

TRIBUNAL DE ARBITRAJE  
A-20211116/0840

MARÍA MIRBELLY RENDÓN OSORIO  
Vs.  
CONSTRUCTORA SINTAGMA S.A.S. - ALIANZA CONSTRUCTOR S.A.S.

LAUDO ARBITRAL

Santiago de Cali, veintiocho (28) de julio de 2022

Cumplido a cabalidad el trámite arbitral y habiéndose agotado cada una de las etapas procesales previstas en la Ley 1563 de 2012 y demás normas concordantes, y no observando causal de nulidad que invalide lo actuado, procede el Tribunal dentro del término legal, a dirimir en derecho el conflicto planteado en las pretensiones sometidas a su consideración, profiriendo la correspondiente decisión de mérito con la cual se pone fin al presente trámite arbitral promovido por **MARÍA MARBELLY RENDON OSORIO** en contra de las sociedades **CONSTRUCTORA SINTAGMA S.A.S** y **ALIANZA CONSTRUCTOR S.A.S.**

CAPITULO I  
ANTECEDENTES DEL TRÁMITE ARBITRAL.

**1.1 EL CONTRATO OBJETO DE LA CONTROVERSIA:**

El centro de conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Cali recibió el 3 de noviembre de 2021 la demanda arbitral incoada por **MARÍA MARBELLY RENDON OSORIO**, a través de apoderado judicial, con base en el **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE PROYECTO “KOA CONJUNTO RESIDENCIAL” CALLE 3 No. 20-51** suscrito el pasado 22 de septiembre de 2017 entre **MARÍA MARBELLY RENDON OSORIO** en calidad de promitente compradora, y **CONSTRUCTORA SINTAGMA S.A.S – Nit. 900156253-1** y **ALIANZA CONSTRUCTOR S.A.S – Nit. 900270082-6** en calidad de promitentes vendedores.

**1.2 EL PACTO ARBITRAL:**

El pacto arbitral que sirvió de fundamento para la demanda fue la cláusula compromisoria pactada en la cláusula décima séptima del contrato de promesa de compraventa suscrito entre las partes el 22 de septiembre de 2017, que, al tenor literal, rezaba así:

**“...DÉCIMA SEPTIMA. - SOLUCIÓN DE CONTROVERSIA.** “Si *surgiere alguna diferencia, disputa o controversia entre las partes por razón o con ocasión del presente Contrato, las partes buscarán de buena fe un arreglo directo antes de acudir al trámite arbitral aquí previsto. En consecuencia, si surgiere alguna diferencia, cualquiera de las partes notificará a la otra la existencia de dicha diferencia y una etapa de arreglo directo surgirá desde el día siguiente a la respectiva notificación. Esta etapa de arreglo directo culminará a los treinta (30) días calendario siguiente a la fecha de su comienzo. Si no hubiere*

**Sede Principal**  
Calle 8 # 3-14, Piso 4  
Tel: 57 (2) 8861369  
Cel: 314 8348808  
ccya@ccc.org.co

  
[www.ccc.org.co](http://www.ccc.org.co)





*arreglo entre las partes dentro de la etapa antedicha, cualquiera de ellas, podrá dar inicio al arbitraje institucional. En consecuencia, la diferencia, disputa o controversia correspondiente será sometida a la decisión definitiva y vinculante de un árbitro, designado por la Cámara de Comercio de Cali, mediante sorteo efectuado entre la lista de los árbitros inscritos en el Centro de Arbitraje y Conciliación Mercantiles de la mencionada Cámara. El árbitro decidirá en derecho, aplicará la ley colombiana a los medios de la controversia, sesionará en la ciudad de Cali y actuará según las normas de funcionamiento previstas para el arbitraje por dicho Centro de Arbitraje y Conciliación”.*

### 1.3 LAS PARTES PROCESALES:

Obran como sujetos procesales en el presente trámite arbitral, las siguientes personas naturales y jurídicas:

En calidad de demandante la señora **MARÍA MARBELLY RENDON OSORIO** identificada con la cédula de ciudadanía No. 29.107.829.

