conforme a la ley, o de las providencias que en procesos contencioso administrativos o de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia, o de un acto administrativo en firme." Desde esta perspectiva, el título ejecutivo puede ser singular, esto es, estar contenido o constituido en un solo documento, o complejo, cuando la obligación está contenida en varios documentos. Las segundas, exigen que el título ejecutivo contenga una prestación en beneficio de una persona. Es decir, que establezca que el obligado debe observar a favor de su acreedor una conducta de hacer, de dar, o de no hacer, que debe ser clara, expresa y exigible. Es clara la obligación que no da lugar a equívocos, en otras palabras, en la que están identificados el deudor, el acreedor, la naturaleza de la obligación y los factores que la determinan. Es expresa cuando de la redacción misma del documento, aparece nítida y manifiesta la obligación. Es exigible si su cumplimiento no está sujeto a un plazo o a una condición, dicho de otro modo, si se trata de una obligación pura y simple ya declarada.*

Mi poderdante fue citado a Audiencia de Conciliación Extrajudicial como representante legal de la sociedad DISEÑARQ CONSTRUCTORES S.A., HOY DISEÑARQ CONSTRUCTORES S.A. EN LIQUIDACION, quien es la única obligada en la relación contractual, mas no la persona natural de ORLANDO RODRIGUEZ PIMIENTO, lo que erróneamente origino el título ejecutivo base de recaudo en este proceso.

Mi poderdante no fue obligado en el pago de suma alguna de dinero, no es extremo de la relación contractual, ni ha sido declarado solidariamente responsable de dicho pago, por lo que el título ejecutivo que sirve de base para demandar en este proceso a mi poderdante no contiene una obligación clara, expresa y actualmente exigible en contra de ORLANDO RODRIGUEZ PIMIENTO.

## **II. EL AUTO DE MANDAMIENTO DE PAGO NO ES CONSECUENTE CON LA OBLIGACIÓN INMERSA EN EL TÍTULO EJECUTIVO ACTA DE CONCILIACION EN CONTRA DE LA SOCIEDAD DISEÑARQ CONSTRUCTORES S.A. HOY DISEÑARQ CONSTRUCTORES S.A. EN LIQUIDACION.**

El auto de fecha 20 de enero de 2020 mediante el cual se libró mandamiento ejecutivo de pago contra de mi poderdante ORLANDO RODRIGUEZ PIMIENTO, está viciado de ilegalidad por no ser respetuoso del rigor literal del título ejecutivo, habida cuenta que entre el señor JESUS EMILIO SANTANA QUINTERO y la sociedad DISEÑARQ CONSTRUCTORES S.A., HOY DISEÑARQ CONSTRUCTORES S.A. EN LIQUIDACION, se celebró un contrato de promesa de compraventa de cosa futura por el apartamento 1201 del Conjunto Cima 49 condominio propiedad horizontal, el señor ORLANDO RODRIGUEZ PIMIENTO, quien se obligó en CALIDAD DE REPRESENTANTE DE LA PERSONA JURIDICA Y NO EN NOMBRE PROPIO, por tanto el pago de las sumas de dinero aquí perseguidas única y exclusivamente deben realizarse por la sociedad DISEÑARQ CONSTRUCTORES S.A., HOY DISEÑARQ CONSTRUCTORES S.A. EN LIQUIDACION, incumpliendo con la emisión de este auto el juzgado de conocimiento con su deber oficioso de estudio constante y en cualquier estado del proceso, del título ejecutivo para verificar que realmente se estructure como título ejecutivo en contra del deudor demandado.

Como sustento de este reproche, a continuación, transcribo la reciente manifestación hecha por la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, en sentencia STC14595-2017, M.P. AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO, Radicación n° 47001-22-13-000-2017-00113-01, catorce (14) de septiembre de dos mil diecisiete (2017):

3.1. *En efecto, el evidente quebrantamiento de las garantías de primer orden del gestor dimana, por un lado, del hecho de que con antelación a analizar las excepciones propuestas por el ejecutado, la sede judicial*

*acusada debía, incluso, de manera oficiosa, volver sobre los requisitos del título ejecutivo y auscultar si el mandamiento de pago se encontraba ajustado a tal cartular, revisión que se echa de menos.*

(...)

*Sobre el punto esta Corporación ha sostenido que:*

*...se recuerda que los jueces tienen dentro de sus obligaciones, a la hora de dictar sus fallos, revisar, nuevamente, los presupuestos de los instrumentos de pago, "potestad-deber" que se extrae no sólo del antiguo Estatuto Procesal Civil, sino de lo consignado en el actual Código General del Proceso.*

*Sobre lo advertido, esta Corte recientemente explicitó:*

*"(...) [R]elativamente a específicos asuntos como el auscultado, al contrario de lo argüido por la (...) quejosa, sí es dable a los juzgadores bajo la égida del Código de Procedimiento Civil, y así también de acuerdo con el Código General del Proceso, volver, ex officio, sobre la revisión del «título ejecutivo» a la hora de dictar sentencia (...)"*

*"(...)"*

*"Y es que sobre el particular de la revisión oficiosa del título ejecutivo esta Sala precisó, en CSJ STC18432-2016, 15 dic. 2016, rad. 2016-00440-01, lo siguiente:*

*"Los funcionarios judiciales han de vigilar que al interior de las actuaciones procesales perennemente se denote que los diversos litigios, teleológicamente, lo que buscan es dar prevalencia al derecho sustancial que en cada caso se disputa (artículos 228 de la Constitución Política y 11 del Código General del Proceso); por supuesto, ello comporta que a los juzgadores, como directores del proceso, legalmente les asiste toda una serie de potestades, aun oficiosas, para que las actuaciones que emprendan atiendan la anotada finalidad, mismas que corresponde observarlas desde la panorámica propia de la estructura que constituye el sistema jurídico, mas no desde la óptica restricta derivada de interpretar y aplicar cada aparte del articulado de manera aislada (...)"*

*"Entre ellas, y en lo que atañe con el control que oficiosamente ha de realizarse sobre el título ejecutivo que se presenta ante la jurisdicción en pro de soportar los diferentes recaudos, ha de predicarse que si bien el precepto 430 del Código General del Proceso estipula, en uno de sus segmentos, en concreto en su inciso segundo, que «[l]os requisitos formales del título ejecutivo sólo podrán discutirse mediante recurso de reposición contra el mandamiento ejecutivo. No se admitirá ninguna controversia sobre los requisitos del título que no haya sido planteada por medio de dicho recurso. En consecuencia, los defectos formales del título ejecutivo no podrán reconocerse o declararse por el juez en la sentencia o en el auto que ordene seguir adelante la ejecución, según fuere el caso», lo cierto es que ese fragmento también debe armonizarse con otros que obran en esa misma regla, así como también con otras normas que hacen parte del entramado*

legal, verbigracia, con los cánones 4º, 11, 42-2º y 430 inciso 1º ejúsdem, amén del mandato constitucional enantes aludido (...).

*“Por ende, mal puede olvidarse que así como el legislador estipuló lo utsupra preceptuado, asimismo en la última de las citadas regulaciones, puntualmente en su inciso primero, determinó que «[p]resentada la demanda acompañada de documento que preste mérito ejecutivo, el juez librará mandamiento ordenando al demandado que cumpla la obligación en la forma pedida, si fuere procedente, o en la que aquel considere legal» (...)”.*

*“De ese modo las cosas, todo juzgador, no cabe duda, está habilitado para volver a estudiar, incluso ex officio y sin límite en cuanto atañe con ese preciso tópico, el título que se presenta como soporte del recaudo, pues tal proceder ha de adelantarle tanto al analizar, por vía de impugnación, la orden de apremio impartida cuando la misma es de ese modo rebatida, como también a la hora de emitir el fallo con que finiquite lo atañadero con ese escrutinio judicial, en tanto que ese es el primer aspecto relativamente al cual se ha de pronunciar la jurisdicción, ya sea a través del juez a quo, ora por el ad quem (...)*”.

*“Y es que, como la jurisprudencia de esta Sala lo pregonó en plurales oportunidades relativamente a lo al efecto demarcado por el Código de Procedimiento Civil, lo cual ahora también hace en punto de las reglas del Código General del Proceso, para así reiterar ello de cara al nuevo ordenamiento civil adjetivo, ese proceder es del todo garantista de los derechos sustanciales de las partes trabadas en contienda, por lo que no meramente se erige como una potestad de los jueces, sino más bien se convierte en un «deber» para que se logre «la igualdad real de las partes» (artículos 4º y 42-2º del Código General del Proceso) y «la efectividad de los derechos reconocidos por la ley sustancial» (artículo 11º ibidem) (...)*”.

*“Ese entendido hace arribar a la convicción de que el fallador mal puede ser un convidado de piedra del litigio, sino que, en cambio, antes que otra cosa, tiene que erigirse dentro del juicio en un defensor del bien superior de la impartición de justicia material. Por tanto, así la cita jurisprudencial que a continuación se transcribe haya sido proferida bajo el derogado Código de Procedimiento Civil, la misma cobra plena vitalidad para predicar que del mismo modo, bajo la vigencia del Código General del Proceso: [T]odo juzgador, sin hesitación alguna, [...] sí está habilitado para estudiar, aun oficiosamente, el título que se presenta como soporte del pretenso recaudo ejecutivo, pues tal proceder ha de adelantarle tanto al analizar, por vía de impugnación, la orden de apremio dictada cuando la misma es rebatida, y ello indistintamente del preciso trasfondo del reproche que haya sido efectuado e incluso en los eventos en que las connotaciones jurídicas de aquel no fueron cuestionadas, como también a la hora de emitir el fallo de fondo con que finiquite lo atañadero con ese escrutinio judicial, en tanto que tal es el primer tópico relativamente al cual se ha de pronunciar a fin de depurar el litigio de cualesquiera irregularidad sin que por ende se pueda pregonar extralimitación o desafuero en sus funciones, máxime cuando el proceso perennemente ha de darle prevalencia al derecho sustancial (artículo 228 Superior) (...)*”.

*“(...)”.*

*“En conclusión, la hermenéutica que ha de dársele al canon 430 del Código General del Proceso no excluye la «potestad-deber» que tienen los operadores judiciales de revisar «de oficio» el «título ejecutivo» a la hora de dictar sentencia, ya sea esta de única, primera o segunda instancia (...), dado que, como se precisó en CSJ STC 8 nov. 2012, rad. 2012-02414-00, «en los procesos ejecutivos es deber del juez revisar los términos*

interlocutorios del mandamiento de pago, en orden a verificar que a pesar de haberse proferido, realmente se estructura el título ejecutivo (...) Sobre esta temática, la Sala ha indicado que “la orden de impulsar la

ejecución, objeto de las sentencias que se profieran en los procesos ejecutivos, implica el previo y necesario análisis de las condiciones que le dan eficacia al título ejecutivo, sin que en tal caso se encuentre el fallador limitado por el mandamiento de pago proferido al comienzo de la actuación procesal (...).”

“De modo que la revisión del título ejecutivo por parte del juez, para que tal se ajuste al canon 422 del Código General del Proceso, debe ser preliminar al emitirse la orden de apremio y también en la sentencia que, con posterioridad, decida sobre la litis, inclusive de forma oficiosa (...).”

“Y es que, valga precisarlo, el legislador lo que contempló en el inciso segundo del artículo 430 del Código General del Proceso fue que la parte ejecutada no podía promover defensa respecto del título ejecutivo sino por la vía de la reposición contra el mandamiento de pago, cerrándole a esta puertas a cualquier intento ulterior de que ello se ventile a través de excepciones de fondo, en aras de propender por la economía procesal, entendido tal que lejos está de erigirse en la prohibición que incorrectamente vislumbró el tribunal constitucional a quo, de que el juzgador natural no podía, motu proprio y con base en las facultades de dirección del proceso de que está dotado, volver a revisar, según le atañe, aquel a la hora de dictar el fallo de instancia; otro entendido de ese precepto sería colegir inadmisiblemente que el creador de la ley lo que adoptó fue la ilógica regla de que de haberse dado el caso de librarse orden de apremio con alguna incorrección, ello no podía ser enmendado en manera alguna, razonamiento que es atentatorio de la primacía del derecho sustancial sobre las ritualidades que es postulado constitucional y que, por ende, no encuentra ubicación en la estructura del ordenamiento jurídico al efecto constituido (...).”

En consecuencia, se insiste, en el decurso confutado el juez cognoscente tiene la obligación de dilucidar lo concerniente a la existencia del cartular base de recaudo, no sólo porque las defensas incoadas por la pasiva, aquí accionante, se centraron en rebatir los presupuestos del mismo, sino en virtud de la “potestad-deber” conferida por el ordenamiento y jurisprudencia a los funcionarios judiciales, consistente en determinar, aun de oficio, la acreditación de los requisitos del título (CSJ STC14164-2017, 11 sep., rad. 2017-00358-01)

Precisamente, constituyen puntos determinantes que en un juicio ejecutivo se concluya, entre otros, que la obligación pedida carece de exigibilidad, claridad o expresividad, o que el documento que la contenga no provenga del deudor ni constituya plena prueba en su contra, pues observar tales falencias y omitir declararlas equivale a dar prevalencia a las formas sobre el derecho sustancial, en detrimento del artículo 228 de la Carta Política. (Subraya no son del texto original)

El aquí Demandante promovió contra la sociedad DISEÑARQ CONSTRUCTORES S.A., hoy DISEÑARQ CONSTRUCTORES S.A. EN LIQUIDACIÓN, proceso ejecutivo bajo el radicado No. 2018-295 ante el Juzgado Doce Civil del Circuito de Bucaramanga, mediante el cual persigue las mismas pretensiones formuladas en la presente demanda y bajo los mismos hechos aquí contenidos a cargo DISEÑARQ CONSTRUCTORES S.A., hoy DISEÑARQ CONSTRUCTORES S.A. EN LIQUIDACIÓN. El mencionado proceso fue terminado mediante auto del 20 de enero de 2020 por desistimiento de las pretensiones por parte del señor JESUS EMILIO SANTANA.

<sup>1</sup> CSJ STC4808-2017, rad. 2017-00694-00.

No puede exigir el Demandante el cumplimiento de obligaciones de la persona natural de ORLANDO RODRIGUEZ PIMIENTO, si en el año 2018 persiguió de la persona jurídica DISEÑARQ CONSTRUCTORES S.A. EN LIQUIDACIÓN, las sumas aquí pretendidas, esto prueba que el mismo reconoce y acepta como deudor y que efectivamente así lo es, a la persona jurídica DISEÑARQ CONSTRUCTORES S.A. EN LIQUIDACIÓN.

Es por estas razones de índole jurisprudencial, que se ataca el mandamiento de pago librado en contra de mi poderdante habida cuenta que tal providencia judicial no se compadece del contenido ejecutivo del Acta de Conciliación que persigue el pago, pues se insiste la obligación clara, expresa y exigible allí contenida es contra la persona jurídica que se identifica con la razón social de DISEÑARQ CONSTRUCTORES S.A., HOY DISEÑARQ CONSTRUCTORES S.A. EN LIQUIDACION, más no contra ORLANDO RODRIGUEZ PIMIENTO.

### C. SOLICITUD DE SENTENCIA ANTICIPADA

Con fundamento en el artículo 278 del C.G.P. numeral 3, de manera subsidiaria al recurso de reposición aquí interpuesto, y si lo estima ajustado a derecho el juzgado, solicito se dicte SENTENCIA ANTICIPADA, por estar demostrada COSA JUZGADA y la FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA de mi poderdante ORLANDO RODRIGUEZ PIMIENTO, la cual se expone a continuación:

#### I. COSA JUZGADA

Mediante demanda arbitral promovida ante el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Bucaramanga, por el señor JESUS EMILIO SANTANA QUINTERO y CAROLINA HERNANDEZ HERNANDEZ contra DISEÑARQ CONSTRUCTORES S.A. EN LIQUIDACION se resolvió mediante Laudo Arbitral en Derecho del 22 de mayo de 2018 declarar que la sociedad DISEÑARQ CONSTRUCTORES S.A., incumplió el Contrato de Promesa de Compraventa de cosa futura suscrito el 1 de octubre de 2014 con los señores JESUS EMILIO SANTANA y CAROLINA HERNANDEZ y se condenó a DISEÑARQ CONSTRUCTORES S.A., a la restitución de los dineros cancelados por los señores JESUS EMILIO SANTANA y CAROLINA HERNANDEZ por concepto de cuota inicial para la compra del apartamento 1201 del Conjunto Cima 49 Condominio Propiedad Horizontal.

El aquí Demandante promovió con base en el Laudo Arbitral del 22 de mayo de 2018 contra la sociedad DISEÑARQ CONSTRUCTORES S.A., hoy DISEÑARQ CONSTRUCTORES S.A. EN LIQUIDACIÓN, proceso ejecutivo bajo el radicado No. 2018-295 ante el Juzgado Doce Civil del Circuito de Bucaramanga, mediante el cual persigue las mismas pretensiones formuladas en la presente demanda y bajo los mismos hechos aquí contenidos a cargo DISEÑARQ CONSTRUCTORES S.A., hoy DISEÑARQ CONSTRUCTORES S.A. EN LIQUIDACIÓN. El mencionado proceso fue terminado mediante auto del 20 de enero de 2020 por desistimiento de las pretensiones por parte del señor JESUS EMILIO SANTANA.

Por lo anterior, no puede exigir el Demandante el cumplimiento de obligaciones de la persona natural de ORLANDO RODRIGUEZ PIMIENTO, si en el año 2018 persiguió de la persona jurídica DISEÑARQ CONSTRUCTORES S.A. EN LIQUIDACIÓN, las sumas aquí pretendidas, esto prueba que el mismo reconoce y acepta como deudor y que efectivamente así lo es, a la persona jurídica DISEÑARQ CONSTRUCTORES S.A. EN LIQUIDACIÓN.

Atendiendo entonces lo dispuesto en el artículo 303 del Código General del Proceso se debe declarar probada la excepción de cosa juzgada, ya que las pretensiones de la demanda fueron desistidas y terminado el proceso mediante auto del 20 de enero de 2020.

## II. FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA.

ORLANDO RODRIGUEZ PIMIENTO no es la persona llamada a soportar el cobro pretendido en este trámite, por no ser ella contra quien se contrajo la obligación de pago de sumas de dineros que sirve de título ejecutivo para el cobro, ni haberse siquiera vinculado a proceso donde se haya pretendido declararlo deudor de suma alguna.