En calidad de demandadas la **UNIÓN TEMPORAL SINTAGMA – ALIANZA CONSTRUCTOR**, identificada con el NIT 900667966-7, integrada por las sociedades **CONSTRUCTORA SINTAGMA SAS** identificada con NIT 900156253-1 y **ALIANZA CONSTRUCTOR S.A.S.**, identificada con NIT 900270082-6, debidamente representadas por sus respectivos representantes legales, lo cual se acreditó con los certificados de existencia y representación legal, expedidos por la Cámara de Comercio de Cali.

Los apoderados de parte convocante y convocadas gozaron de las facultades conferidas en los poderes otorgados tal como consta en el expediente.

### 1.4 CAPACIDAD Y REPRESENTACIÓN:

Ambos extremos gozan de plena capacidad legal para obrar en el presente proceso y están representadas debidamente por sus apoderados.

### 1.5 DESIGNACIÓN DE LOS ÁRBITROS:

El diez (10) de noviembre de 2021, en reunión adelantada por dos abogados del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Cali y con la presencia de la parte actora y los apoderados de las convocadas, se llevó a cabo sorteo para la designación del árbitro único para integrar el Tribunal de Arbitraje que debería resolver las diferencias existentes entre ellas. Así las cosas, el abogado designado para integrar el Tribunal fue el doctor Guillermo Orlando Cáez Gómez, quien aceptó el nombramiento y procedió a enviar la Declaración de Independencia y el Deber de Información al Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Cali.

**Sede Principal**  
Calle 8 # 3-14, Piso 4  
Tel: 57 (2) 8861369  
Cel: 314 8348808  
ccya@ccc.org.co



[www.ccc.org.co](http://www.ccc.org.co)



SC648-1

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

## CAPITULO II DEMANDA Y CONTESTACIÓN

### 2.1 LOS HECHOS DE LA DEMANDA

Manifiesta la parte actora que entre ella y las sociedades demandadas quienes conformaron la Unión Temporal Sintagma-Alianza Constructor, se celebró un “CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE PROYECTO “KOA CONJUNTO RESIDENCIAL” CALLE 3 No. 20-51” respecto del bien denominado Casa No. 78 por un precio de \$203.000.000.

Que la parte demandada se había comprometido a entregar el inmueble el 30 de abril de 2018, sin que a la fecha ello haya ocurrido, y que por su parte la actora, pagó la totalidad del precio.

Que, habiendo agotado audiencia de conciliación prejudicial, sin que la parte demandada asistiera.

## 2.2. LAS PRETENSIONES

Con base en los hechos narrados, la parte actora pretende:

Que se declare que la parte demandada incumplió la PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE PROYECTO “KOA CONJUNTO RESIDENCIAL” CALLE 3 No. 20-51” suscrito el 22 de septiembre de 2017.

Que como consecuencia se declare resuelto el contrato.

Que se condene a la parte demandada a devolver la suma de \$203.000.000 por concepto del precio pagado, más otros \$20.300.000 correspondientes a la cláusula penal estipulada.

Que se condene en costas a las convocadas.

## 2.3 LA CONTESTACIÓN

La parte demandada, no procedió a contestar la demanda ni propuso excepciones de mérito. Además, no objetó el juramento estimatorio.

### **CAPITULO III** **ACTUACIONES DEL TRIBUNAL ARBITRAL**

#### 3.1 AUDIENCIA DE INSTALACIÓN:

El diez (10) de diciembre de 2021, tal como consta en el Acta No. 1 de la misma fecha, fue instalado el Tribunal de Arbitramento conformado por el árbitro único el abogado Guillermo Orlando Cáez Gómez, designado como secretaria a la abogada Silvia Guisela Romero Romero, quien posteriormente aceptó la designación y tomó posesión del cargo como consta en la misma Acta. Se fijó como lugar de funcionamiento del Tribunal y de la secretaría, el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Cali.