En reciente decisión de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, se ha definido la LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA en la sentencia **CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, SALA DE CASACIÓN CIVIL, Magistrado Ponente ARIEL SALAZAR RAMÍREZ, SC1182-2016**, los siguientes términos:

*No genera discusión alguna la calificación que se ha dado a la «legitimación en la causa» como uno de los presupuestos indispensables para la procedencia de la pretensión, es decir, como condición de la acción judicial, de ahí que se le haya considerado como cuestión propia del derecho sustancial*

*y no del procesal, pues alude a la materia debatida en el litigio y no a los requisitos indispensables para la integración y desarrollo válido de éste.*

*Tal atributo, en términos generales, se predica de las personas que «se hallan en una determinada relación con el objeto del litigio», en virtud de lo cual se exige «para que la pretensión procesal pueda ser examinada en cuanto al fondo, que sean dichas personas las que figuren como partes en tal proceso».<sup>2</sup>*

*Aunque la garantía de acceso a la administración de justicia -ha dicho esta Sala- constituye un principio de orden constitucional, solamente «el titular de derechos o quien puede llegar a serlo, está facultado para ponerla en funcionamiento, frente al obligado a respetarlos o mantenerlos indemnes», de tal modo que si alguna de las partes carece de esa condición «se presentaría una restricción para actuar o comparecer, sin que se trate de un aspecto procesal susceptible de subsanación, sino que, por su trascendencia, tiene una connotación sustancial que impide abordar el fondo de la contienda» (CSJ SC 4468, 9 Abr. 2014, Rad. 2008-00069-01) y, por lo tanto, se erige en «motivo para decidirla adversamente» (CSJ SC, 14 Ago. 1995, Rad. 4628).*

*Acoger la pretensión en la sentencia depende de, entre otros requisitos, que «se haga valer por la persona en cuyo favor establece la ley sustancial el derecho que se reclama en la demanda, y frente a la persona respecto de la cual ese derecho puede ser reclamado (...). Si el demandante no es titular del derecho que reclama o el demandado no es persona obligada, el fallo ha de ser adverso a la pretensión de aquél, como acontece cuando reivindica quien no es el dueño o cuando éste demanda a quien no es poseedor» (CSJ SC, 14 Ago. 1995, Rad. 4628, reiterado en CSJ SC, 26 Jul. 2013, Rad. 2004-00263-01).*

<sup>2</sup> GUASP, Jaime. Derecho Procesal Civil. Tomo Primero. Madrid: Instituto de Estudios Políticos, 1968, p. 185.

En el presente asunto, y como el documento base de recaudo es acuerdo conciliatorio, necesario es traer a colación el artículo 422 del C.G.P., el cual señala contra quien son ejecutables este tipo de documentos que revisten la condición de ser ejecutivos:

*"ARTÍCULO 422. TÍTULO EJECUTIVO. Pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante, y constituyan plena prueba contra él, o las que emanen de una sentencia de condena proferida por juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial, o de las providencias que en procesos de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia, y los demás documentos que señale la ley. La confesión hecha en el curso de un proceso no constituye título ejecutivo, pero sí la que conste en el interrogatorio previsto en el artículo 184."*  
(Resaltado propio)

En el Acta de Conciliación quedo claramente consignado que la pretensión perseguida por el señor JESUS EMILIO SANTANA recae en la devolución del capital entregado a DISEÑARQ CONSTRUCTORES S.A., hoy DISEÑARQ CONSTRUCTORES S.A. EN LIQUIDACIÓN, por concepto de cuotas pagadas en cumplimiento del Contrato de Promesa Compraventa, los intereses sobre estas cuotas y los honorarios de abogados, por lo tanto, la condena de la cual se acosa su realización vía proceso ejecutivo fue contra y exclusivamente DISEÑARQ CONSTRUCTORES S.A., HOY DISEÑARQ CONSTRUCTORES S.A. EN LIQUIDACIÓN, más nunca recayó contra ORLANDO RODRIGUEZ PIMIENTO.

#### D. PETICIONES

- I. Que se revoque el mandamiento de pago dictado en contra de ORLANDO RODRIGUEZ PIMIENTO, mediante auto de fecha 20 de enero del año 2020, y se ordene su desvinculación del proceso ejecutivo de la referencia, con fundamento en los argumentos expuestos en el presente recurso de reposición contra dicha providencia judicial.
- II. En el evento que no acceda de manera favorable al recurso de reposición, de manera subsidiaria solicito que se dicte sentencia anticipada mediante la cual se declara probada la falta de legitimación en la causa por pasiva de ORLANDO RODRIGUEZ PIMIENTO, con fundamento en los argumentos expuestos en la solicitud expuesta.
- III. Se condene en costas y agencias en derecho a la parte ejecutante.
- IV. Que se me reconozca personería.

#### E. PRUEBAS

Me permito allegar como medios de prueba a efectos que sean tenidos en cuenta, los siguientes:

##### DOCUMENTALES.

1. Copia del Contrato de Promesa Compraventa de Cosa Futura suscrito entre DISEÑARQ CONSTRUCTORES S.A.S, y JESUS EMILIO SANTAN QUINTERO, sobre el inmueble apartamento 1201 Conjunto Cima 49 Condominio Propiedad Horizontal.
2. Copia del Laudo Arbitral emitido en el Tribunal de Arbitramento, sede Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Bucaramanga del 22 de mayo de 2018.

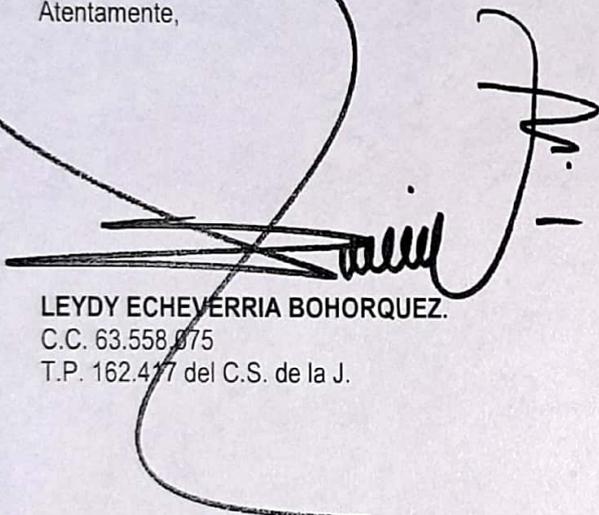


- 3. Copia del Auto del 27 de enero de 2020 proferido por el Juez Doce Civil de Circuito de Bucaramanga dentro del Proceso Ejecutivo promovido por Jesús Emilio Santana Quintero contra DISEÑARQ CONSTRUCTORES S.A., radicado 2018-295.

F. ANEXOS

- 1. Poder.
- 2. Los documentos anunciados en el acápite de pruebas.

Atentamente,



LEYDY ECHEVERRIA BOHORQUEZ.  
 C.C. 63.558.875  
 T.P. 162.417 del C.S. de la J.

Señor  
JUEZ SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA  
E. S. D.

REFERENCIA: EJECUTIVO SINGULAR  
DEMANDANTE: JESUS EMILIO SANTANA QUINTERO  
DEMANDADO: ORLANDO RODRIGUEZ PIMIENTO  
RADICADO: 2020-004

ORLANDO RODRÍGUEZ PIMIENTO, mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía No. 91.246.833 expedida en Bucaramanga, vecino del municipio de Bucaramanga, con domicilio principal en la carrera 37 No. 51-37 del municipio de Bucaramanga, por medio del presente escrito, otorgo poder especial, amplio y suficiente a la abogada LEYDY ECHEVERRÍA BOHORQUEZ, mayor de edad, vecina de Bucaramanga, identificada con cédula de ciudadanía número 63.558.075, abogado portador de la tarjeta profesional No. 162.417 del C.S. de la J., domiciliada en la carrera 11 No. 41-34 del municipio de Bucaramanga, para que asuma y lleve a su terminación el proceso Ejecutivo de la referencia.

El apoderado tiene las facultades del artículo 77 del C.G.P., y en especial las de recibir, desistir, transigir, sustituir, conciliar, y todas las necesarias para el cumplimiento del mandato. Solicito reconocer personería a la abogada LEYDY ECHEVERRÍA BOHÓRQUEZ, en los términos y para los efectos a los que se contrae el presente mandato.

Cordialmente,

ORLANDO RODRÍGUEZ PIMIENTO  
C.C. No. 91.246.833 expedida en Bucaramanga

Acepto el poder,

LEYDY ECHEVERRÍA BOHORQUEZ.  
C.C. 63.558.075 de Bucaramanga  
T.P. 162.417 del C.S. de la J.

NOTARIA JOSÉ LUIS COLMENARES CÁRDENAS  
NOTARIO SEXTO DE BUCARAMANGA

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
JOSE LUIS  
NOTARIO SEXTO DE BUCARAMANGA



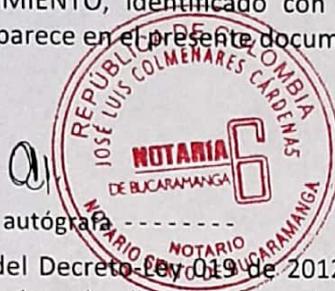
**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO**

**Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015**



10041

En la ciudad de Bucaramanga, Departamento de Santander, República de Colombia, el doce (12) de febrero de dos mil veinte (2020), en la Notaría Seis (6) del Círculo de Bucaramanga, compareció: **ORLANDO RODRIGUEZ PIMIENTO**, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0091246833 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.



2sa19wh6i66j  
12/02/2020 - 10:08:13:461



----- Firma autógrafa -----

Conforme al Artículo 18 del Decreto-Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Este folio se asocia al documento de PODER ESPECIAL AMPLIO Y SUFICIENTE.



**JOSE LUIS COLMENARES CARDENAS**  
Notario seis (6) del Círculo de Bucaramanga

Consulte este documento en [www.notariasegura.com.co](http://www.notariasegura.com.co)  
Número Único de Transacción: 2sa19wh6i66j

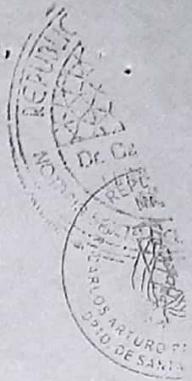




## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE COSA FUTURA

Entre los suscritos a saber, **ORLANDO RODRIGUEZ PIMIENTO**, mayor de edad, domiciliado en esta ciudad de Bucaramanga, identificado con la cédula de ciudadanía N° 91.246.833 expedida en Bucaramanga, quien en este acto obra en nombre y representación de la sociedad **DISEÑARQ CONSTRUCTORES S.A.**, en su carácter de Gerente en Ejercicio y por lo tanto Representante Legal, sociedad con domicilio en Bucaramanga, identificada con NIT: 804 005.481-9, constituida legalmente mediante Escritura Pública dos mil quinientos noventa y ocho (2.598) del dos (2) de octubre de 2007, otorgada en la Notaria Sexta (6) del Circulo de Bucaramanga, tal como lo acredita con el Certificado de Constitución y Gerencia expedido por la Cámara de Comercio de Bucaramanga, adjunto al presente documento, sociedad que en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará **LA PROMITENTE VENDEDOR(A)**, de una parte, y de la otra, el(los) señor(es) **JESUS EMILIO SANTANA QUINTERO**, mayor de edad, y de esta vecindad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 77.006.733 de Valledupar (Cesar), de estado civil casado, con sociedad conyugal vigente, y **CAROLINA HERNANDEZ HERNANDEZ**, mayor de edad, y de esta vecindad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 63.312.483 de Bucaramanga (Santander), de estado civil casada, con sociedad conyugal vigente quien en adelante se llamará la **PROMITENTE COMPRADOR(A)**, hemos celebrado el presente contrato de promesa de compraventa regido por las siguientes clausulas.

**CAPITULO I: DEL OBJETO DEL CONTRATO Y DESCRIPCION DE LA COSA FUTURA**  
**PRIMERA: LA PROMITENTE VENDEDORA** se obliga a transferir a título de venta real y material a favor de **EL (LOS) PROMITIENTE (S) COMPRADOR (ES)**, y, éste (estos) se obliga (n) adquirir de aquella al mismo título, un bien o cosa futura consistente en el **APARTAMENTO DOCE CERO UNO (1201)** que hará parte del **CONJUNTO CIMA 49 CONDOMINIO – PROPIEDAD HORIZONTAL**. Inmueble que se encuentra situado en la ciudad de Bucaramanga, y está formado por dos lotes de terreno, distribuidos así: **LOTE UNO** con un área de novecientos noventa y un (991.64 mtr<sup>2</sup>), tiene acceso por la carrera cincuenta (50) y Avenida Pan de Azúcar de la actual nomenclatura urbana de Bucaramanga y está determinado por los siguientes linderos tomados de la escritura de compra mil ochocientos (1.800) del veintisiete (27) de septiembre de mil novecientos ochenta y dos (1982) de la Notaria Cuarta de Bucaramanga, así: **POR EL ORIENTE**, en extensión de cuarenta y ocho punto treinta y tres metros (48.33 mtr<sup>2</sup>) en línea quebrada, en veinte dos punto veinte metros (22.20 mtr<sup>2</sup>) con la carrera cincuenta (50) y veintiséis punto trece metros (26.13mtr<sup>2</sup>) con la Avenida Pan de Azúcar, **OCCIDENTE**, en extensión de treinta y tres punto sesenta y siete metros (33.67 mtr<sup>2</sup>) con el lote número doce (12), **SUR**, en extensión de diecisiete metros (17.00 mtr<sup>2</sup>) con el lote número trece (13), **NORTE** en extensión de veinticinco metros (25 mtr<sup>2</sup>) con el lote número nueve (9). **LOTE DOS**, con área de seiscientos treinta y dos metros cuadrados con seis decímetros cuadrados (632.06 mtr<sup>2</sup>). Tiene acceso por la carrera cuarenta y nueve (49) de la actual nomenclatura urbana de Bucaramanga y está determinado por los siguientes linderos tomados de la escritura de compra dos mil novecientos sesenta y dos (2962) del tres (3) de septiembre de mil



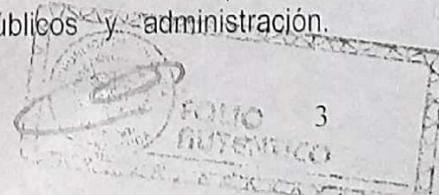
novecientos setenta y uno (1971) de la Notaria Tercera de Bucaramanga, así: POR EL ORIENTE, en extensión de veintitrés metros con sesenta y siete centímetros (23.67mtr<sup>2</sup>) con terrenos de vendedores, OCCIDENTE, en línea quebrada en extensión de veintiún metros con sesenta y un centímetro (21.61 mtr<sup>2</sup>) con la carrera cuarenta y nueve (49), NORTE en extensión de veinticinco metros (25 mtr<sup>2</sup>) con terrenos de Hendrik Van Bildeberk, SUR en extensión de veinticinco (25 mtr<sup>2</sup>) con terrenos de vendedores. **CONJUNTO CIMA 49 CONDOMINIO**, consta de diecinueve pisos y cuatro sótanos de parqueos, para los efectos de la reglamentación, en el primer piso encontramos acceso al Lobby de espera en doble altura, recepción y hall de ascensores, Juegos infantiles, Piscinas, Sundeck., BBQ, Sauna, Turco, Jacuzzi, Gimnasio, en el segundo piso encontramos acceso a los apartamentos que conforman el edificio. Este inmueble general se identifica con el número de matrícula inmobiliaria N° 300-296794 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga y Número Predial 68001010203860007000. **SEGUNDA:** EL APARTAMENTO DOCE CERO UNO (1201) HACE PARTE DEL CONJUNTO CIMA 49 CONDOMINIO – PROPIEDAD HORIZONTAL del municipio de Bucaramanga. Se encuentra ubicado en el piso doce de la edificación situada en la carrera 49 con calle 54, su nomenclatura es puerta principal carrera 49 No. 54 - Impar, y su dependencia es sala, comedor, cocina, 5 baños, 3 alcobas, 1 hall, 2 balcones, 1 alcoba de servicio, zona de labores, cuenta con área total de ciento sesenta metros cuadrados (160.00 mts<sup>2</sup>) distribuidos así: área privada construida, de ciento cincuenta y dos con treinta y dos metros cuadrados (152,32 mts<sup>2</sup>) y un área de muro común de siete con sesenta y ocho centímetros cuadrados (7,68 mts<sup>2</sup>). En cuanto a acabados, la(s) unidad(es) tendrá(n) los estipulados en el Anexo No. 1 que aquí se han incorporado, y se entiende son parte integral del presente contrato y del acuerdo de voluntades que en el mismo se contiene. El APARTAMENTO DOCE CERO UNO (1201) tiene derecho asignado **DOS (2) PARQUEADEROS EXCLUSIVOS**, la ubicación se determinara en el desarrollo del proyecto y se notificara por escrito a **EL (LOS) PROMITENTES COMPRADOR (ES)**, sin que haya lugar a ningún tipo de objeción por este evento. **PARÁGRAFO I:** No obstante la mención del área, demás características y de no citar las medidas y linderos que quedan conforme a los planos en el Reglamento de Propiedad Horizontal, el inmueble prometido en venta se enajena como cuerpo cierto. **PARAGRAFO II:** EL (LOS) CONTRATISTA (S) COMPRADOR (ES) declara(n) haber identificado plenamente el inmueble que promete comprar y estar de acuerdo con la localización, dimensiones y demás especificaciones, declarando su satisfacción al respecto. **PARAGRAFO III:** En la enajenación de la cosa futura, objeto del presente contrato, queda comprendido el derecho de copropiedad que conforme a la Ley corresponda a la PARTE CONTRATISTA sobre los bienes comunes, así como también al uso y servidumbres si las hubiere. **TERCERA:** EL CONJUNTO CIMA 49 CONDOMINIO – PROPIEDAD HORIZONTAL, fue sometido al régimen de propiedad horizontal de que trata la Ley 675 de 2001 y sus decretos reglamentarios. **CUARTA:** El predio sobre el cual se construirá el CONJUNTO CIMA 49 CONDOMINIO – PROPIEDAD HORIZONTAL y del cual hace parte el apartamento objeto del presente contrato, fue adquirido por la PROMITENTE VENDEDORA, quien a su vez lo adquirió ASINCO LTDA, por la compra que hizo así:



LOTE UNO (1) a Urbanizadora DAVID PUYANA S.A en los términos de la escritura pública numero mil ochocientos (1800) del veintisiete (27) de septiembre de mil novecientos ochenta y dos (1982) de la Notaria Cuarta (4) del Circulo notarial de Bucaramanga, registrada en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, al folio de matrícula Inmobiliaria 300-0101037 y el LOTE DOS (2) a PABLO JOSÉ DUEÑAS RUBIANO en los términos de la escritura pública numero dos mil doscientos veintiún (2221) del diecinueve (19) de agosto del dos mil cuatro (2004) de la Notaria Quinta del Circulo Notarial de Bogotá D.C, registrada en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga al folio Matricula Inmobiliaria número 300-29964.