En la misma audiencia del diez (10) de diciembre de 2021, contenida en el Acta No. 1 de igual fecha, mediante Auto No. 2, el Tribunal inadmitió la demanda, la cual fue

**Sede Principal**  
Calle 8 # 3-14, Piso 4  
Tel: 57 (2) 8861369  
Cel: 314 8348808  
ccya@ccc.org.co

  
[www.ccc.org.co](http://www.ccc.org.co)



SC648-1

subsanaada por la parte demandante, mediante escrito presentado en tiempo oportuno, el diecisiete (17) de diciembre de 2021.

Posteriormente, ante una nueva revisión de la demanda, se advirtió otra irregularidad en cuanto a que en la demanda se hacía mención a la Unión Temporal conformada por las dos sociedades convocadas, por lo que se profirió Auto No. 3 del 20 de diciembre de 2021, contenido en Acta No. 2 de la misma fecha, por medio del cual se inadmite nuevamente la demanda; misma que fue debidamente subsanada el día 4 de enero del 2022, por lo que se dictó el Auto No. 4 del once (11) de enero de 2022, contenido en el Acta No. 3, de la misma fecha, a través del cual el Tribunal Arbitral admitió la demanda, dispuso la notificación personal de dicho proveído, y ordenó correr traslado a la demandada.

Igualmente se ordenó a la parte demandante prestar caución para la práctica de las medidas cautelares impetradas y una vez aportada, el Tribunal, mediante Auto No. 5 del veintiocho (28) de enero de 2022, contenido en el Acta No. 4, decretó las medidas cautelares consistentes en la inscripción de la demanda sobre los inmuebles denunciados como de propiedad de las convocadas, medida que fue comunicada mediante Oficio No. 001 del 7 de febrero dirigido a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

El doce (12) de enero de 2022 se remitió mensaje de datos para notificación a las sociedades demandadas CONSTRUCTORA SINTAGMA SAS y ALIANZA CONSTRUCTOR S.A.S., mediante la utilización de medios electrónicos, por correo dirigido a la dirección electrónica registrada y autorizada por ellos, correo que fue recibido y aperturado en la misma fecha como consta en el documento expedido por Certimail pero solo por parte de Constructora Sintagma SAS.



**certimail**  
Powered by RPost®

**ACUSE DE RECIBO CERTIFICADO**  
Certificación de Entrega, Contenido & Hora

Un servicio de Certicámara. Validez y seguridad jurídica electrónica

**Este Acuse de Recibo contiene evidencia digital y prueba verificable de su transacción de comunicación certificada Certimail.**

El titular de este Acuse de Recibo tiene evidencia digital y prueba de la entrega, el contenido del mensaje y adjuntos, y tiempo oficial de envío y entrega. Dependiendo de los servicios seleccionados, el poseedor también puede tener prueba de transmisión cifrada y firma electrónica.

**Para autenticar este recibo [Hacer Clic Aquí](#)**

Estado de Entrega					
Dirección	Estado de Entrega	Detalles	Entregado (UTC*)	Entregado (local)	Apertura (local)
eftq25@hotmail.com	Entregado y Abierto	HTTP-IP:181.62.52.238	12/01/2022 01:23:08 PM (UTC)	12/01/2022 08:23:08 AM (UTC -05:00)	12/01/2022 08:42:21 AM (UTC -05:00)
gerencia@constructorasintagma.co	Entregado y Abierto	HTTP-IP:172.225.238.101	12/01/2022 01:23:09 PM (UTC)	12/01/2022 08:23:09 AM (UTC -05:00)	12/01/2022 09:40:22 AM (UTC -05:00)
constructorasintagma@hotmail.com	Entregado al Buzón de Entrada	Delivery confirmed by recipient mail server at outlook.com	12/01/2022 01:23:11 PM (UTC)	12/01/2022 08:23:11 AM (UTC -05:00)	
alianzaconstructorasas@gmail.com	Entregado y Abierto	HTTP-IP:66.249.90.50	12/01/2022 01:23:12 PM (UTC)	12/01/2022 08:23:12 AM (UTC -05:00)	12/01/2022 08:24:12 AM (UTC -05:00)