**QUINTA: OBLIGACIONES DE LA PROMITENTE VENDEDORA:** a) Hacer entrega del inmueble objeto de esta promesa, en la oportunidad que más adelante se señalará en el presente documento, con sus dependencias, servicios que disfruta, usos, costumbres y servidumbres legales a que tiene derecho y le corresponden, sin reserva alguna. b) se obliga a entregarlo libre de pleitos, limitaciones de dominio a excepción de las que proveerán del Reglamento de Propiedad Horizontal al cual este sometido, libre de condiciones resolutorias, embargos, arrendamientos por escritura pública, anticresis. c) Entregarlos a paz y salvo con el tesoro municipal por toda clase de impuestos, tasas y contribuciones. d) Entregarlo con todos los servicios necesarios a su vivienda, en cuanto a higiene y salubridad se refiere tiene instalaciones sanitarias en tuberías de PVC, con desagües al caño matriz público, instalaciones de agua con tubería de PVC, y tanque subterráneo con sistema de bombeo, aparatos sanitarios en porcelana e instalación de gas con tubería galvanizada para el área de la cocina, cada espacio de los apartamentos del conjunto está debidamente iluminado por ventanas, obteniéndose una adecuada ventilación e iluminación natural, los materiales de construcción de la cubierta están debidamente impermeabilizados, los pisos y demás garantiza una durable calidad y ambiente higiénico; los derechos de acometida, empate y conexiones por los servicios de alcantarillado, acueducto, energía eléctrica, teléfono y gas, liquidados y totalmente pagados hasta la fecha en que se corra la respectiva Escritura Pública que formalice el presente contrato de Promesa de Compraventa. Los reajustes que efectúen las respectivas empresas con posterioridad al recibo de las redes y pagos de los derechos, serán de cargo del **EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)**, siempre que dichos reajustes sobrevengan después de recibido el inmueble a satisfacción. e) Hacer entrega real y material de la construcción el día (08) Abril del año (2018) siempre y cuando se haya cancelado en su totalidad el inmueble.

**SEXTA: OBLIGACIONES DE LA PROMITENTE COMPRADORA.** a) Pagar el precio del inmueble de conformidad con lo estipulado en la cláusula SEPTIMA de este contrato. b) Firmar y diligenciar todos los documentos relacionados con el crédito en caso de que hubiere lugar que la PROMITENTE VENDEDORA requiera para el cumplimiento del contrato. c) En el evento que la PROMITENTE VENDEDORA estuviere en capacidad de entregar el inmueble antes de los plazos señalados recibirlo dentro de los (5) días hábiles siguientes a aquel en que ésta le (s) comunique por escrito su determinación y en caso de no concurrir asumir a partir de dicha fecha el pago correspondiente a los servicios públicos y administración.



**PARAGRAFO I:** El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones indicadas en esta cláusula determina causal de resolución de contrato, con aplicación de la cláusula penal.

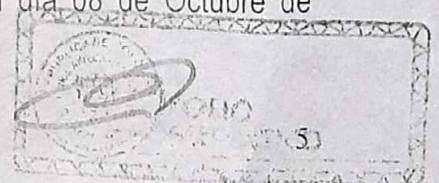
**CAPITULO II: DEL PRECIO Y FORMA DE PAGO:**

**SEPTIMA:** El precio total del inmueble objeto de esta promesa de compraventa, es la suma de **SEISCIENTOS OCHENTA Y DOS MILLONES PESOS M/CTE (\$682.000.000,00)**, Moneda Legal Colombiana, que EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES) pagará(n) así:

1. La suma de **DIEZ MILLONES DE PESOS M/CTE (\$10.000.000,00)**, por concepto de Separación los cuales la contratante vendedora declara recibidos a satisfacción.
2. La suma de **SEIS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL CIENTO CUARENTA Y TRES PESOS M/CTE (\$6.257.143,00)**, el día 08 de Octubre de 2014.
3. La suma de **SEIS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL CIENTO CUARENTA Y TRES PESOS M/CTE (\$6.257.143,00)**, el día 08 de Noviembre de 2014.
4. La suma de **SEIS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL CIENTO CUARENTA Y TRES PESOS M/CTE (\$6.257.143,00)**, el día 08 de Diciembre de 2014.
5. La suma de **SEIS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL CIENTO CUARENTA Y TRES PESOS M/CTE (\$6.257.143,00)**, el día 08 de Enero de 2015.
6. La suma de **SEIS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL CIENTO CUARENTA Y TRES PESOS M/CTE (\$6.257.143,00)**, el día 08 de Febrero de 2015.
7. La suma de **SEIS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL CIENTO CUARENTA Y TRES PESOS M/CTE (\$6.257.143,00)**, el día 08 de Marzo de 2015.
8. La suma de **SEIS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL CIENTO CUARENTA Y TRES PESOS M/CTE (\$6.257.143,00)**, el día 08 de Abril de 2015.
9. La suma de **SEIS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL CIENTO CUARENTA Y TRES PESOS M/CTE (\$6.257.143,00)**, el día 08 de Mayo de 2015.
10. La suma de **SEIS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL CIENTO CUARENTA Y TRES PESOS M/CTE (\$6.257.143,00)**, el día 08 de Junio de 2015.
11. La suma de **SEIS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL CIENTO CUARENTA Y TRES PESOS M/CTE (\$6.257.143,00)**, el día 08 de Julio de 2015.
12. La suma de **SEIS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL CIENTO CUARENTA Y TRES PESOS M/CTE (\$6.257.143,00)**, el día 08 de Agosto de 2015.



13. La suma de SEIS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL CIENTO CUARENTA Y TRES PESOS M/CTE (\$6.257.143,00), el día 08 de Septiembre de 2015.
14. La suma de SEIS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL CIENTO CUARENTA Y TRES PESOS M/CTE (\$6.257.143,00), el día 08 de Octubre de 2015.
15. La suma de SEIS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL CIENTO CUARENTA Y TRES PESOS M/CTE (\$6.257.143,00), el día 08 de Noviembre de 2015.
16. La suma de SEIS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL CIENTO CUARENTA Y TRES PESOS M/CTE (\$6.257.143,00), el día 08 de Diciembre de 2015.
17. La suma de SEIS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL CIENTO CUARENTA Y TRES PESOS M/CTE (\$6.257.143,00), el día 08 de Enero de 2016.
18. La suma de SEIS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL CIENTO CUARENTA Y TRES PESOS M/CTE (\$6.257.143,00), el día 08 de Febrero de 2016.
19. La suma de SEIS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL CIENTO CUARENTA Y TRES PESOS M/CTE (\$6.257.143,00), el día 08 de Marzo de 2016.
20. La suma de SEIS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL CIENTO CUARENTA Y TRES PESOS M/CTE (\$6.257.143,00), el día 08 de Abril de 2016.
21. La suma de SEIS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL CIENTO CUARENTA Y TRES PESOS M/CTE (\$6.257.143,00), el día 08 de Mayo de 2016.
22. La suma de SEIS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL CIENTO CUARENTA Y TRES PESOS M/CTE (\$6.257.143,00), el día 08 de Junio de 2016.
23. La suma de SEIS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL CIENTO CUARENTA Y TRES PESOS M/CTE (\$6.257.143,00), el día 08 de Julio de 2016.
24. La suma de SEIS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL CIENTO CUARENTA Y TRES PESOS M/CTE (\$6.257.143,00), el día 08 de Agosto de 2016.
25. La suma de SEIS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL CIENTO CUARENTA Y TRES PESOS M/CTE (\$6.257.143,00), el día 08 de Septiembre de 2016.
26. La suma de SEIS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL CIENTO CUARENTA Y TRES PESOS M/CTE (\$6.257.143,00), el día 08 de Octubre de 2016.



27. La suma de SEIS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL CIENTO CUARENTA Y TRES PESOS M/CTE (\$6.257.143,00), el día 08 de Noviembre de 2016.
28. La suma de SEIS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL CIENTO CUARENTA Y TRES PESOS M/CTE (\$6.257.143,00), el día 08 de Diciembre de 2016.
29. La suma de SEIS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL CIENTO CUARENTA Y TRES PESOS M/CTE (\$6.257.143,00), el día 08 de Enero de 2017.
30. La suma de SEIS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL CIENTO CUARENTA Y TRES PESOS M/CTE (\$6.257.143,00), el día 08 de Febrero de 2017.
31. La suma de SEIS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL CIENTO CUARENTA Y TRES PESOS M/CTE (\$6.257.143,00), el día 08 de Marzo de 2017.
32. La suma de SEIS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL CIENTO CUARENTA Y TRES PESOS M/CTE (\$6.257.143,00), el día 08 de Abril de 2017.
33. La suma de SEIS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL CIENTO CUARENTA Y TRES PESOS M/CTE (\$6.257.143,00), el día 08 de Mayo de 2017.
34. La suma de SEIS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL CIENTO CUARENTA Y TRES PESOS M/CTE (\$6.257.143,00), el día 08 de Junio de 2017.
35. La suma de SEIS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL CIENTO CUARENTA Y TRES PESOS M/CTE (\$6.257.143,00), el día 08 de Julio de 2017.
36. La suma de SEIS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL CIENTO CUARENTA Y TRES PESOS M/CTE (\$6.257.143,00), el día 08 de Agosto de 2017.
37. La suma de SEIS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL CIENTO CUARENTA Y TRES PESOS M/CTE (\$6.257.143,00), el día 08 de Septiembre de 2017.
38. La suma de SEIS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL CIENTO CUARENTA Y TRES PESOS M/CTE (\$6.257.143,00), el día 08 de Octubre de 2017.
39. La suma de SEIS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL CIENTO CUARENTA Y TRES PESOS M/CTE (\$6.257.143,00), el día 08 de Noviembre de 2017.
40. La suma de SEIS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL CIENTO CUARENTA Y TRES PESOS M/CTE (\$6.257.143,00), el día 08 de Diciembre de 2017.



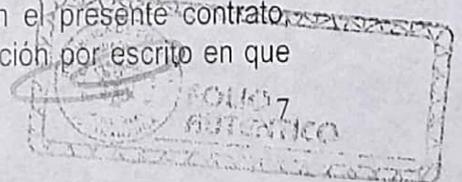


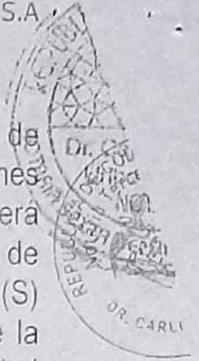
41. La suma de **SEIS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL CIENTO CUARENTA Y TRES PESOS M/CTE (\$6.257.143,00)**, el día 08 de Enero de 2018.
42. La suma de **SEIS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL CIENTO CUARENTA Y TRES PESOS M/CTE (\$6.257.143,00)**, el día 08 de Febrero de 2018.
43. La suma de **SEIS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL CIENTO CUARENTA Y TRES PESOS M/CTE (\$6.257.143,00)**, el día 08 de Marzo de 2018.
44. El saldo ósea la suma de **(\$409.200.000,00) CUATROCIENTOS NUEVE MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS M/CTE**. se cancelará con recursos propios y / o con el producto de un crédito hipotecario que EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES) se obliga a tramitar con una ENTIDAD FINANCIERA dentro de las condiciones y requisitos que dicha entidad exija y los cuales acepta, a fin de que su valor sea abonado de manera directa a LA PROMITENTE VENDEDORA. EL(LOS) PROMITIENTE (S) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a tramitar en el sistema financiero de acuerdo con las cláusulas Novena a Décima Cuarta del presente documento.

**PARAGRAFO I:** La mora en el pago de una o más cuotas acarreará por parte del PROMITENTE COMPRADOR y en favor del PROMITENTE VENDEDOR intereses mensuales a la tasa máxima legal desde la fecha en que la obligación se hizo exigible y hasta el día de su total y efectiva cancelación, sin que tal hecho constituya por sí mismo prórroga o novación del presente contrato. Si la mora se extendiere por más de NOVENTA (90) DIAS, LA PROMITENTE VENDEDORA, y así lo acepta de manera expresa aquí contenida la PROMITENTE COMPRADORA, podrá optar por: a) de pleno derecho y sin requerir decisión judicial previa, resolver este contrato dando aplicación a la cláusula penal con la consecuencia que las cosas vuelvan a su estado original. b) continuar cobrando el interés moratorio sobre cada una de las cuotas en mora. En el evento de la resolución la PROMITENTE VENDEDORA podrá retener el valor de la sanción de los dineros recibidos como parte de pago del precio del inmueble devolviendo a EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES) el saldo que resultare a su favor dentro de un término de TREINTA (30) DIAS hábiles contados a partir de la comunicación de la resolución y de inmediato proceder a hacer la enajenación y/o venta del inmueble objeto del contrato a un tercero. **PARAGRAFO II** Las partes acuerdan que en todo caso la satisfacción del saldo del precio, tanto en la parte en que será atendido con recursos propios como con recursos del crédito, deberá estar plenamente satisfecho a la fecha de entrega real y material del inmueble para que se proceda de conformidad.

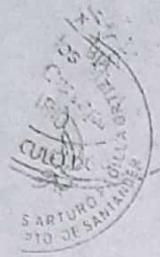
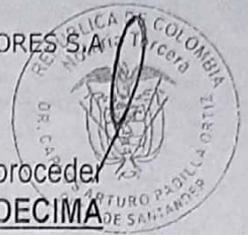
### **CAPITULO III: DE LA OBTENCIÓN DEL CREDITO:**

**OCTAVA: DE LA TRAMITACION DE LA SOLICITUD:** EL(LOS) PROMETENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a presentar la solicitud de crédito ante una ENTIDAD FINANCIERA para los efectos de pago del precio establecido en el presente contrato, dentro de los quince (15) días calendario siguientes a la comunicación por escrito en que



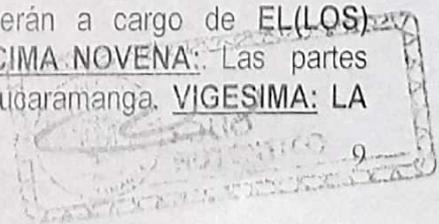


LA PROMITENTE VENDEDORA se los solicite, la cual se hará con tres meses de anticipación a la fecha de entrega, obligándose igualmente a efectuar todas las gestiones necesarias y exigidas por la Entidad Financiera para su otorgamiento, que deberá producirse dentro los Cuarenta y Cinco (45) días calendarios siguientes, so pena de entenderse negado. Aprobado el préstamo a favor de EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), dentro de los diez (10) días calendario siguientes a la fecha de la comunicación de la aprobación, deberán cumplir con los trámites finales ante la Entidad Financiera, tales como firma del pagaré, otorgamiento del seguro, etc. **PARÁGRAFO:** Para todo lo relacionado con esta cláusula en cuanto a la aprobación del crédito, EL(LOS) PROMITIENTE (S) COMPRADOR(ES) se obligan a presentar a LA CONTRATANTE VENDEDORA en un término que no podrá superar los cinco (5) días calendario contados a partir de la fecha de comunicación del otorgamiento por parte de la entidad financiera respectiva, copia de dicha comunicación. **NOVENA: DE LA PRESENTACION DE NUEVA SOLICITUD DE CREDITO:** En caso de no ser aprobado por la Entidad Financiera el crédito solicitado por EL(LOS) PROMITIENTE (S) COMPRADOR(ES), por causas no imputables a éste(os), se procederá a tramitar el crédito ante otra Entidad, para lo cual se establece un plazo de Veinte (20) días contados a partir del día de la notificación de negación del crédito. Si vencido este término el crédito fuere nuevamente negado, a partir de la fecha de tal negativa EL(LOS) PROMITIENTE (S) COMPRADOR(ES) contará con (45) días para la solución de pago del saldo con recursos propios. El evento de incumplimiento de este término dará ocasión a LA PROMITENTE VENDEDORA para que proceda a la resolución del contrato en la forma y con las advertencias ya enunciadas en el parágrafo 1 de la cláusula séptima de este contrato. **DÉCIMA: DE LA FECHA DEL OTORGAMIENTO O NEGACIÓN DEL CREDITO:** Para todo lo relacionado con la presente cláusula, las partes aceptan como fecha del otorgamiento del crédito o de negación del mismo, la de la comunicación al efecto suscrita por la Entidad Financiera. **DÉCIMA PRIMERA: DE LOS TERMINOS INCORPORADOS EN LAS CLAUSULAS DE ESTE CAPITULO:** Para todos los efectos relacionados con esta cláusula los plazos de días se entenderán como días calendario. **DÉCIMA SEGUNDA: DE LOS INGRESOS MENSUALES MINIMOS DE LA PARTE PROMITIENTE COMPRADORA:** Declara(n) EL(LOS) PROMITIENTE (S) COMPRADOR(ES) que sus ingresos mensuales netos mínimos son de \$10.000.000,00 que provienen de actividades sujetas en todo y en cuanto a su licitud a la ley colombiana y corresponden a lo exigido por la Entidad Financiera ante la cual tramitará(n) el crédito necesario para cubrir la parte que se ha obligado a cancelar con su producto. Si la negativa de otorgamiento del crédito a EL(LOS) PROMITIENTE (S) COMPRADOR(ES) se deriva del hecho de no haber acreditado ante una ENTIDAD FINANCIERA recursos económicos suficientes para su otorgamiento, o encontrarse inhabilitados por cualquier causa o razón ante el sistema financiero colombiano, se entenderá incumplido este contrato por parte de EL(LOS) PROMITIENTE (S) COMPRADOR(ES), resuelto de pleno derecho y vueltas las cosas a su estado original, caso en el cual podrá retener el valor de la sanción de los dineros recibidos como parte de pago del precio del inmueble devolviendo a EL(LOS) PROMITIENTE (S) COMPRADOR(ES) el saldo que resultare a su favor dentro de un término de TREINTA (30)