**Sede Principal**  
Calle 8 # 3-14, Piso 4  
Tel: 57 (2) 8861369  
Cel: 314 8348808  
ccya@ccc.org.co



Sobre del Mensaje	
De:	Silvia Romero <silvia.romero@sionabogados.com>
Asunto:	TRIBUNAL DE ARBITRAJE-MARÍA MIRBELLY RENDÓN OSORIO VS CONSTRUCTORA SINTAGMA S.A.S. - ALIANZA CONSTRUCTOR S.A.S.
Para:	<eftq25@hotmail.com> <gerencia@constructorasintagma.co> <constructorasintagma@hotmail.com> <alianzaconstructorasas@gmail.com> <asjucom@gmail.com>
Cc:	<ccya@ccc.org.co>
Cco/Bcc:	<gcaez@cmmlegal.co>
ID de Red/Network:	<CA+TE650gWZGGir1N-OP7wFkkUZsP6P6mbpr8+QjgHqB4Huokg@mail.gmail.com>
Recibido por Sistema Certimail:	12/01/2022 01:23:02 PM (UTC: 5 horas delante de hora Colombia)
Código de Cliente:	
Estadísticas del Mensaje	
Número de Guía:	5C28D4100DBEDCB914CE8CE4D73F365B793EC171
Tamaño del Mensaje:	29748567
Características Usadas:	
Tamaño del Archivo:	<b>Nombre del Archivo:</b>
177.2 KB	Acta No. 3 Admisión de demanda 11.01.22.pdf
239.6 KB	2. Subsanación demanda y anexo certificado Alianza Constructor.pdf
3.7 MB	3. Subsanación #2 demanda y anexa poder.pdf
16.6 MB	1. Demanda arbitral y Anexos.pdf

Respecto del correo remitido a la demandada ALIANZA CONSTRUCTOR S.A.S., se incurrió en error a la hora de digitar la dirección toda vez que se digitó la siguiente dirección: alianzaconstructoras@gmail.com, siendo lo correcto la siguiente: alianzaconstructoras@gmail.com, razón por la cual se practicó nuevamente la notificación a la dirección correcta el día 24 de febrero de 2022, y que conforme consta en documento expedido por Certimail, el correo fue recibido y abierto por este extremo pasivo el día 5 de marzo de 2022:



El siguiente mensaje ha sido entregado y abierto para lectura:

<b>Categorías</b>	<b>Detalles del Mensaje</b>
<b>Asunto del mensaje:</b>	Fwd: TRIBUNAL DE ARBITRAJE-MARÍA MIRBELLY RENDÓN OSORIO VS CONSTRUCTORA SINTAGMA S.A.S. - ALIANZA CONSTRUCTOR S.A.S.
<b>Para:</b>	<alianzaconstructoras@gmail.com>
<b>Hora de Envío:</b>	24/02/2022 01:00:50 PM (UTC), 24/02/2022 08:00:50 AM (UTC -05:00) (Local)
<b>Hora de Apertura:</b>	05/03/2022 12:40:51 PM (UTC), 05/03/2022 07:40:51 AM (UTC -05:00) (Local)
<b>Número de Guía::</b>	78699689383E301D8613852A144B5298E209BBEE
<b>ID de Network:</b>	<CA+TE651Q+Gk38wp0qyTf0i=RVNt=JwUBoMaxo_mQfy_wW5GO=Q@mail.gmail.com>
<b>Código del cliente:</b>	

Así las cosas, la parte demandada fue notificada conforme a lo dispuesto por el artículo 8 del Decreto 806 de 2020 (vigente para la fecha), una vez transcurridos dos días hábiles siguientes al envío del mensaje y los términos empezaron a correr a partir del día siguiente al de la notificación, así: Para CONSTRUCTORA SINTAGMA SAS corrieron 20 días hábiles desde el día 18 de enero de 2022 hasta el 14 de febrero de 2022, inclusive, y para ALIANZA CONSTRUCTOR S.A.S., corrieron desde el 2 a 30 de marzo de 2022, mediante la utilización de medios electrónicos y por correo certificado certimail, dirigido a las direcciones electrónicas registradas y autorizadas por la parte demandada, como ya se dijo.