DIAS hábiles contados a partir de la comunicación de la resolución y de inmediato proceder a hacer la enajenación y/o venta del inmueble objeto del contrato a un tercero. **DECIMA**

**TERCERA:** La firma de la escritura pública que perfecciona esta promesa de compraventa, se otorgará en la Notaria Sexta del Circulo de Bucaramanga, el día 08 de Abril de dos mil dieciocho (2018), a las 10:00 a.m. firma que podrá anticiparse o prorrogarse de común acuerdo entre las partes. **DECIMA CUARTA: SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO:** La parte que incumpliere parcial o totalmente los términos del presente contrato, incluida la obligación de presentar en su debida oportunidad los documentos necesarios para la obtención del crédito, sin perjuicio de lo establecido en la cláusula novena, pagará a la parte cumplida o que se hubiese allanado a cumplir una multa equivalente al VEINTE POR CIENTO (20%) del valor de este contrato. Sanción que expresamente con la suscripción del presente documento EL(LOS) PROMITIENTE(S) COMPRADOR(ES) autoriza (n) al CONTRATANTE VENDEDOR para que le sea descontada una vez proceda devolución de dineros a su favor del valor entregado como parte del precio acordado, junto una suma equivalente al (3) % del valor de la venta por concepto de gastos de administración y venta. **PARAGRAFO:** la anterior sanción no será aplicada cuando esté plenamente comprobado que se presenta una circunstancia de fuerza mayor o caso fortuito a favor de uno de los contratantes. **DECIMA QUINTA:** La entrega real y material del inmueble prometido en venta, junto con sus anexidades, además de las zonas del conjunto, de acuerdo a lo estipulado en el Reglamento de Propiedad Horizontal, se efectuará el día de la firma de la escritura pública de compraventa, que perfeccione el presente contrato. No obstante lo anterior, la entrega podrá efectuarse antes o después si así lo convienen las partes. **DECIMA SEXTA:** Serán de cargo de EL(LOS) PROMITIENTE (S) COMPRADOR(ES) a partir de la fecha de entrega del inmueble, objeto del presente contrato de promesa de compraventa, el pago de los servicios públicos y las cuotas de administración del inmueble en razón de la copropiedad y de conformidad con lo establecido en el reglamento de Propiedad Horizontal del CONJUNTO CIMA 49 CONDOMINIO - PROPIEDAD HORIZONTAL. **DECIMA SEPTIMA:** EL(LOS) PROMITIENTE (S) COMPRADOR(ES), manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) la reglamentación de Propiedad Horizontal a la cual será sometido el inmueble objeto de este contrato y se obligan a cumplirlo y hacerlo cumplir una vez recibido el inmueble objeto de la presente promesa de compraventa y que igualmente aceptan las modificaciones, aclaraciones jurídicas y adiciones que sea necesario efectuar a la reglamentación de propiedad Horizontal del CONJUNTO CIMA 49 CONDOMINIO – PROPIEDAD HORIZONTAL, siempre que no vulneren el derecho adquirido por el PROMITIENTE COMPRADOR. **DECIMA OCTAVA:** Los gastos que se ocasionen con el otorgamiento de la escritura pública de compraventa, mediante la cual se perfeccionará el presente contrato, incluyendo los gastos notariales, de registro y boleta fiscal serán pagados por LA PROMITIENTE VENDEDORA y EL(LOS) PROMITIENTE (S) COMPRADOR(ES) en partes iguales. Los gastos de hipoteca y del crédito si los hubiere, para cancelar la totalidad del inmueble tales como: notariales, registro, boleta fiscal, timbres de pagaré, honorarios de abogado y avalúo serán a cargo de EL(LOS) PROMITIENTE (S) COMPRADOR(ES) en su totalidad. **DECIMA NOVENA:** Las partes contratantes fijan como domicilio contractual la ciudad de Bucaramanga. **VIGESIMA: LA**



**CONTRATANTE VENDEDORA** recibirá notificación en la Carrera 35 No. 44 - 29, de la ciudad de Bucaramanga, y **EL (LOS) PROMITIENTE (S) COMPRADOR(ES)** en la Cra 24ª No. 101 – 108 Provenza del municipio de Bucaramanga (Santander) Tel: 6941426, Cel.: 3177114671 – 3163023818, correo electrónico [jesus\\_santana57@hotmail.com](mailto:jesus_santana57@hotmail.com). Cualquier cambio de domicilio y/o residencia deberá ser informado por escrito en forma oportuna y por escrito a la PROMITENTE VENDEDORA. **VIGESIMA PRIMERA: DE LA CLAUSULA COMPROMISORIA:** Acuerdan las partes contratantes que toda controversia o diferencia relativa a este contrato, se someterá inicialmente a conciliación entre las partes en litigio. En el evento que las partes no lleguen a un acuerdo conciliatorio, la controversia se someterá y resolverá por un tribunal de arbitramento, conforme a las normas vigentes sobre la materia y se sujetará a lo establecido en el reglamento del centro de conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Bucaramanga. Los Árbitros serán tres (3) elegidos de común acuerdo por las partes, de la lista que para tal efecto lleve el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Bucaramanga la designada, la cual se hará mediante sorteo efectuado entre los Árbitros inscritos en las listas que lleve el Centro de Conciliación, Arbitraje y amigable composición de la Cámara de Comercio de Bucaramanga. **VIGESIMA SEGUNDA:** Las partes contratantes manifiestan que este contrato de Promesa de Compraventa expresa en forma única, completa y clara el acuerdo celebrado entre ellas y por lo tanto, sustituye todos los acuerdos previos ya hubiesen sido orales o escritos.

Para constancia de lo anterior, se firma en original y una copia a los (1) días del mes de Octubre de Dos Mil catorce (2.014) en la Ciudad de Bucaramanga.

LA PROMITENTE VENDEDORA



DISEÑARQ CONSTRUCTORES S.A.  
ORLANDO RODRIGUEZ PIMIENTO  
C.C. 91.246.833 de Bucaramanga

EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES).



*Jesus Emilio Santana Quintero*  
JESUS EMILIO SANTANA QUINTERO  
C.C. 77.006.733 de Valledupar

*Carolina Hernandez Hernandez*  
CAROLINA HERNANDEZ HERNANDEZ  
C.C. 63.312.483 de Bucaramanga

Reconocimiento y Presentación Personal  
Ante la NOTARIA TERCERA DEL CIRCULO DE  
BUCARAMANGA Compareció CAROLINA  
HERNANDEZ HERNANDEZ  
quien exhibió la C.C. No. 63.312.483  
expedida en BUCARAMANGA  
y de las firmas que aparecen en el presente  
documento es la única y exclusiva del mismo  
el día 11 OCT 2014  
Bucaramanga

*Carolina Hernandez Hernandez*  
63 312 483

Reconocimiento y Presentación Personal  
Ante la NOTARIA TERCERA DEL CIRCULO DE  
BUCARAMANGA Compareció JESUS  
EMILIO SANTANA QUINTERO  
quien exhibió la C.C. No. 77006733  
expedida en VALEDDUPAR  
y de las firmas que aparecen en el presente  
documento es la única y que el conteraño del mismo  
el día 11 OCT 2014

*Jesus Emilio Santana Quintero*



Dr. CARLOS ARTURO PADILLA ORTIZ  
Notario Tercero del Circulo de  
Bucaramanga



Dr. CARLOS ARTURO PADILLA ORTIZ  
Notario Tercero del Circulo de  
Bucaramanga



ANEXO No. 1  
ESPECIFICACIONES DE ACABADOS  
CIMA 49 CONDOMINIO



**CARACTERISTICAS GENERALES:**

- Área lote: 1.650 m2
- Edificio de 19 pisos con 2 ascensores de alta velocidad Mitsubishi
- 4 Sótanos de Parquaderos
- 90 Apartamentos con acabado de lujo y automatización (Cerradura digital, luces, sonido y persianas)
- 2 y 3 alcobas (Áreas de 68, 109, 127, 160 y 240 M2 aproximadamente)
- Zona Social en el primer piso: Salón de Eventos, 2 piscinas, Gimnasio dotado terraza solárium, sauna, 2 jacuzzi, turco, BBQ y parque infantil.
- Estrato 6

**ESPECIFICACIONES TECNICAS Y DE ACABADOS**

- Sistema constructivo: Estructura Tradicional
- Fachadas exteriores en Vidrio de Seguridad Templado 10 milímetros y pasta
- Placa de techo en Dry-wall con balas incrustadas
- Muros terminados en estuco y pintura
- Pisos en porcelanato de 80 X 80 y/o Madera Laminada
- Guardaescobas en porcelanato o Madera
- Altura libre de piso a techo: 2.40 mts
- Puertas de Acceso, Baños y Alcobas: Puertas y Marcos en estructura Supercore muf ó similar, altura de piso a techo.
- Closeth en Supercore muf altura de piso a techo.
- Cocina integral con mesón en granito de mármol, estufa empotrada, horno y campana extractora, mueble superior e inferior en Supercore Muf ó similar.
- Lavaderos en fibra de vidrio con mueble inferior.
- Combos sanitarios y accesorios completos (línea San Giorgio de corona o similar)
- Divisiones en vidrio templado
- Punto Telefónicos: Hall de tv y alcoba principal
- Punto TV: Sala, hall de tv y alcobas
- Punto de Aire Acondicionado: Alcoba principal
- Calentador a gas
- Planta eléctrica de carga total.

LA PROMITENTE VENDEDORA

DISEÑARQ CONSTRUCTORES S.A.  
ORLANDO RODRÍGUEZ PIMIENTO  
C.C. 91.246.833 de Bucaramanga

ANEXO No. 1  
 ESPECIFICACIONES DE ACABADOS  
 CIMA 49 CONDOMINIO

**CARACTERISTICAS GENERALES:**

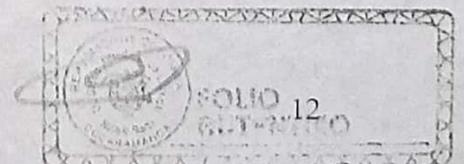
- Área lote: 1.650 m<sup>2</sup>
- Edificio de 19 pisos con 2 ascensores de alta velocidad Mitsubishi
- 4 Sótanos de Parquederos
- 90 Apartamentos con acabado de lujo y automatización.
- 2 y 3 alcobas (Áreas de 68, 109, 127, 160 y 240 M<sup>2</sup> aproximadamente)
- Zona Social en el primer piso: Salón de Eventos, 2 piscinas, Gimnasio dotado terraza solárium, sauna, 2 jacuzzi, turco, BBQ y parque infantil.
- Estrato 6

**DOMOTIZACION**

- Sonido Dúo Zonal
- Sistema de Automatización de persianas en la ventana de la alcoba principal y de la sala comedor.
- Luces del Área Social (Sala – Comedor) y Alcoba principal.
- Cerradura digital a la puerta de acceso al apartamento.

**ESPECIFICACIONES TECNICAS Y DE ACABADOS**

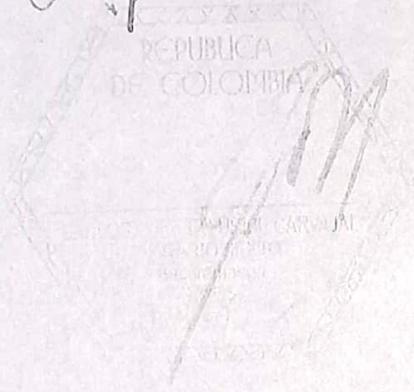
- Sistema constructivo: Estructura Tradicional
- Fachadas exteriores en Vidrio de Seguridad Templado 10 milímetros y pasta
- Placa de techo en Dry-wall con balas incrustadas
- Muros terminados en estuco y pintura
- Pisos en porcelanato de 80 X 80 y/o Madera Laminada
- Guardaescobas en porcelanato o Madera
- Altura libre de piso a techo: 2.40 mts
- Puertas de Acceso, Baños y Alcobas: Puertas y Marcos en estructura Supercore muf ó similar, altura de piso a techo.
- Closeth en Supercore muf altura de piso a techo.
- Cocina integral con mesón en granito de mármol, estufa empotrada, horno y campana extractora, mueble superior e inferior en Supercore Muf ó similar.
- Lavaderos en fibra de vidrio con mueble inferior.
- Combos sanitarios y accesorios completos (línea San Giorgio de corona o similar)
- Divisiones en vidrio templado
- Punto Telefónicos: Hall de tv y alcoba principal
- Punto TV: Sala, hall de tv y alcobas
- Punto de Aire Acondicionado: Alcoba principal
- Calentador a gas
- Planta eléctrica de carga total.



El suscrito NOTARIO SEXTO DEL CIRCULO BUCARAMANGA  
Hace constar que la firma, es idéntica a la de este documento  
es similar a la registrada en este despacho por:  
**Olando Rodríguez Pimiento**  
Bucaramanga

23 OCT 2014

*OL*





EL(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES).

*Jesús*

JESUS EMILIO SANTANA QUINTERO  
C.C. 77.006.733 de Valledupar

*Carolina*

CAROLINA HERNANDEZ HERNANDEZ  
C.C. 63.312.483 de Bucaramanga

Identificación y Presentación Personal  
NOTARIA TERCERA DEL CIRCULO DE  
BUARAMANGA Comprobo CAROLINA  
HERNANDEZ HERNANDEZ  
C.C. No. 63.312.483  
BUARAMANGA  
Firma en el presente

11 OCT 2014

*Carolina*  
63.312.483

Identificación y Presentación Personal  
NOTARIA TERCERA DEL CIRCULO DE  
BUARAMANGA Comprobo JESUS  
EMILIO SANTANA QUINTERO  
C.C. No. 77006733  
VALLECOPAR  
Firma en el presente

11 OCT 2014

*Jesús*  
77006733



Dr. CARLOS ARTURO PADILLA ORTIZ  
Notario Tercero del Circulo de  
Bucaramanga



Dr. CARLOS ARTURO PADILLA ORTIZ  
Notario Tercero del Circulo de  
Bucaramanga



32

REPUBLICA DE COLOMBIA



TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO

JESUS EMILIO SANTANA QUINTERO y CAROLINA  
HERNANDEZ HERNANDEZ

contra

DISEÑARQ CONSTRUCTORES S.A

Rad. 2017-259

Sede: CENTRO DE ARBITRAJE, CONCILIACIÓN Y AMIGABLE  
COMPOSICIÓN

CÁMARA DE COMERCIO DE BUCARAMANGA

Carrera 19 nº 36-20 p. 1

BUCARAMANGA, COLOMBIA

## LAUDO ARBITRAL EN DERECHO

Bucaramanga, veintidós (22) de mayo de 2018

Habiéndose cumplido con el trámite correspondiente y estando dentro de la oportunidad para hacerlo, procede el Tribunal Arbitral a dictar el Laudo en Derecho que pone fin al proceso promovido por JESUS EMILIO SANTANA QUINTERO y CAROLINA HERNANDEZ HERNANDEZ por intermedio de apoderado especial Dr. JUAN CAMILO FERNANDEZ contra la sociedad DISEÑARQ CONSTRUCTORES S.A representada por ORLANDO RODRIGUEZ PIMIENTO, previo un recuento de los antecedentes y demás preliminares del proceso.

### I. ANTECEDENTES

#### 1. PARTES PROCESALES

- A. PARTE CONVOCANTE: Se trata de las personas naturales JESUS EMILIO SANTANA QUINTERO y CAROLINA HERNANDEZ HERNANDEZ, identificadas con las cédulas de ciudadanía No. 77.006.733 de Valledupar y No. 63.312.483 de Bucaramanga, respectivamente (Fls. 17 y 18).
- B. PARTE CONVOCADA: Es la sociedad denominada DISEÑARQ CONSTRUCTORES S.A., identificada con Nit. 804.005.481-9 y representada legalmente por ORLANDO RODRIGUEZ PIMIENTO, identificado con cédula de ciudadanía No. 91.246.833 de Bucaramanga. (Fls.19 al 21)

#### 2. EL PACTO ÁRBITRAL

Se encuentra contenido en el CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE COSA FUTURA<sup>1</sup> suscrito el día primero (1) de octubre de 2014 en la ciudad de Bucaramanga, por los señores: ORLANDO RODRIGUEZ PIMIENTO en representación de la sociedad DISEÑARQ CONSTRUCTORES S.A., que obra en calidad de PROMITENTE VENDEDOR y JESUS EMILIO SANTANA QUINTERO y CAROLINA HERNANDEZ HERNANDEZ, personas naturales que obran en calidad de PROMITENTES COMPRADORES. La cláusula en comento dice así:

**“VIGESIMA PRIMERA: DE LA CLAUSULA COMPROMISORIA:** *Acuerdan las partes contratantes que toda controversia o diferencia relativa a este contrato, se someterá inicialmente a conciliación entre las partes en litigio. En el evento que las partes no lleguen a un acuerdo conciliatorio, la controversia se someterá y resolverá por un tribunal de arbitramento, conforme a las normas vigentes sobre la materia y se sujetara a lo establecido en el reglamento del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Bucaramanga. Los árbitros serán tres (3) elegidos de común acuerdo por las partes, de la lista que para tal efecto lleve el centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Bucaramanga la designada, la cual se hará mediante sorteo efectuado entre los Árbitros inscritos en las listas que lleve el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Bucaramanga”.*

**3. HECHOS**

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

Advierte el autor en el libelo introductorio que en el año 2014, después de analizar distintas posibilidades de inversión en un inmueble, los esposos JESUS EMILIO SANTANA QUINTERO y CAROLINA HERNANDEZ

---

<sup>1</sup> Folios 25 al 32.

HERNANDEZ, optaron por efectuar una inversión en un proyecto urbanístico que la encartada en el presente caso ofertaba a la ciudadanía.

Para tal efecto, se celebró el primero (1) de octubre de 2014 un CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE COSA FUTURA suscrito con la sociedad DISEÑARQ CONSTRUCTORES S.A, en donde la pareja en mención se denomina los Promitentes Compradores.