**Sede Principal**  
Calle 8 # 3-14, Piso 4  
Tel: 57 (2) 8861369  
Cel: 314 8348808  
ccya@ccc.org.co



Sin embargo, vencido el término legal conferido, la parte demanda no recorrió el traslado de la demanda ni presentó excepciones como tampoco objetó el juramento estimatorio presentado por la parte demandante.

### 3.2 AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN:

El siete (7) de abril de 2022, previa citación por correo electrónico a las partes, con la comparecencia de la parte actora y su apoderado se llevó a cabo la Audiencia de Conciliación, la que se declaró fracasada ante la inasistencia de los demandados, esto mediante Auto No. 8 de la misma fecha, contenido en el Acta No. 6.

### 3.3 FIJACIÓN DE HONORARIOS Y GASTOS DEL TRIBUNAL:

El siete (7) de abril de 2022 fueron fijados los gastos de administración y honorarios del Tribunal, mediante Auto No. 9 contenido en el Acta No. 6 de la misma fecha.

Dentro del término legal la parte demandante por intermedio de su apoderado acredita el pago de los honorarios y gastos del Tribunal mediante transferencia bancaria del 21 de abril de 2022 al encargo fiduciario con la entidad Skandia, dispuesto para estos efectos.

La parte demandada no canceló las expensas que le correspondían dentro del término legal conferido y por ello, la parte demandante, asumió el pago de estas mediante transferencia bancaria del 2 de mayo de 2022 al encargo fiduciario con la entidad Skandia.

Cabe señalar que se imputó al pago de los honorarios y gastos del Tribunal Arbitral el anticipo pagado por la demandante al presentar la demanda arbitral y que consta en recibo expedido por la Cámara de Comercio de Cali.

### 3.4 PRIMERA AUDIENCIA DE TRÁMITE Y DECRETO DE PRUEBAS:

La primera Audiencia de trámite, se realizó el diez (10) de mayo del año dos mil veintidós (2022), y quedó registrada en el Acta No. 7 de la misma fecha, audiencia donde el Tribunal, previo análisis de la cláusula compromisoria, la existencia y debida representación de cada una de las partes y las pretensiones formuladas en la demanda, declaró su competencia para conocer y decidir en derecho todas las controversias planteadas en la demanda, conforme quedó consignado en el Auto No. 10 del 10 de mayo de 2022.

Posteriormente, mediante Auto No. 11 del mismo mes y año, fueron decretadas las pruebas solicitadas por la parte demandante en la demanda y en la subsanación de la demanda. Se reitera que la parte demandada no contestó la demanda y en consecuencia no pidió pruebas. Igualmente se decretaron como pruebas de oficio, por considerarlas necesarias para esclarecer los hechos objeto de la controversia, los interrogatorios de parte de los representantes legales de las demandantes.

### 3.5 LAS PRUEBAS PRACTICADAS EN EL PROCESO:

El veintitrés (23) de mayo de 2022, como consta en el Acta No. 8, se inició la práctica de las pruebas decretadas; en esa fecha se practicó el interrogatorio de la parte actora,

**Sede Principal**  
Calle 8 # 3-14, Piso 4  
Tel: 57 (2) 8861369  
Cel: 314 8348808  
ccya@ccc.org.co

  
[www.ccc.org.co](http://www.ccc.org.co)





toda vez que no compareció el representante legal de ninguna de las demandadas a pesar de haber sido citados previamente al correo electrónico reportado desde el inicio del trámite arbitral y en el cual se le notificaron absolutamente todas las actas y autos proferidos durante el trámite arbitral. Es de anotar que el extremo pasivo tampoco presentó dentro del término procesal, justificación alguna de su inasistencia, como consta en las grabaciones magnetofónicas anexas al expediente, sino la sola manifestación de sus apoderados de no poder asistir.

Previo al cierre de la etapa probatoria, las partes de común acuerdo pidieron la suspensión del proceso durante los días 24 de mayo a 6 de junio de 2022, inclusive a fin de llegar a un posible acuerdo; suspensión que fue decretada mediante auto 13 del mismo 23 de mayo.