El objeto del contrato se transcribe *in extenso*:

*"CAPITULO I: DEL OBJETO DEL CONTRATO Y DESCRIPCION DE LA COSA FUTURA PRIMERA: LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga a transferir a título de venta real y material a favor de EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES), y, éste (estos) se obliga (n) adquirir de aquella al mismo título, un bien o cosa futura consistente en el APARTAMENTO DOCE CERO UNO (1201) que hará parte del CONJUNTO CIMA 49 CONDOMINIO - PROPIEDAD HORIZONTAL. Inmueble que se encuentra situado en la ciudad de Bucaramanga, y está formado por dos lotes de terreno, distribuidos así: LOTE UNO con un área de novecientos noventa y un (991.64 mtr<sup>2</sup>), tiene acceso por la carrera cincuenta (50) y Avenida Pan de Azúcar de la actual nomenclatura urbana de Bucaramanga y está determinado por los siguientes linderos tomados de la escritura de compra mil ochocientos (1.800) del veintisiete (27) de septiembre de mil novecientos ochenta y dos (1982) de la Notaria Cuarta de Bucaramanga, así: POR EL ORIENTE, en extensión de cuarenta y ocho punto treinta y tres metros (48.33 mtr<sup>2</sup>) en línea quebrada, en veinte dos punto veinte metros (22.20 mtr<sup>2</sup>) con la carrera cincuenta (50) y veintiséis punto trece metros (26.13 mtr<sup>2</sup>) con la Avenida Pan de Azúcar, OCCIDENTE, en extensión de treinta y tres punto sesenta y siete metros (33.67 mtr<sup>2</sup>) con el lote número trece (13), NORTE en extensión de veinticinco metros (25 mtr<sup>2</sup>) con el lote número nueve (9). LOTE DOS, con área de seiscientos treinta y dos metros cuadrados con seis decímetros cuadrados (632.06 mtr<sup>2</sup>). Tiene acceso por la carrera cuarenta y nueve (49) de la actual nomenclatura urbana de Bucaramanga y está determinado por los siguientes linderos tomados de la escritura de compra dos mil novecientos sesenta y dos (2962) del tres (3) de septiembre de mil novecientos sesenta y uno (1971) de la Notaria Tercera de Bucaramanga, así: POR EL ORIENTE, en extensión de veintitrés metros con sesenta y siete centímetros (23.67 mtr<sup>2</sup>) con terrenos de vendedores, OCCIDENTE en línea quebrada en extensión de veintiún metros con sesenta y un veintiún metros con sesenta y un centímetros (21.61 mtr<sup>2</sup>) con la carrera cuarenta y nueve (49), NORTE en extensión de veinticinco metros (25 mtr<sup>2</sup>) con terrenos de Hendrik van Bildeberk, SUR en extensión de veinticinco (25 mtr<sup>2</sup>) con terrenos de vendedores. CONJUNTO CIMA 49 CONDOMINIO, consta de diecinueve pisos y cuatro sótanos de parqueaderos, para los efectos de la reglamentación, en el primer piso entramos acceso al lobby de espera en doble altura, recepción y hall de ascensores, juegos*

*infantiles, piscina, Sundeck, BBQ, Sauna, Turco, Jacuzzi, Gimnasio, en el segundo piso encontramos acceso a los apartamentos que conforman el edificio. Este inmueble general se identifica con el número de matrícula inmobiliaria No. 300-296794 de la oficina de registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga y Numero Predial 68001010203860007000"*

Anota el apoderado de la Parte Convocante que dentro de la Cláusula Séptima del referido contrato de promesa de compraventa de cosa futura, las partes estipularon como precio total del inmueble objeto de promesa de compraventa, la suma de SEISCIENTOS OCHENTA Y DOS MILLONES DE PESOS M/CTE (\$ 682.000.000), pagaderos de la siguiente manera:

- 1) *El pago de una cuota inicial por valor de DOSCIENTOS SETENTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS (\$ 272.800.000) pagaderos en una primera cuota por concepto de separación de DIEZ MILLONES DE PESOS (\$ 10.000.000) y el saldo en 43 cuotas mensuales por valor de SEIS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL CIENTO CUARENTA Y TRES PESOS (\$ 6.257.143) los cuales se deberían cancelar a más tardar los 8 de cada mes entre el 8 de octubre de 2014 y el 8 de marzo de 2018.*
- 2) *Por su parte el saldo del valor del inmueble a saber la suma de CUATROCIENTOS NUEVE MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS (\$ 409.200.000) el cual se debería cancelar para el 8 de abril de 2018 fecha prevista para la entrega del inmueble prometido en venta."*

También se estipuló en la demanda, como OBLIGACIONES DE LA PROMITENTE VENDEDORA, hacer la entrega real y material de la construcción el día (08) de Abril del año (2018) siempre y cuando se haya cancelado en su totalidad el inmueble; y consecuentemente como fecha para la firma de la Escritura Pública que perfeccionaría la venta del inmueble, el mismo día.

Advierte la parte actora que con posterioridad a la suscripción de la promesa, los demandantes iniciaron el pago de las cuota inicial pactada del apto 1201

del CONJUNTO CIMA 49 CONDOMINIO. Los pagos efectuados por los demandantes a favor de la sociedad demandada a corte de junio de 2016 ascendieron a la suma de CIENTO VEINTIOCHO MILLONES SIETE MIL CIENTO CUARENTA Y TRES PESOS (\$128.007.143) Mcte. De los pagos referidos obran los respectivos comprobantes.

Transcurridos aproximadamente un año y medio desde la firma de la Promesa de Compraventa de Cosa Futura con la empresa DISEÑARQ CONSTRUCTORES S.A, – manifiesta el convocante al Tribunal – que el señor ORLANDO RODRIGUEZ PIMIENTO en mayo de 2016 informó de manera verbal al señor JESUS EMILIO SANTANA QUINTERO que debía suspender los pagos de la cuota inicial, sin expresar los motivos. En vista de lo anterior, el convocante acudió a las oficinas de la Sociedad Constructora a efectos de realizar las indagaciones de rigor y solicitó la formalización por escrito de la petición de la constructora, quienes se comprometieron a remitir un documento estipulando la solicitud de suspender el pago de la cuota inicial y darían las explicaciones correspondientes.

Posteriormente la demandada envió un acta de suspensión de mutuo acuerdo. A juicio del convocante dicha acta inducía en error al promitente comprador, entre otras, porque era plenamente probada la voluntad de JESUS EMILIO SANTANA QUINTERO y CAROLINA HERNANDEZ HERNANDEZ de continuar cumpliendo con el contrato suscrito sin motivo o causa válida para consentir una suspensión en el desarrollo del Contrato y tampoco mediar ninguna causal de fuerza mayor o caso fortuito, situación esta que fue puesta en conocimiento por escrito a la constructora.

Fue así como, mis representados – anota el actor - procedieron a indagar con más profundidad sobre el estado del Proyecto Cima 49, en el cual no solo habían invertido sus ahorros, si no que adicionalmente proyectaban como su futura vivienda. De dicha indagación se pudo constatar que después de 2 años de suscrita la Promesa de Compraventa de Cosa Futura, en el lote donde estaba proyectada la construcción del Proyecto Cima 49 Condominio – Propiedad Horizontal, no se ha habido hecho ni siquiera la excavación para dar inicio a la cimentación del edificio. Razón por la cual, los convocantes adoptaron la decisión de suspender continuar los pagos correspondientes a la cuota inicial. A partir de allí se intentaron varios acercamientos para revisar alternativas de solución las cuales se vieron fracasadas por circunstancias atribuibles al demandado.

Ante la imposibilidad de llegar a un acuerdo directo con la empresa DISEÑARQ CONSTRUCTORES S.A. por su incumplimiento de las obligaciones emanadas del contrato de Promesa de Compraventa y quien para el día de radicación de la demanda no ha dado inicio a las obras del inmueble prometido en venta, se hace necesario acudir a los mecanismos previstos por las partes a efectos de solucionar las controversias derivadas del incumplimiento de parte de la empresa DISEÑARQ CONSTRUCTORES S.A, concluye en libelo demandatorio.

**1. PRETENSIONES:**

Con base en los citados hechos, la parte convocante formuló las siguientes pretensiones:

**"PRINCIPALES DECLARATIVAS.**

**PRIMERA.** *Que se declare que la sociedad DISEÑARQ CONSTRUCTORES S.A incumplió el CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE COSA FUTURA suscrito el 1 de Octubre de 2014 con el Señor Jesús Emilio Santana Quintero y la Señora Carolina Hernandez Hernandez.*

**SEGUNDA.** *Que se declare que el incumplimiento del CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE COSA FUTURA suscrito el 1 de Octubre de 2014 con el Señor Jesús Emilio Santana Quintero y la Señora Carolina Hernandez Hernandez se da por la exclusiva culpa del demandado y derivado del mismo, por parte de la sociedad DISEÑARQ CONSTRUCTORES S.A. no se efectuar a la entrega del bien inmueble prometido en venta, consistente en el apartamento doce cero uno (1201) que haría parte del Conjunto Cima 49 Condominio – Propiedad Horizontal.*

**TERCERA.** *Que se declare que por parte del Señor Jesús Emilio Santana Quintero y la Señora Carolina Hernandez Hernandez en el marco de la buena fe contractual, se estuvo allanados a cumplir con el Contrato Compraventa de Cosa Futura suscrito con la empresa DISEÑARQ CONSTRUCTORES S.A.*

**CUARTA.** *Que se declare que en el marco de la buena fe contractual, por parte de Jesús Emilio Santana Quintero y Carolina Hernandez Hernandez y con el único fin de no hacer más gravosa su situación del hoy demandado, se debió proceder a la suspensión de los pagos de la cuota inicial del inmueble prometido en venta, pactados dentro del CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE COSA FUTURA suscrito el 1 de Octubre de 2014, sin*

que dicha suspensión se constituya en incumplimiento de sus obligaciones o manifestación de no estar allanados a cumplir las mismas.

**QUINTA.** Que en virtud del incumplimiento de la empresa DISEÑARQ CONSTRUCTORES S.A respecto del CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE COSA FUTURA suscrito el 1 de Octubre de 2014 con Jesús Emilio Santana Quintero y Carolina Hernandez Hernandez, se proceda a la rescisión del Contrato de Promesa Compraventa y el reconocimiento de los respectivos perjuicios.

#### **PRINCIPALES DE CONDENAS.**

**PRIMERA.** Que como consecuencia de las anteriores declaraciones, se condene a la empresa DISEÑARQ CONSTRUCTORES S.A, a la restitución de los dineros que han sido cancelados por parte de los señores Jesús Emilio Santana Quintero y la Señora Carolina Hernandez Hernandez, por concepto de cuota inicial para la compra del apartamento doce cero uno (1201) que haría parte del Conjunto Cima 49 Condominio – Propiedad Horizontal y el cual no será entregado, habida cuenta del incumplimiento del promitente vendedor y que ascienden a la suma de CIENTO VEINTIOCHO MILLONES SIETE MIL CIENTO CUARENTA Y TRES PESOS MCTE (\$ 128.007.143).

**SEGUNDA.** Que se condene a DISEÑARQ CONSTRUCTORES S.A al pago a favor de Jesús Emilio Santana Quintero y Carolina Hernandez Hernandez de la suma de SESENTA Y DOS MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y TRES MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS MCTE (\$ 62.433.983), por concepto de intereses corrientes de los dineros pagados a título de cuota inicial del inmueble prometido en venta y que no llegará a ser entregado, intereses calculados a la fecha de presentación de la demanda conforme la tasa fijada por la Superintendencia Financiera y que se solicita sean reconocidos hasta el día efectivo del pago.

**TERCERA.** Se condene a DISEÑARQ CONSTRUCTORES S.A al pago a favor de Jesús Emilio Santana Quintero y Carolina Hernandez Hernandez de la sanción prevista dentro de la Cláusula Décimo Cuarta del Contrato de Promesa de Compraventa de Cosa Futura equivalente al veinte por ciento (20%) del valor del contrato y que corresponde con la suma de CIENTO TREINTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS MCTE (\$ 136.400.000) por cuenta del incumplimiento del Contrato.

**CUARTA.** En caso de no prosperar las pretensiones principales de condena 2 y 3, se condene a DISEÑARQ CONSTRUCTORES S.A al pago de intereses moratorios conforme la tasa fijada por la Superintendencia Financiera, respecto de los dineros que por concepto de cuota inicial han pagado a la fecha Jesús Emilio Santana Quintero y Carolina Hernandez Hernandez y que se estiman a la fecha de presentación de la demanda en CIENTO SIETE MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS

OCHENTA Y NUEVE PESOS MCTE(\$ 107.359.989), y que se solicita sean reconocidos hasta el día efectivo del pago.

QUINTA. Que se condene a la demanda al pago de las costas judiciales y agencias en derecho.

#### SUBSIDIARIA DECLARATIVAS.

PRIMERA. Que se declare que la sociedad DISEÑARQ CONSTRUCTORES S.A incumplirá el CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE COSA FUTURA suscrito el 1 de Octubre de 2014 con el Señor Jesús Emilio Santana Quintero y la Señora Carolina Hernandez Hernandez, teniendo en cuenta que a menos de un año de la fecha prevista para la entrega del inmueble prometido en venta, no se ha dado inicio a las obras de construcción del inmueble prometido en venta, con lo cual la entrega del mismo no se efectuara en la fecha acordada por las partes.

SEGUNDA. Que como consecuencia de lo anterior se proceda a la rescisión del contrato habida cuenta que por parte de la sociedad DISEÑARQ CONSTRUCTORES S.A no se cumplirá el mismo en los terminaos pactados por las partes, y si generara mayores perjuicios por cuenta de la retención de los dineros que a la fecha realiza respecto de las sumas canceladas como cuota inicial por parte del señor Jesús Emilio Santana Quintero y la Señora Carolina Hernandez Hernandez.

#### SUBSIDIARIAS DE CONCENA.

PRIMERA. Que como consecuencia de las anteriores declaraciones, se condene a la empresa DISEÑARQ CONSTRUCTORES S.A a la restitución de los dineros que han sido cancelados por parte del señor Jesús Emilio Santana Quintero y la Señora Carolina Hernandez Hernandez, por concepto de cuota inicial para la compra del apartamento doce cero uno (1201) que haría parte del Conjunto Cima 49 Condominio – Propiedad Horizontal y el cual no será entregado en la fecha acordada habida cuenta del incumplimiento del promitente vendedor y que ascienden a la suma de CIENTO VEINTIOCHO MILLONES SIETE MIL CIENTO CUARENTA Y TRES PESOS MCTE (\$ 128.007.143).

SEGUNDA. Que se condene a DISEÑARQ CONSTRUCTORES S.A al pago a favor de Jesús Emilio Santana Quintero y Carolina Hernandez Hernandez de la suma de SESENTA Y DOS MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y TRES MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS MCTE (\$ 62.433.983), por concepto de intereses corrientes de los dineros pagados a título de cuota inicial del inmueble prometido en venta y que no llegará a ser entregado, intereses calculados a la fecha de presentación de la demanda conforme la tasa

fijada por la Superintendencia Financiera y que se solicita sean reconocidos hasta el día efectivo del pago.

**TERCERA.** Se condene a DISEÑARQ CONSTRUCTORES S.A al pago a favor de Jesús Emilio Santana Quintero y Carolina Hernandez Hernandez de la sanción prevista dentro de la Cláusula Décimo Cuarta del Contrato de Promesa de Compraventa de Cosa Futura equivalente al veinte por ciento (20%) del valor del contrato y que corresponde con la suma de CIENTO TREINTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS MCTE (\$ 136.400.000) por cuenta del incumplimiento del Contrato.

**CUARTA.** En caso de no prosperar las pretensiones subsidiarias de condena 2 y 3, se condene a DISEÑARQ CONSTRUCTORES S.A al pago de intereses moratorios conforme la tasa fijada por la Superintendencia Financiera respecto de los dineros que por concepto de cuota inicial han pagado a la fecha Jesús Emilio Santana Quintero y Carolina Hernandez Hernandez y que se estiman a la fecha de presentación de la demanda en CIENTO SIETE MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS MCTE(\$ 107.359.989), y que se solicita sean reconocidos hasta el día efectivo del pago.

**QUINTA.** Que se condene a la demanda al pago de las costas judiciales y agencias en derecho.

## **2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA Y EXEPCIONES** (Fol. 102 -144)

En la celebrada

El día seis (6) de septiembre de 2017 se celebró la audiencia de instalación del Tribunal de Arbitramento para dirimir las diferencias surgidas entre JESUS EMILIO SANTANA QUINTERO - CAROLINA HERNANDEZ HERNANDEZ y DISEÑARQ CONSTRUCTORES S.A.

Mediante **auto No. 1** se declaró instalado el Tribunal de Arbitramento convocado para dirimirlas controversias referidas. Así mismo, le fue reconocido personería jurídica al Dr. JUAN CAMILO FERNANDEZ ACEVEDO como apoderado de la parte convocante, y al Dr. ALBERTO MARTINEZ SANABRIA identificado con la cédula de ciudadanía No. 13.848.520 de Bucaramanga y la tarjeta profesional número 45.646 del Consejo Superior de la Judicatura como apoderado de la parte convocada.

37

Mediante **auto No.2** el Tribunal admitió la demanda y dispuso la notificación personal a la parte convocada. Además ordenó correr traslado de la demanda con todos sus anexos por el término de 20 días de conformidad con lo previsto en el artículo 21 de la Ley 1563 de 2012.

En la citada diligencia se le hizo entrega del traslado de la demanda y sus anexos al apoderado de la parte convocada.

El día cinco (5) de octubre de 2017, el apoderado de la parte convocada presentó ante el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Bucaramanga, escrito de contestación de la demanda y propuso excepciones de mérito.

Mediante **auto No. 3<sup>2</sup>** de fecha doce (12) de octubre de 2017, el Tribunal declaró que la presentación del escrito de contestación de la demanda se presentó de manera extemporánea, por cuanto los veinte días enunciados en el artículo 21 de la Ley 1563 de 2012, finalizaban el día cuatro (4) de octubre de 2017.

### 3. TRÁMITE ÁRBITRAL

- a. **CONVOCATORIA:** El apoderado de la parte convocante, mediante demanda arbitral presentada el dieciséis (16) de junio 2017, convocó a DISEÑARQ CONSTRUCTORES S.A a trámite arbitral con fundamento en la cláusula compromisoria arriba transcrita. (Fol. 1 al 63).
- b. **DESIGNACIÓN DE ÁRBITRO:** En el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Bucaramanga, presentes el apoderado de la parte convocante Dr. JUAN CAMILO FERNANDEZ y el señor ORLANDO RODRIGUEZ PIMIENTO representante legal de la parte convocada, de común acuerdo procedieron a nombrar al Dr. TOMÁS ALBERTO VARGAS MANTILLA como árbitro principal y Dra. KARINA TATIANA REYES ANAYA como suplente. En la diligencia anterior, igualmente se hizo presente el Dr. JOAN MANUEL ALVAREZ RUEDA director Centro de Arbitraje, Conciliación y

---

<sup>2</sup> Folios 145 a 147

Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Bucaramanga  
(Fol. 79 al 81).

- c. **INSTALACIÓN:** El día el seis (6) de septiembre de 2017, se declaró instalado el Tribunal de Arbitramento convocado para dirimir las controversias entre **JESUS EMILIO SANTANA QUINTERO y CAROLINA HERNANDEZ HERNANDEZ y DISEÑARQ CONSTRUCTORES S.A.** Igualmente se designó al abogado **ROBERTO PABLO BELTRÁN FLÓREZ** como Secretario y se reconoció personería jurídica a los apoderados de las partes. Así mismo, se admitió la demanda arbitral. (Fol.93 a 97).
- d. **CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA:** Mediante Auto No.3 de fecha doce (12) de octubre de 2017 este Tribunal declaró extemporánea la contestación de la demanda presentada por el apoderado de la parte convocada Dr. **ALBERTO MARTÍNEZ SANABRIA.**
- e. **AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN:** Celebrada el día veintiséis (26) de octubre de 2017, concurrieron Dr. **TOMAS ALBERTO VARGAS MANTILLA** Arbitro y Dr. **ROBERTO PABLO BELTRAN FLOREZ** Secretario. Se hicieron presentes la parte convocante **JESUS EMILIO SANTANA QUINTERO** y su apoderado Doctor **JUAN CAMILO FERNANDEZ ACEVEDO.**

La parte convocada no se hizo presente a la Audiencia de Conciliación, por lo cual se declaró fracasada la instancia conciliatoria y se procedió a continuar con el trámite de la audiencia.

Con fundamento de lo anterior, el Tribunal mediante **Auto No. 4** declaró agotado el trámite conciliatorio y decidió continuar con el proceso. (Fol. 152 al 156).

- f. **GASTOS DEL PROCESO:** Habiéndose declarado concluida la etapa de conciliación, el Tribunal determinó fijar por conceptos de honorarios del árbitro y el secretario, Gastos de funcionamiento y administración

del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio la suma de **VEINTIUN MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL SESENTA Y TRES PESOS (\$21.569.063)**.

**g. MEDIDAS CAUTELARES:** A través de **auto No. 6** el Tribunal decretó las siguientes medidas cautelares (Fol. 203 al 206):

a. La inscripción de la demanda sobre el inmueble ubicado en la calle 42 No.28-60 de la ciudad de Bucaramanga de propiedad de la empresa **DISEÑARQ CONSTRUCTORES S.A**, con folio de matrícula inmobiliaria No.300.41087 de la Oficina de Instrumentos públicos de Bucaramanga.

b. La inscripción de la demanda sobre el inmueble ubicado en la calle 55 No.28-31 de la ciudad de Bucaramanga de propiedad de la empresa **DISEÑARQ CONSTRUCTORES S.A**, con folio de matrícula inmobiliaria No.300-50771 de la Oficina de Instrumentos públicos de Bucaramanga.

**h. AUDIENCIA DE TRÁMITE:** De conformidad con el artículo 37 de la Ley 1563 de 2012 fueron pagados la totalidad de los gastos del proceso por la parte convocante. Toda vez que la convocada **DISEÑARQ CONSTRUCTORES S.A** no canceló el 50% de los honorarios y gastos del tribunal como era su deber al ser signataria de la cláusula compromisoria.

El día seis (6) de diciembre de 2017 se celebró la primera Audiencia de Trámite dentro del presente Tribunal de Arbitramento de conformidad al artículo 30 de la Ley 1563 de 2012.

Mediante **auto No.7** el Tribunal se declaró competente para conocer el proceso arbitral y resolver en derecho las diferencias sometidas a su consideración y de las cuales dan cuenta la demanda. En el mismo auto se dispuso que el término de duración del proceso arbitral será de seis (6) meses, contados a partir de la fecha de finalización de la primera audiencia de trámite, sin perjuicio de prórrogas, suspensiones o interrupciones. (Fol. 210 al 216).

i. **DECRETO Y PRÁCTICA DE PRUEBAS:** A través de **auto No.8**, el Tribunal Arbitral se pronunció sobre las pruebas aportadas y solicitadas por la parte convocante, en consecuencia, dispuso tener como pruebas y con el valor que la Ley les otorga todos los documentos aportados por la parte demandante en su oportunidad. Al tiempo, se ordenó el interrogatorio de parte al Representante Legal de la sociedad convocada y la declaración testimonial de ALONSO CARVAJALINO VASQUEZ. Así como una inspección judicial al predio.

j. **ALEGATOS DE CONCLUSIÓN:** Practicadas las pruebas<sup>3</sup>, mediante **auto No.18** del veinte (20) de abril de 2018, se declaró concluido el periodo probatorio en el presente proceso arbitral (Fol. 326 a 327) y fijó como fecha para llevar a cabo la **audiencia de alegaciones finales** prevista en el artículo 33 de la Ley 1563 de 2012, para el día dos (2) de mayo de 2018 a las 3:30 p.m.

En la citada audiencia, los apoderados de las partes convocante y convocada presentaron sus alegatos de bien probar. (Fol. 332 al 334) y se señaló para el día martes veintidós (22) de mayo de 2018 a las 3:00 p.m. para llevar a cabo la audiencia de lectura de laudo arbitral.

k. **DURACIÓN DEL ÁRBITRAJE:** Conforme lo establecido en el artículo segundo del **auto No.7**, el término de duración del proceso arbitral es de seis (6) meses. Por tanto:

---

<sup>3</sup> La diligencia de interrogatorio y declaración testimonial se realizó el día 22 de diciembre de 2017 (Fol. 241 al 244); la inspección judicial tuvo lugar el día 29 de enero de 2018 (fol. 259 al 273). Por su parte el Tribunal de oficio a través de auto No.13 (fol. 279-280) ordenó a las partes aportar con destino al expediente los siguientes documentos:

- a. Escritura pública de Compraventa del Inmueble sobre el cual se construiría el proyecto urbanístico CONJUNTO CIMA 49 CONDOMINIO – PROPIEDAD HORIZONTAL.
- b. La carta catastral
- c. Licencia de construcción
- d. Certificado actual de Libertad y tradición correspondiente a la siguiente foliatura: 300-296794; 300-0101037 y 300-29964.
- e. Certificado de nomenclatura
- f. Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto CIMA 49 Condominio Propiedad Horizontal
- g. Certificados, recibos o constancias de Pago del impuesto predial.

Posteriormente a través de auto No.15 (fol.305) el Tribunal ofició a las Curadurías 1 y 2 de Bucaramanga, al IGAC, Secretaria de Planeación de Bucaramanga y Tesorería Municipal del mismo ente territorial. Las respuestas de las curadurías obran a folios 313, y 318 al 321 respectivamente.

- ✓ La primera audiencia de trámite se llevó a cabo el día seis (6) del mes de diciembre de 2017.
- ✓ El término de duración del trámite arbitral vence el seis (6) de junio de 2018.
- ✓ De acuerdo con lo anterior, han transcurrido cinco (5) meses y dieciséis (16) días del término del Arbitraje.

**l. PRESUPUESTOS PROCESALES:** Se verificó por parte del Tribunal que la demanda fue presentada en debida forma, se constató la competencia del Tribunal para decidir sobre las cuestiones sometidas a su conocimiento, se comprobó la existencia y capacidad de las partes, y, en general, se determinó que estaban cumplidos los requisitos indispensables para la validez del proceso arbitral.

**m. SANEAMIENTO DEL PROCESO:** Previo al pronunciamiento sobre las pretensiones de la demanda que han dado origen a la presente causa arbitral, el Tribunal observa que no existen nulidades procesales que lo obliguen a abstenerse de emitir un pronunciamiento de fondo.

Adicionalmente, se anota que aquellas eventuales nulidades que pudieron haber existido en el decurso del trámite, no fueron manifestadas por las partes en la oportunidad otorgada al finalizar la audiencia de alegatos de conclusión, ante lo cual se encuentran saneadas.

Al efecto, se recuerda que en las audiencias celebradas el seis (6) y veintidós (22) de diciembre de 2017, el Tribunal efectuó el saneamiento del proceso respecto de las etapas procesales previas.

En este sentido, el Tribunal verifica de nuevo que no han quedado pendientes pruebas por practicar ni se pretermitieron oportunidades para que las partes ejercieran sus derechos de defensa y contradicción. Se evidencia que se respetaron los derechos de las partes y sus apoderados, y se realizaron todas las notificaciones y traslados en debida forma.

El Tribunal, entonces, procede a pronunciarse de fondo sobre el objeto de la controversia para lo cual hace las siguientes:

## II. CONSIDERACIONES

El Tribunal abordará el tema de la clase de contrato celebrado entre las partes, así como sus requisitos para determinar en primer lugar su validez y en segundo lugar la clase de obligaciones que generó para una y otra parte de la litis.

### a. Clase de contrato.

La Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, en sentencia del 22 de marzo de 1979, al hablar de las diferencias entre la promesa de compraventa y el contrato prometido, entre otras, dice, "...e) según las diferentes especies de obligaciones, la promesa genera obligaciones de hacer; en cambio el contrato de compraventa produce obligaciones de dar... f) la promesa de contrato no es título traslativo de dominio; en cambio el contrato de compraventa si lo es (art. 765 del Código Civil), y g) la promesa no es un acto de "enajenación", por cuanto no siendo título traslativo de dominio, ni generando obligaciones de dar no va destinada a la mutación del derecho real; el contrato de compraventa si va orientado al desplazamiento, con la ocurrencia del modo, del derecho real y, por tanto, es una convención que resulta ser nula, por objeto ilícito, si al momento de celebrarse se encontraba embargado el bien sobre el cual recae.

Del texto del documento adosado con el libelo, se deduce que se trata de una promesa de compraventa en razón a que, en él, la parte demandada promete entregar a título de venta real y material a la parte demandante y esta a su vez promete comprar a aquella, un inmueble consistente en el APARTAMENTO DOCE CERO UNO (1201) que haría parte del CONJUNTO CIMA 49 CONDOMINIO – PROPIEDAD HORIZONTAL situado en la ciudad de Bucaramanga.

En atención a los requisitos del contrato de promesa de compraventa de antaño la Ley 153 de 1.887, en su artículo 89, estableció:

## “IV. OBLIGACIONES.

### 1. PROMESA DE CELEBRAR CONTRATOS

ARTICULO 89. La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurran las circunstancias siguientes:

- 1a. Que la promesa conste por escrito;
- 2a. Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 del Código Civil;
- 3a. Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato;
- 4a. Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

Los términos de un contrato prometido, sólo se aplicarán a la materia sobre que se ha contratado.”

En cuanto al primer requisito, es decir que la promesa conste por escrito, se encuentra acreditado con la demanda el respectivo contrato denominado: CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE COSA FUTURA, el cual no fue tachado de falso ni desconocido por las partes, incluso fue reconocido por el signatario del negocio jurídico señor ORLANDO RODRIGUEZ, en el marco de la diligencia de interrogatorio de parte<sup>4</sup> constituyendo por tanto plena prueba de su existencia.

En atención al segundo requisito, esto es, que el contrato de promesa referido no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el Código Civil Colombiano, que contempla se ha sostenido que la cita del artículo 1511 es errada, en cuanto debió citarse el artículo 1502 que contempla los requisitos para la validez de una obligación. El Tribunal observa que los requisitos para que una persona se obligue concurren en el caso concreto a saber: Que sea legalmente capaz, que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio; que recaiga sobre un objeto lícito y causa lícita.

<sup>4</sup> A minuto 44” 15 del audio de audiencia de pruebas.

El tercer requisito que la promesa fije un plazo o condición que determine la época en que ha de celebrarse el contrato; requisito que se satisface al fijar en la promesa como fecha para la celebración del contrato de compraventa al tenor de la cláusula décima tercera del pluricitado contrato el día ocho (8) de abril de 2018 a las 10:00 am en la Notaria Sexta del Circulo de Bucaramanga.

Por último, que se determine de tal suerte el contrato que para su perfeccionamiento sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales. Este requisito se cumple, cuando a la promesa de compraventa sólo le falta la formalidad de la escritura pública para convertirse en contrato de venta de inmueble. Sobre este requisito, conviene traer a colación un pronunciamiento de la Corte Suprema Justicia, precisamente sobre bienes futuros y determinables como en el caso que nos ocupa, y por ende no cuentan aún con matrícula inmobiliaria o referencia catastral, pero que pueden quedar desde el acto de la promesa cabalmente especificados, de forma que las partes sepan perfectamente y sólo con base en lo dicho en el contrato de promesa de qué inmueble se trata.

En efecto, la sala de casación civil de la citada corporación judicial ha discernido de la siguiente manera:

*“Pues bien, precisamente teniendo presente que una es la obligación adquirida en la promesa y otras las que emanan del contrato prometido, a la vez que procurando que la identificación del inmueble prometido no fuera talanquera para el cumplimiento, la jurisprudencia de la Corporación ha exigido la inclusión en la promesa de su ubicación y alindamiento, pues tal información constituye la forma natural de procurar la requerida precisión en la determinación del objeto que reclama el precepto en comento. No ha requerido lo mismo de la referencia catastral (que desde 1821 tiene presencia en Colombia) ni de la matrícula inmobiliaria (adoptada desde 1932 en virtud de la ley 40), por cuanto algunos inmuebles no cuentan con dichos instrumentos de identificación. Ni lo propio ha hecho en tratándose de los antecedentes registrales del inmueble que se promete, dado que pueden ser exactamente los mismos de otro, como suele acontecer en bienes sometidos a régimen de propiedad horizontal provenientes de un inmueble matriz. En suma, se trata de datos muy importantes para el registro y por ello de cuidadosa observancia de los notarios, pero no predicables como elementos esenciales, ante cuya ausencia*

*careciere de efecto la promesa de contrato, por indeterminación del objeto del contrato prometido".<sup>5</sup>*

Así las cosas, el presente Tribunal encuentra que en el caso concreto el Contrato de Promesa de Compraventa de Cosa Futura reúne a cabalidad todos los presupuestos impuestos por el artículo 89 de la ley 153 de 1.887, por lo que se entrará al estudio de las pretensiones de la demanda arbitral analizando las obligaciones adquiridas por las partes.

b. Obligaciones de las partes.

Tradicionalmente en el campo de la responsabilidad civil se habla de responsabilidad civil contractual y extracontractual, mismas que tiene como elementos comunes el hecho, el daño, el factor de imputación y la relación de causalidad entre el hecho y el daño.

Con respecto a la responsabilidad contractual, es necesario mirar el libro cuarto, tanto del Código Civil como del de Comercio y legislación complementaria, donde están reguladas las obligaciones en general y diversos tipos de contratos, dejando abierta la puerta para que, las personas, en uso de la autonomía de la voluntad y de la libertad negocial, celebren negocios jurídicos o contratos no tipificados o innominados o de ambos, relaciones, contractuales, que surgen de un vínculo jurídico generador de derechos y obligaciones.

En este orden, con base en el haz probatorio arrimado y practicado durante el proceso, teniendo presente, que se trata de una relación contractual - contrato de promesa de compraventa, habrá que establecer los derechos y correlativas obligaciones de las partes contratantes, verificando el cumplimiento o no por parte de ellas; por lo que la responsabilidad civil contractual se fundamenta en el incumplimiento o retardo, según el caso, de obligaciones, el daño y su relación de causalidad, donde el fin último, en tratándose de contrato de promesa de compraventa, es celebrar, en el tiempo y en la forma pactada, la compraventa de lo prometido en venta.

La promesa de compraventa allegada al plenario, prevé claramente la obligación de las partes de comparecer a suscribir la escritura pública para el

<sup>5</sup> Corte Suprema de Justicia, sala de Casación civil. Ponente: Jesus Vall De Ruten Ruiz, rad. Ponente: Jesus Vall De Ruten Ruiz. 14 de Enero de 2015

día ocho (8) de abril de 2018 a las 10:00 am en la Notaria Sexta del Circulo de Bucaramanga.

En atención a la obligación del promitente vendedor de hacer entrega del bien, en el literal e) de la Cláusula Quinta de la promesa de compraventa de cosa futura, se estipuló que se haría en la fecha de la firma de la escritura.

De otro lado, las obligaciones para los compradores se reducen al pago del precio en la forma establecida en la promesa de compraventa y comparecer a la Notaría a recibir la escritura por la cual el vendedor le transfiere el dominio del inmueble. En la promesa arrimada con la demanda, se estableció claramente el monto del precio como contraprestación de la cosa prometida en venta y los plazos en que dicho precio se pagaría.

### c. Condición Resolutoria de los Contratos

Ha señalado la Corte Suprema de Justicia<sup>6</sup> que el principio jurídico supremo del cual emana todo el derecho de las obligaciones convencionales señala que la finalidad económico-social del contrato lleva implícita el cumplimiento de las estipulaciones en él pactadas. Los contratos se celebran para cumplirse y, por ello, son ley para las partes.

Este postulado se encuentra establecido en el artículo 1602 del Código Civil, a cuyo tenor “todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales”. En un sentido similar, el Código de Comercio define el contrato como un “acuerdo de dos o más partes para constituir, regular o extinguir entre ellas una relación jurídica patrimonial...”. (Art. 864)

En virtud del presupuesto normativo de la libertad de estipulación de los contratantes, la parte que cumple o se allana a cumplir está facultada para solicitar judicialmente al deudor incumplido la ejecución de la prestación que se encuentra a su cargo, o bien la resolución del contrato si a ello hubiere lugar, según su libre opción. El derecho expresa esta proposición en los siguientes términos: En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado.

---

<sup>6</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de casación Civil. M.P. Dr. ARIEL SALAZAR RAMÍREZ Radicación nº 11001-31-03-007-2007-00606-01, diecisiete (17) de agosto de dos mil dieciséis (2016).

Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios. (Artículo 1546 del Código Civil)

En el mismo sentido, el artículo 870 del Código de Comercio establece: En los contratos bilaterales, en caso de mora de una de las partes, podrá la otra pedir su resolución o terminación, con indemnización de perjuicios compensatorios, o hacer efectiva la obligación, con indemnización de los perjuicios moratorios.