Reanudado como fue el proceso, el día 7 de junio de 2022, las partes manifestaron no haber logrado conciliar sus diferencias y por ende, mediante auto 16 del mismo 7 de junio, que consta en Acta No. 9, se cerró el período probatorio

### 3.6 AUDIENCIA DE ALEGATOS:

En audiencia que tuvo lugar el veintitrés (23) de junio de 2022, de la que da cuenta el Acta No. 10 de la misma fecha, los apoderados de demandante y demandadas, presentaron sus alegatos de conclusión en forma verbal.

El apoderado actor resaltó en sus alegatos que ha quedado demostrado que las demandadas incumplieron el contrato de promesa de compraventa celebrado con la parte actora, que ellos nunca asistieron a la notaría a firmar escritura y que así se lo manifestaron a la parte actora. Hace énfasis en que la parte demandada nunca asistió a la audiencia de conciliación prejudicial y que tampoco contestó la demanda. Por ende, sostiene que se debe declarar incumplido y resuelto el referido contrato; condenar a la devolución de los dineros entregados y al pago de la cláusula penal.

El apoderado de la sociedad CONSTRUCTORA SINTAGMA SAS expresó que se allanan parcialmente a las pretensiones en el sentido de que se declare la resolución contractual y por ende se condene a la demandada al pago de los dineros recibidos por concepto del precio pagado por la actora; no así en lo relacionado con la cláusula penal pues según su dicho quedó demostrado que operó la figura de la compensación ya que había unas obligaciones recíprocas que en el caso de la actora era la de comparecer a firmar la escritura pública, cosa que no ocurrió por cuanto ella no se presentó a hacerlo. Señala que es imposible llevar a cabo la transferencia de dominio y que por ende no se allanan a la condena de la cláusula penal al haber incumplido ambas partes.

Por su parte la apoderada de ALIANZA CONSTRUCTOR S.A.S., señala que hace eco a lo manifestado por el apoderado de CONSTRUCTORA SINTAGMA SAS y que se allanan igualmente de manera parcial a las pretensiones en lo tocante a la devolución del pago del precio más no a la condena del pago de la cláusula penal ya que la señora demandante no se presentó el día 30 de marzo de 2018 a la notaría conforme se había estipulado y que fue la misma demandante quien confesó no haberse presentado.

#### Sede Principal

Calle 8 # 3-14, Piso 4  
Tel: 57 (2) 8861369  
Cel: 314 8348808  
ccya@ccc.org.co



[www.ccc.org.co](http://www.ccc.org.co)



SC648-1

### 3.7 AUDIENCIA DE LECTURA DEL LAUDO:

Se fijó mediante Auto No. 18, contenido en la referida Acta No.10, como fecha para la lectura de la parte resolutive del Laudo, el veintiuno (21) de julio de 2022, a las 10:30 a.m., en la sede del Tribunal Arbitral, sala virtual. No obstante, esta audiencia fue reprogramada mediante Auto No. 19 del veintinueve (19) de julio de 2022 para el veintiocho (28) de julio de 2022, a las 10:30 a.m., en la sede del Tribunal Arbitral, sala virtual.

### 3.8 CONTROL DE LEGALIDAD:

En el presente trámite arbitral, realizados los controles de legalidad se evidenció que el Tribunal Arbitral obró en el proceso arbitral conforme la ley lo ordena; notificó el auto admisorio de la demanda en debida forma al extremo pasivo y todas las actuaciones previas a la declaratoria de competencia y las posteriores también fueron notificadas en debida forma a las partes y a sus apoderados.

Asumió competencia en la Primera Audiencia de Trámite y allí mismo se decretaron las pruebas pedidas por las partes y fueron decretadas algunas de oficio, sin que se omitiera oportunidad alguna para solicitarlas, decretarlas o practicarlas.

Las partes estuvieron debidamente representadas por sus apoderados quienes obraron previo otorgamiento de los respectivos poderes y en algunas ocasiones, otorgando poder a viva voz en las audiencias, como consta en el expediente.