En estos enunciados normativos se materializa la voluntad del legislador patrio de consagrar la fuerza vinculante de los contratos, es decir su función ordenadora de las relaciones sociales, al tiempo que reconoce su carácter interpretativo del negocio jurídico.

El contenido del contrato sólo puede ser creado, modificado o extinguido por la voluntad de las partes o por la propia ley de modo expreso, sin que sea procedente realizar en tal punto interpretaciones extensivas. Por ello, al juez no le está permitido desconocer el consentimiento de los contratantes dentro de los contornos de la buena fe, como tampoco las causas expresamente previstas en normas positivas para afectar la validez de los convenios o privarlos de sus efectos.

En tratándose de los derechos del acreedor cumplido, señala la Corte Suprema de Justicia<sup>7</sup> lo siguiente que nos permitimos transcribir en extenso:

*“Mas cuando la obligación que se incumple dimana de un contrato bilateral, al acreedor se le confiere otro derecho, a saber, el de solicitar la resolución del contrato, junto con la indemnización de perjuicios provenientes del incumplimiento.*

*El derecho a la resolución del contrato lo establecen los artículos 1546 del Código Civil y 870 del Código de Comercio, en los términos de los que a continuación se habla.*

*Reconocido el sentido de ambos preceptos, la resolución allí instituida preséntase como un derecho alternativo del destinado a obtener el cumplimiento en naturaleza o por equivalente, de lo que se desprenden algunas consecuencias dignas de mencionar.*

<sup>7</sup> CSJ, SC, Sentencia de 10 diciembre de 1990.

*Ante todo, ello quiere decir que la resolución es opuesta o contraria al cumplimiento, por lo que mediante su ejercicio la parte que la plantee no habrá de ver realizado el objeto de la prestación, ni directa ni indirectamente. Decretada la resolución del contrato, dicha parte podrá considerarse liberada de la obligación que le incumbe, y también podrá recuperar lo que hubiere dado con fundamento en el contrato resuelto, mas nada de esto conduce a darle conformidad a su interés, el cual, en consecuencia, quedará frustrado. De otro lado, también significa que, en el plano legal, no se supedita o subordina al derecho a obtener el cumplimiento, pues la ley, sin ninguna restricción o exigencia en uno u otro sentido, le ofrece al contratante la oportunidad para que, en frente del deudor transgresor, escoja entre la acción de cumplimiento y la de resolución del contrato."*

De acuerdo con el artículo 1546 del Código Civil, en todo contrato va envuelta la condición resolutoria tácita, que resulta de la acción que tiene los contratantes de resolver el contrato celebrado o pedir su ejecución en ambos casos con indemnización de perjuicios. Pero, para que la pretensión prospere se requiere que quien la alega haya cumplido o se haya allanado a cumplir con las obligaciones que generó el contrato celebrado y el otro contratante no haya cumplido su parte. Establecido lo anterior se deducirá de ahí las prestaciones mutuas, la indemnización, etc., a que diere lugar la resolución.

d. Lo probado dentro del proceso.

Adicionalmente del contrato de promesa de compraventa de cosa futura, dentro del plenario se encuentran las siguientes piezas probatorias:

1. En la inspección judicial el tribunal pudo corroborar que no se ha realizado ningún tipo de obra civil que indique la iniciación de la ejecución del citado proyecto de construcción tal y como se observa por los participantes en la diligencia y consta en las fotografías que se anexaron a la presente acta.
2. Que se encuentran acreditados los pagos que hicieron los promitentes compradores (comprobantes de ingreso – consignación) a favor de la citada constructora en cumplimiento de la obligación prevista en el literal a) de la Cláusula Sexta del contrato de promesa de cosa futura y

los cuales ascienden a la suma de CIENTO VEINTIUN MILLONES SETESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL CIENTO CUARENTA Y TRES PESOS (\$121.757.143) Mcte.

Revisado el caudal probatorio que obra en el expediente, este Tribunal constató que la parte convocante no acreditó la certificación de la consignación efectuada a nombre de DISEÑARQ CONSTRUCTORES S.A. por valor de SEIS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$6.250.000) Mcte, correspondiente al supuesto pago efectuado en el mes de junio de 2016.

- 3. La entrega de los citados pagos por los promitentes compradores a favor del promitente vendedor, se encuentran acreditados a través de los comprobantes de ingreso – consignaciones y de las declaraciones del representante legal de la parte convocada, el revisor fiscal de la época y el apoderado de la encartada.<sup>8</sup>
- 4. Que en la diligencia de interrogatorio de parte al representante legal de la constructora DISEÑARQ CONSTRUCTORES S.A, el señor ORLANDO RODRIGUEZ PIMIENTO, manifestó que el proyecto urbanístico CIMA 49 condominio no fue posible construirlo por inconvenientes en las ventas de las unidades residenciales, igualmente indicó que llamó al señor JESUS EMILIO SANTANA QUINTERO para regresarle el dinero pagado y que dejara de cancelar las cuotas<sup>9</sup>. En el mismo sentido, el apoderado de la parte convocante fue categórico en sus alegatos de bien probar cuando indicó que la razón del incumplimiento contractual de su prohijado era producto de no alcanzar el proyecto urbanístico el punto de equilibrio<sup>10</sup>.
- 5. También se logró acreditar en el plenario que el modelo de negocio consistía en que la convocada DISEÑARQ CONSTRUCTORES S.A era quien construía el proyecto residencial pero el apalancamiento financiero era producto de inversionistas privados<sup>11</sup>.

<sup>8</sup> Minuto 44:15 interrogatorio de parte; 1:42 del audio en el caso de Alonso Carvajalino y 19:30 de la audiencia de alegaciones para el caso del apoderado de la parte demandada.

<sup>9</sup> Minuto 26:00 del interrogatorio de parte.

<sup>10</sup> Audiencia de alegaciones 19:30.

<sup>11</sup> Declaración de Alonso Carvajalino 1:30 min audio de pruebas.

6. La comunicación suscrita por JESUS EMILIO SANTANA QUINTERO el pasado 15 de junio de 2016 y dirigida al representante legal de DISEÑARQ CONSTRUCTORES S.A, mediante el cual informa las razones por las cuales se abstiene de suscribir un acta de suspensión de pagos y se solicita que informe la fecha de reinicio del contrato. Igualmente, la comunicación de la misma fecha con los mismos remitente y destinatario en la cual se solicita rescindir el contrato de promesa de compraventa de cosa futura y las condiciones expuesta por el promitente comprador para que ello ocurriera.
7. Comunicación del 10 de octubre de 2016 dirigida por el demandado al demandante en la cual manifiesta que no considera viable la propuesta mencionada en la carta mencionada en el numeral anterior. Y solicita coordinar una cita con el representante legal de la constructora. La misma según consta en el documento no fue atendida por ORLANDO RODRIGUEZ sino por ALONSO CARVAJALINO. Sobre dichos acercamientos da fe el señor CARVAJALINO en la diligencia de declaración testimonial<sup>12</sup>.

e. El incumplimiento de DISEÑARQ CONSTRUCTORES S.A

Para el presente Tribunal constituye un hecho ampliamente probado, el incumplimiento de la sociedad comercial DISEÑARQ CONSTRUCTORES S.A. de la obligación consistente en la entrega del APARTAMENTO DOCE CERO UNO (1201) que haría parte del CONJUNTO CIMA 49 CONDOMINIO – PROPIEDAD HORIZONTAL. Además de la verificación del Tribunal, del no inicio de las obras en virtud de la inspección judicial del día veintinueve (29) del mes de enero de 2018, a escasos tres meses de cumplirse el plazo fijado en el contrato de promesa de compraventa de cosa futura para la entrega efectiva del inmueble, obra en el proceso la manifestación diamantina del representante legal de la constructora en el sentido de indicar que: *"el lote está abandonado y no se ha hecho absolutamente nada"*<sup>13</sup>. En consonancia con lo anterior, las manifestaciones que hiciera el apoderado de la Constructora en el sentido de reconocer en su alegato de conclusión que su representada incumplió el contrato al no lograr el punto de equilibrio.

<sup>12</sup> Declaración de Alonso Carvajalino 1:32 min audio de pruebas.

<sup>13</sup> En el audio de interrogatorio a 33:00 min.

Así las cosas, obra en el expediente pruebas suficientes que le permiten al Tribunal declarar que efectivamente aconteció un incumplimiento de la obligación que se encontraba en cabeza de la convocada; obligación que consistía básicamente en hacer lo prometido, sin embargo ni siquiera se emprendieron los trabajos.

Ciertamente el Tribunal encuentra que no nos encontramos bajo una causal eximente de responsabilidad contractual, como el caso de una fuera mayor y caso fortuito, en la medida que el no contar con el punto de equilibrio económico para emprender lo prometido en venta, no puede catalogarse como tal.

Ahora bien, nótese que como lo afirmara el señor ALONSO CARVAJALINO en sus declaraciones, contador de profesión y revisor fiscal de la sociedad comercial convocada, manifestó ante los comités de la constructora, las inquietudes que le generaba el análisis financiero del proyecto CIMA 49, en razón de la no existencia de apalancamiento financiero bancario y la precariedad de las ventas de los apartamentos; circunstancia que el declarante informó oportunamente a la administración que la sociedad estaba entrando en dificultades financieras<sup>14</sup>.

Así las cosas, el Tribunal considera que a la sociedad constructora le correspondía al menos el inicio de los trámites y procedimientos concursales a efectos de conjurar posibles incumplimientos contractuales ocasionando graves perjuicios a sus acreedores.

En conclusión, el Tribunal encuentra probado el incumplimiento contractual por la parte convocada en el presente proceso arbitral.

f. Cumplimiento del demandante

Del acervo documental obrante en el plenario y junto a las declaraciones arriba mencionadas en el acápite de lo probado en el proceso, se encuentra que en efecto los demandantes periódicamente consignaban las cuotas del apartamento prometido en venta. Desde luego que para el Tribunal no es ajena la situación de verificarse algunos pagos por fuera de la fecha convenida pero también encuentra que no existió por el demandado comunicaciones que

<sup>14</sup> En el audio de declaración testimonial 1:39.00

dieran fe de algún juicio de reproche por dicha situación de lo cual se deduce que el demandado consintió en que los pagos finalmente así se efectuasen.

En todo caso es evidente del comportamiento desplegado por los demandantes, que estos se allanaron siempre al cumplimiento de la obligación del pago de las cuotas del inmueble prometido en venta y de ello da fe precisamente los recibos comprobantes de ingreso expedidos por la constructora y posteriormente del comportamiento desplegado por los convocantes en procura de llegar a acuerdos de arreglo con la demandada.

Los Promitentes Compradores venían pagando la cuota inicial del valor del inmueble prometido; posteriormente llegó un momento en que dichos pagos fueron suspendidos. El Tribunal encuentra que ello aconteció no por voluntad unilateral y deliberada de los promitentes compradores, sino por las evidentes muestras de incumplimiento por el promitente vendedor. Así mismo, atendiendo la solicitud de suspensión de pagos de la cuota inicial que comunicó directamente el representante de la sociedad demandada; tal y como quedó confirmado en su declaración de parte.

Dado el inexistente avance de la obra que el panel arbitral tuvo ocasión de verificar personalmente en el lugar de los hechos a través de la diligencia de inspección judicial, se deduce, la razón por la cual se dejó en aquel entonces de efectuar los emolumentos que constituían el pago de la cuota inicial del apartamento, y porque la demandada estaba en incapacidad económica de desarrollar el proyecto urbanístico; así lo reconoció el mismo representante legal de la demandada. Así las cosas, los Promitentes Compradores no tenían motivo alguno para continuar cumpliendo con su obligación del pago del precio, si la promitente vendedora no estaba en posibilidad de cumplir con su parte. Toda vez, que al mes de junio de 2016 la constructora no había iniciado trabajo alguno tendiente a la construcción del proyecto.

Así las cosas, debe decirse que la incumplida fue la demandada quien antes de la fecha convenida para la perfección del negocio prometido, avisó verbalmente a los demandantes que suspendieran el pago de la cuota inicial del apartamento y a la postre que suscribieran un acta de suspensión de mutuo acuerdo, pese a que la conducta de los esposos JESUS EMILIO SANTANA QUINTERO y CAROLINA HERNANDEZ HERNANDEZ siempre estuvo encaminada a honrar las obligaciones asumidas en virtud del negocio jurídico que se analiza por autos, teniendo de presente los pagos efectuados.

La actitud de la promitente vendedora debidamente probada, debe tener consecuencias jurídicas que no pueden ser otras que la terminación del contrato por su incumplimiento y la correspondiente indemnización de perjuicios.

g. El daño, la culpa y la cláusula Penal

Sobre el tema del Daño, la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil ha señalado<sup>15</sup>:

*“En la teoría de la responsabilidad civil si bien se impone al victimario, por regla general, la obligación de resarcir a la víctima, tal compromiso surge inevitable siempre y cuando su conducta afecte, injustificada y dañinamente, la humanidad o el patrimonio de esta última. Por supuesto, en el evento de no acaecer tal hipótesis, es decir, si a pesar del comportamiento del acusado no se generó un perjuicio o una afectación dañina, simplemente, no hay lugar a la reparación reclamada. Queda así fijada la regla general en la materia de que no hay responsabilidad sin daño, aunque exista incumplimiento o infracción a un deber de conducta.*

*De tal modo, que el daño constituye un elemento nuclear de la responsabilidad civil, vale decir, su centro de gravedad, el fundamento del fenómeno resarcitorio, siendo necesarias su presencia y su justificación, para que se abra paso la indemnización de perjuicios.*

*2.1 Uno de los requisitos que debe reunir el daño es su certidumbre, es decir, que se demuestre su existencia misma; lo cual ocurre cuando no haya duda de su concreta realización. Además, es el requisito “más importante (...), al punto que, sin su ocurrencia y demostración, no hay lugar a reparación alguna” (CSJ, SC del 1º de noviembre de 2013, Rad. n.º 1994- 26630-01; CSJ, SC del 17 de noviembre de 2016, Rad. n.º2000-00196-01).” Subrayado es nuestro.*

<sup>15</sup> Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. MP. MARGARITA CABELLO BLANCO. SC20448-2017. Radicación n° 47001-31-03-002-2002-00068-01. diciembre 7 de 2017.

Para el Tribunal es claro que en el caso concreto se demostró la existencia del daño, requisito sin el cual no puede declararse la responsabilidad civil, ello es así en la medida que además de verse defraudadas las aspiraciones legítimas de los promitentes compradores de adquirir un inmueble para su habitación, los dineros que entregaron para el efecto aún no han sido restituidos y adicionalmente los demandantes han tenido que incurrir en erogaciones adicionales a fin de lograr el pronunciamiento del Tribunal sobre el negocio suscrito.

En tanto que en el caso que ocupa la atención del presente tribunal, no hay duda igualmente que la culpa es atribuible únicamente al demandado quien habiéndose obligado a la entrega de un inmueble para el mes de abril de la calendada a la fecha del presente Laudo no se ha allanado al cumplimiento de sus obligaciones.

Si bien la razón del incumplimiento del contrato se encuentra, a juzgar por las razones expuestas de manera coherente por los declarantes y el apoderado de la parte convocada, en no llegar al punto de equilibrio financiero del proyecto urbanístico, no debe perderse de vista que el demandado tiene la calidad de comerciante y por tanto es conocedor de su arte u oficio; además tiene una amplia experiencia - como también lo reconoció el representante Legal de DISEÑARQ CONSTRUCTORES S.A - todo lo cual hace mayor el juicio de reproche pues no puede incumplir un negocio alegando su propia culpa.

En atención a la Cláusula Penal, como se dijera en Laudo Arbitral del pasado diecisiete (17) de abril de 2018<sup>16</sup> proferido en éste mismo Centro de arbitraje y que el presente tribunal comparte, el artículo 1592 del Código Civil define la cláusula penal como: “aquella en que una persona, para asegurar el cumplimiento de una obligación, se sujeta a una pena que consiste en dar o hacer algo en caso de no ejecutar o retardar la obligación principal”.

El doctor Antonio Bohórquez expone que en el derecho contemporáneo: “constituye principalmente una estimación anticipada de los perjuicios que el incumplimiento de obligaciones emanadas del contrato pueda irrogar al contratante obsecuente con las suyas... y además se reconoce a la institución funciones de apremio a las partes a obedecer lo convenido y como garantía de que el contrato se cumplirá”

---

<sup>16</sup> TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO DE SICON LIMITADA contra SANCE INCOTOVA S.A.S. Rad. 2017/254.

Al respecto la Corte Suprema de Justicia en sentencia de fecha 7 de octubre de 1976 precisó: “La evaluación convencional de los perjuicios o cláusula penal, según la ley ‘es aquella en que una persona, para asegurar el cumplimiento de una obligación, se sujeta a una pena que consiste en dar o hacer algo en caso de no ejecutar o retardar la obligación principal’ (artículo 1592 del Código Civil). Este concepto pone de manifiesto que la pena convencional puede cumplir diversidad de funciones, tales como la de servir de apremio al deudor, de garantía o caución, o de estimación anticipada de los perjuicios”.

La cláusula penal puede ser clasificada en dos tipos, como pacto anticipado de perjuicios y como sanción o pena propiamente, esta clasificación surge del artículo 1600 del Código Civil, el cual prevé que las partes pueden determinar la naturaleza de la cláusula penal que se pacta, y a falta de estipulación se aplicará el artículo 1592 ya citado y siguientes.

Por otra parte si la cláusula penal es entendida como sanción o pena, (art. 1600 C.C.) el contratante cumplido podrá cobrar tanto la cláusula penal como los perjuicios compensatorios o moratorios, según su elección.

En el caso que nos ocupa, el Tribunal considera que la cláusula penal fue prevista como una sanción por incumplimiento, y habida cuenta que para la fecha establecida para el cumplimiento de la entrega del inmueble por el promitente vendedor no se realizó, deberá procederse a reconocer la cláusula penal en los términos acordados por las partes.

h. Análisis de la conducta procesal de la parte convocada

Indica el artículo 280 del C.G.P que dentro del contenido de la sentencia el juez siempre deberá calificar la conducta procesal de las partes y, de ser el caso, deducir indicios de ella.

En procura de dicho deber es importante referirse al acontecer procesal de la parte demandada así:

1. Pese a que el Centro de arbitraje le citó en varias oportunidades para que designara el panel arbitral, después de varias citaciones formales fue posible la comparecencia del representante legal de la sociedad demandada.
2. La contestación de la demanda fue extemporánea

3. Ausencia a la audiencia de conciliación. No obstante, las citaciones formales allegadas oportunamente.
4. No efectuó la cancelación de los honorarios y gastos administrativos del presente Tribunal de conformidad con el artículo 27 de la Ley 1563 de 2012.
5. Inasistencia a la audiencia de trámite en que se estableció la competencia del Tribunal y se decretaron las pruebas del proceso. No obstante, las citaciones formales allegadas oportunamente.
6. Inasistencia a la diligencia de inspección judicial fijada de manera oportuna y de conformidad con el auto de pruebas.
7. No aportó las pruebas solicitadas de oficio por el Tribunal, ni tampoco informó si estaban en su poder.

Todas las anteriores actuaciones procesales, permiten deducir la falta de interés e intención por la parte convocada en resolver la controversia objeto de este proceso arbitral.

#### i. Intereses

Solicita el apoderado de la parte convocante el reconocimiento de intereses corrientes de los dineros pagados a título de cuota inicial del inmueble prometido en venta, intereses calculados a la fecha de presentación de la demanda conforme la tasa fijada por la Superintendencia Financiera y que se solicita sean reconocidos hasta el día efectivo del pago.

El legislador colombiano – expone el Dr. William Namén Vargas<sup>17</sup> - no consagra *expressis verbis* el concepto de intereses, mencionándolos en la categoría legis de los “frutos civiles” (art. 717 [inc.1º] C.C) y reputando por tales las sumas recibidas por el acreedor de su deudor “sin contraprestación distinta al crédito otorgado” cualquiera sea su justificación, incluidas las pagadas en exceso a las reglamentarias por servicios directos del crédito (art. 68, Ley 45 de 1990) y, respecto de las obligaciones pactadas en la normativa del UPAC (vigente hasta 1999 y sustituida por la UVR o unidad de valor real, ley 546 de 1999) o con cláusulas ajuste, la corrección monetaria o el reajuste computa como interés (art. 64, Ley 45 de 1990).

---

<sup>17</sup> Intervención VIII Congreso de Derecho Financiero, Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia, octubre 22 de 2009, Cartagena, Colombia.

Su comprensión en la noción de frutos civiles atañe a la producción, provecho, rendimiento o utilidad de una cosa o gestión negocial o de una actividad económica productiva.

La Corte Suprema de Justicia, los ha definido como el precio del dinero, la prestación accesoria a una principal, la contraprestación por el uso o disfrute, retribución o ganancia e indemnización por el incumplimiento moratorio y, por tanto, son: (i) El precio, fruto, producto, rendimiento o utilidad del dinero durante el plazo de su restitución, pago de un capital o de una inversión o, la pena, resarcimiento e indemnización por la mora debitoris...”

Simplemente constituye el ajuste de su valor para contrarrestar la pérdida de poder adquisitivo de la moneda, pues de lo contrario se estaría devolviendo al promitente comprador una cantidad muy inferior a la que entregó en realidad.

Expuestas las anteriores consideraciones, el Tribunal reconocerá en la parte resolutive del Laudo, los intereses corrientes de los dineros pagados a título de cuota inicial del inmueble prometido en venta. Los respectivos intereses, deberán ser liquidados de conformidad a la tasa fijada por la Superintendencia Financiera a partir de cada una de las fechas en que fueron realizados hasta la fecha en que se produzca la restitución efectiva de los mismos

Sobre los intereses corrientes reconocidos en virtud de la presente providencia al contener *perse* el componente de la pérdida del poder adquisitivo de la moneda, no es conducente ajustes adicionales.

j. Costas y agencias en derecho

Finalmente corresponde al Tribunal establecer las costas procesales para lo cual se encuentra dentro del proceso - a folio 252 - que fue expedida certificación en relación con los honorarios y gastos administrativos del presente Tribunal, la cual presta mérito ejecutivo y fue entregada el pasado 29 de enero de la calendada al apoderado de la parte convocante. Por tanto, en relación con los gastos del Tribunal no procederá condena en costas.

En atención a las agencias en derecho, el Tribunal se abstiene de decretarlas.

## DECISIÓN

En mérito de las consideraciones expuestas, el Tribunal de Arbitraje integrado para decidir en Derecho las diferencias entre **JESUS EMILIO SANTANA QUINTERO** y **CAROLINA HERNANDEZ HERNANDEZ** parte convocante contra la sociedad **DISEÑARQ CONSTRUCTORES S.A** representada legalmente por **ORLANDO RODRIGUEZ PIMIENTO**, parte convocada, bajo el radicado 2017-259, administrando justicia en el nombre de la Republica de Colombia por habilitación de las partes y autoridad de la Ley,

### RESUELVE:

**PRIMERO:** Declárese que la sociedad **DISEÑARQ CONSTRUCTORES S.A** incumplió el **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE COSA FUTURA** suscrito el 1 de Octubre de 2014 con los señores **JESUS EMILIO SANTANA QUINTERO** y **CAROLINA HERNANDEZ HERNANDEZ**.

**SEGUNDO:** Declárese que el incumplimiento del **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE COSA FUTURA** mencionado en el numeral anterior es atribuible en forma exclusiva a la sociedad **DISEÑARQ CONSTRUCTORES S.A**, por la no entrega del inmueble prometido en venta.

**TERCERO:** Declárese que los convocantes **JESUS EMILIO SANTANA QUINTERO** y **CAROLINA HERNANDEZ HERNANDEZ**, se allanaron al cumplimiento de sus obligaciones estipuladas en el **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE COSA FUTURA** suscrito con la sociedad **DISEÑARQ CONSTRUCTORES S.A**.

**CUARTO:** Declárese que en el marco de la buena fe contractual por parte de los convocantes **JESUS EMILIO SANTANA QUINTERO** y **CAROLINA HERNANDEZ HERNANDEZ** con el único fin de no hacer más gravosa la situación del demandado, se debió proceder a la suspensión de los pagos de la cuota inicial del inmueble prometido en venta pactados dentro del **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE COSA FUTURA**, suscrito el 1 de Octubre de 2014, sin que dicha suspensión se haya constituido en incumplimiento de sus obligaciones o manifestación de no estar allanados a cumplir las mismas.

**QUINTA:** Con base en la declaratoria de incumplimiento referida en el **NUMERAL PRIMERO** de la parte resolutive del presente Laudo se procede a **RESCINDIR - DEJAR SIN EFECTOS EL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE COSA FUTURA** suscrito entre **DISEÑARQ CONSTRUCTORES S.A** con los señores **JESUS EMILIO SANTANA QUINTERO** y **CAROLINA HERNANDEZ HERNANDEZ**.

**SEXTO:** CONDÉNESE a la parte convocada sociedad **DISEÑARQ CONSTRUCTORES S.A** a la restitución de los dineros cancelados por parte de los señores **JESUS EMILIO SANTANA QUINTERO** y **CAROLINA HERNANDEZ HERNANDEZ**, por concepto de la cuota inicial para la compra del apartamento doce cero uno (1201) que haría parte del Conjunto Cima 49 Condominio – Propiedad Horizontal, por la suma de **CIENTO VEINTIUN MILLONES SETESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL CIENTO CUARENTA Y TRES PESOS (\$121.757.143) Mcte.**

**SEPTIMO:** CONDÉNESE a la parte convocada **DISEÑARQ CONSTRUCTORES S.A** pagar a favor de **JESUS EMILIO SANTANA QUINTERO** y **CAROLINA HERNANDEZ HERNANDEZ**, los intereses corrientes de los dineros pagados a título de cuota inicial del inmueble prometido en venta. Los respectivos intereses, deberán ser liquidados de conformidad a la tasa fijada por la Superintendencia Financiera a partir de cada una de las fechas en que fueron realizados los pagos hasta la fecha en que se produzca la restitución efectiva de los mismos.

**OCTAVO:** CONDÉNESE a la parte convocada **DISEÑARQ CONSTRUCTORES S.A** por el incumplimiento del Contrato a pagar a favor de **JESUS EMILIO SANTANA QUINTERO** y **CAROLINA HERNANDEZ HERNANDEZ** la suma de **CIENTO TREINTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS MCTE (\$136.400.000)** correspondiente a la multa equivalente al veinte (20%) del valor del citado contrato de promesa de compraventa de cosa futura de conformidad con lo pactado en la cláusula decima cuarta.

**NOVENO:** Los dineros que son reconocidos en el presente Laudo arbitral a favor de la parte convocante deberán ser cancelados por la parte convocada dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de la presente providencia.

**DÉCIMO:** En relación con las medidas cautelares decretadas en el presente proceso ordénese su cancelación.

**DÉCIMO PRIMERO:** El Tribunal se abstiene de condenar en costas y agencias en derecho a las partes.

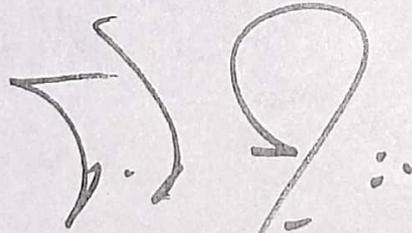
**DÉCIMO SEGUNDO:** Declarar causado el saldo final de Honorarios del Árbitro y Secretario del Tribunal; y ordenar su pago.

**DÉCIMO TERCERO:** Una vez se encuentre ejecutoriada la presente providencia, procédase por parte del Tribunal a elaborar y presentar a las partes la cuenta final de los gastos, ordenando la restitución de las sumas remanentes a que hubiere lugar.

**DÉCIMO CUARTO:** Ordenar que por secretaria se expidan copias auténticas de este laudo con las constancias de ley para cada una de las partes y copia simple para el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Bucaramanga.

**DÉCIMO QUINTO:** Disponer que en firme esta providencia, se archive el expediente en el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Bucaramanga.

Cúmplase,



**TOMAS ALBERTO VARGAS MANTILLA**

Arbitro



**ROBERTO PABLO BELTRÁN FLOREZ**

Secretario

CONSTANCIA SECRETARIAL

SE ENTREGA PRIMERA COPIA AUTÉNTICA DEL LAUDO ÁRBITRAL  
A LAS PARTES CONVOCANTE Y CONVOCADA.



SECRETARIO

**CENTRO DE CONCILIACION, ARBITRAJE Y AMIGABLE COMPOSICIÓN**  
**CÁMARA DE COMERCIO DE BUCARAMANGA**  
Aprobado por Resolución No. 795 del 22 de marzo de 1994 y 756 de septiembre 27 de 2001  
Ministerio de Justicia y del Derecho

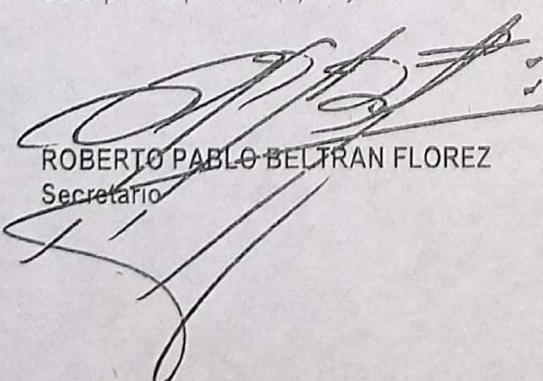
Ref. Trámite Arbitral de **JESUS EMILIO SANTANA QUINTERO** y **CAROLINA HERNANDEZ HERNANDEZ** contra **DISEÑARQ CONSTRUCCIONES S.A** Rad. 2017/259.

**CONSTANCIA SECRETARIAL**

El suscrito Secretario del presente Tribunal, procede a efectuar la siguiente constancia secretarial:

- a. El pasado veintidós (22) de mayo del año dos mil dieciocho (2018), se llevó a cabo la audiencia de lectura de Laudo Arbitral con la comparecencia de los apoderados de las partes.
- b. Leída la providencia, a través de Auto No.20 proferido en la misma audiencia y notificado por estrados a las partes, se fijó para una eventual audiencia de aclaraciones, correcciones y complementaciones la hora de las diez y treinta de la mañana (10:30 a.m.) del día primero (1) de junio de dos mil dieciocho (2018).
- c. Transcurrido el término de cinco (5) días para la presentación de aclaraciones, correcciones y complementaciones según lo instituido por el artículo 39 del estatuto arbitral, no se allegó ni al email habilitado por la Secretaria del tribunal ni al Centro de Arbitraje, escrito para tal efecto.
- d. En consecuencia de lo anterior, la diligencia programada para el día de hoy en virtud del auto No.20 no tendrá lugar.
- e. A partir del treinta (30) de mayo de la calendada inicia el término para la presentación del recurso extraordinario de anulación si las partes lo consideran procedente.

Se expide el primero (1) de junio de 2018.

  
**ROBERTO PABLO BELTRAN FLOREZ**  
Secretario

**JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO**

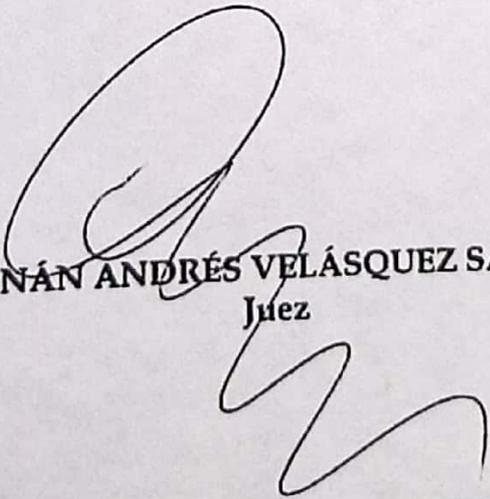
Bucaramanga, veintisiete (27) de enero de dos mil veinte (2.020).

**Ref. Ejecutivo pago de sumas de dinero Jesús Emilio Santana Quintero y Carolina Hernández vs. Diseñar Constructores S.A. Radicación No. 2018-00295-00.**

Por cumplir los requisitos de ley (artículos 314 y 315 Código General del Proceso), habida cuenta que aún no se ha dictado sentencia y la abogada petente se encuentra facultada expresamente para desistir, **SE ACEPTA** la renuncia de los demandantes a las pretensiones y, consecuentemente, **SE ORDENA** el levantamiento de las medidas cautelares decretadas, sin que por ello sea procedente imponerles el pago de costas y perjuicios, toda vez que, por un lado, tal determinación obedece al cumplimiento de lo acordado con el representante legal de la sociedad accionada ante la Fiscalía General de la Nación, y por otro, en el expediente no aparece probado que se hubiesen causado, ya que no se logró consumir ninguna de las cautelas impuestas.

Por Secretaría, líbrense los oficios respectivos.

**NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE.**

  
**HERNÁN ANDRÉS VELÁSQUEZ SANDOVAL**  
Juez

**JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO  
BUCARAMANGA - SANTANDER**

Siendo las ocho de la mañana (8:00 A.M) del día de hoy, 28 de enero de 2020, se  
providencia que antecede por anotación en el Estado No.

Señor  
JUEZ SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA  
E.S.M.

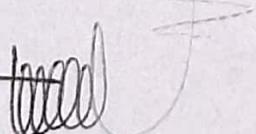
J6 CIVIL CIRCUITO  
5 MAR '20 PH2:51:22

REFERENCIA: EJECUTIVO  
DEMANDANTE: JESUS EMILIO SANTANA QUINTERO  
DEMANDADO: ORLANDO RODRIGUEZ PIMIENTO  
RADICADO: 2020-00004-00

LEYDY ECHEVERRIA BOHORQUEZ, mayor de edad y vecina de esta ciudad, identificada con cédula de ciudadanía No. 63.558.075 de Bucaramanga, abogada en ejercicio portadora de la Tarjeta Profesional No. 162.417 del Honorable Consejo Superior de la Judicatura, actuando en mi condición de apoderada de el señor ORLANDO RODRIGUEZ PIMIENTO, por medio del presente escrito me permito AUTORIZAR a el señor WALTER DIAZ GARCIA mayor de edad, vecino de Bucaramanga, con cédula de ciudadanía No. 1.098.734.401 de Bucaramanga, queda expresamente facultado para recibir notificaciones, retirar oficios, retirar títulos judiciales que se encuentren dentro del proceso, presentar memoriales, allegar pólizas, solicitar copias del expediente y en general realizar todas las actuaciones que son propias de la designación que por escrito se realiza, así como todas aquellas facultades que sean pertinentes para la mejor defensa de los intereses de mi representado.

Así mismo, adjunto la respectiva certificación de proferida por el Departamento de Registro y Control Académico de Corporación Universitaria de Ciencia y Desarrollo Uniciencia.

Cordialmente,

  
LEYDY ECHEVERRIA BOHORQUEZ  
C.C 63.558.075 de Bucaramanga  
T.P 162.417 de H.C.S.J



# UNICIENCIA

Corporación Universitaria  
de Ciencia y Desarrollo  
Bucaramanga

52

**EL DEPARTAMENTO DE REGISTRO Y CONTROL ACADÉMICO DE  
CORPORACIÓN UNIVERSITARIA DE CIENCIA Y DESARROLLO  
UNICIENCIA**

**Extensión Bucaramanga**

**Aprobada por Resolución No.020 de enero 5 de 1996 del Ministerio de  
Educación Nacional**

**CERTIFICA**

Qué **DIAZ GARCIA WALTER DAMIAN** identificado con Cédula de Ciudadanía número 1.098.734.401 expedida en Bucaramanga Santander, en el primer periodo del 2020 se encuentra matriculado y cursando el CUARTO semestre de la Carrera Pregrado DERECHO – Educación Formal, aprobada por el SNIES número 11379 con Registro Calificado del MEN 14461.

Se expide la presente certificación en Bucaramanga a los siete (07) días del mes de febrero de 2020.

  
**CESAR ALONSO REY ALVAREZ**  
DIRECTOR DE REGISTRO Y CONTROL ACADÉMICO

[www.unicienciabga.edu.co](http://www.unicienciabga.edu.co) - E-mail: [secretoria@unicienciabga.edu.co](mailto:secretoria@unicienciabga.edu.co)

Principal: Carrera 12 No. 37 - 14 PBX: 630 6060 - 652 0288  
Consultorio Jurídico: Calle 37 No. 12 - 46 Tel. 633 1840 Bucaramanga - Colombia  
Personería Jurídica Resolución 020/96 Ministerio de Educación Nacional Nit. 830.018.780-7  
Institución de Educación Superior "Vigilada Mineducación"