Igualmente, los apoderados especiales de las partes tuvieron las oportunidades para desplegar todos los actos procesales que, en ejercicio del mandato a ellos conferidos, podían realizar en pro de defender los intereses de sus representados.

No se omitió oportunidad alguna para sustentar un recurso o descorrer un traslado y se concedió la oportunidad, a ambas partes, de alegar de conclusión, derecho del cual ambos extremos hicieron uso.

El Tribunal procedió a realizar el control de legalidad de las diversas actuaciones realizadas, en varios momentos procesales con el fin de cumplir con lo ordenado en el artículo 132 del Código General del que reza: *“Agotada cada etapa del proceso el juez deberá realizar control de legalidad para corregir o sanear los vicios que configuren nulidades u otras irregularidades del proceso, las cuales, salvo que se trate de hechos nuevos, no se podrán alegar en las etapas siguientes, sin perjuicio de lo previsto para los recursos de revisión y casación”*; tanto apoderado actor como apoderados de las convocadas, manifestaron en audiencia no encontrar ninguna irregularidad, causal de nulidad o ilegalidad que impidiera la continuación del trámite arbitral.

Finalmente, antes de la emisión de la presente providencia que pone fin al proceso, el Tribunal nuevamente realiza control de legalidad, y previa revisión de todas las etapas procesales surtidas, encuentra que no se pretermitió ninguna, habiéndose surtido una a una satisfactoriamente; tampoco evidencia vicios que configuren nulidades u otras irregularidades del proceso que sea menester corregir o sanear, en consecuencia, proferirá el Laudo dado que el procedimiento arbitral no adolece de vicio alguno.

**Sede Principal**  
Calle 8 # 3-14, Piso 4  
Tel: 57 (2) 8861369  
Cel: 314 8348808  
ccya@ccc.org.co



### 3.9 TÉRMINO DEL PROCESO ARBITRAL:

El término del proceso de acuerdo con lo establecido en el artículo 10 de la Ley 1563 de 2012, inicialmente vencía el diez (10) de noviembre de 2022, por cuanto el diez (10) de mayo de 2022 finalizó la primera audiencia de trámite. Sin embargo, este tribunal se acogió a lo dispuesto por el artículo 10 del Decreto Legislativo 491 del 28 de marzo de 2020 del Ministerio de Justicia y del Derecho, por medio del cual, se adoptaron medidas de urgencia para garantizar la atención y la prestación de los servicios por parte de las autoridades públicas y los particulares que cumplan funciones públicas en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica, ampliándose el término por dos meses más, es decir, hasta el diez (10) de enero de 2023. Pero adicional a ello, las partes suspendieron el proceso por el término 14 días, por lo que en definitiva, el término de este proceso arbitral sería el día veinticuatro (24) de enero del 2023.

## **CAPITULO IV** **CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL**

### 4.1 PRESUPUESTOS PROCESALES

Antes de entrar a decidir sobre las diferencias surgidas entre las partes, este Tribunal procederá a examinar si se reúnen los presupuestos procesales, considerados como requisitos necesarios para determinar la validez del proceso y el ejercicio de la facultad de administrar justicia. En cuanto a la capacidad para ser parte, la capacidad para comparecer al proceso y la capacidad procesal, el Tribunal advierte que tanto demandante como demandadas gozan de capacidad suficiente para actuar y que además estuvieron debidamente representadas por sus apoderados.

La demanda inicialmente presentada pese a ver sido inadmitida, después de subsanada se tuvo por presentada en debida forma, al punto que fue admitida por el Tribunal, y la parte demandada, dentro del término de ejecutoria, no discutió los requisitos de forma de esta, mediante recurso de reposición.

Precisamente, al examinar el Tribunal Arbitral la demanda, concluyó que reunía los requisitos formales establecidos en la ley procesal. Como ya se dijo, no hubo contestación de la demanda, sin embargo, al estudiar la controversia objeto de este proceso se encontró que su contenido es eminentemente patrimonial y susceptible de transacción.

Frente al tema de la no caducidad de la acción, el Tribunal considera que el requisito también se cumple, dado que no se observa que para la controversia planteada se haya configurado término de caducidad, pues de haber sido así, se hubiera declarado oficiosamente y en consecuencia se hubiere rechazado la demanda, tal y como lo ordena el artículo 90 del C.G.P.

Y, la competencia del Tribunal, como se analizó en líneas anteriores, es evidente de conformidad con la cláusula compromisoria pactada entre parte demandante y sociedades demandadas, además de la designación de los árbitros y de su aceptación, en atención a que se trata de un proceso arbitral, por lo que el Tribunal fue integrado

**Sede Principal**  
Calle 8 # 3-14, Piso 4  
Tel: 57 (2) 8861369  
Cel: 314 8348808  
ccya@ccc.org.co

  
[www.ccc.org.co](http://www.ccc.org.co)



de acuerdo con lo pactado en la Cláusula Compromisoria, de modo que se encuentra debidamente instalado.

La parte demandante consignó oportunamente el valor de los honorarios y gastos de administración del Tribunal, tanto los que le correspondían a ella como los alusivos a la parte demandada, valores estos, que fueron suministrados dentro del término legal al árbitro único. Conforme al artículo 132 del Código General del Proceso, el Tribunal antes de proferir este laudo efectuó control de legalidad, como quedó anotado en el numeral, encontrando que no hay vicios para corregir o sanear que configuren nulidades o irregularidades del proceso.

Así, el Tribunal Arbitral determinará la suerte de la demanda arbitral en atención a los hechos, pretensiones y excepciones de ser el caso, y según las pruebas y demás elementos de juicio aplicables al presente proceso arbitral, así como con fundamento en las disposiciones legales y reglamentarias que regulan la materia. Lo anterior teniendo en cuenta que los presupuestos procesales de la acción se encuentran satisfechos, lo que permite al Tribunal pronunciarse de fondo.

De otro lado, también se encuentran presentes dos de los presupuestos procesales de la pretensión, como son la legitimación en la causa y el interés para obrar, quedando simplemente por analizar lo relativo a la existencia real del derecho pretendido y a la demostración de los hechos que hacen necesaria su protección, presupuestos que se revisarán en detalle al entrar a valorar las pruebas.

Si bien, como se acaba de anotar, la legitimación en la causa no es un presupuesto procesal sino un presupuesto material de la pretensión, su verificación está reservada únicamente para el fallo, pues “sólo está legitimado en la causa como demandante la persona que tiene el derecho que reclama, y como demandado, quien es llamado a responder, por ser, según la ley, el titular de la obligación correlativa.”

Observa el Tribunal que este aspecto tampoco acusa ninguna deficiencia como quiera que al proceso han sido convocadas todas las personas que intervinieron en el contrato de promesa de compraventa invocado como fuente del conflicto.

## **4.2 ANÁLISIS DE LAS PRUEBAS**

Dentro de este proceso se decretaron todas las pruebas que oportunamente solicitó la parte demandante, por cuanto la parte demandada no contestó la demanda ni solicitó pruebas, y las decretadas de oficio, mismas que el Tribunal pasa a analizar a fin de esclarecer el problema jurídico planteado en líneas anteriores.

### **4.2.1 PRUEBAS DE LA PARTE DEMANDANTE.**

#### **4.2.1.1 DOCUMENTALES:**

Se ordenó tener como pruebas documentales con el valor que la ley les asigne, los documentos aportados por la parte demandante con la demanda inicial (acápites Pruebas) y con el escrito de subsanación de la demanda.

### **4.2.2 PRUEBAS DE LA PARTE DEMANDANDA.**

#### **Sede Principal**

Calle 8 # 3-14, Piso 4  
Tel: 57 (2) 8861369  
Cel: 314 8348808  
ccya@ccc.org.co



[www.ccc.org.co](http://www.ccc.org.co)



SC648-1

Las demandadas no solicitaron pruebas.

#### **4.2.3. PRUEBAS DECRETADAS DE OFICIO:**

##### **4.2.3.1 INTERROGATORIOS DE PARTE A LA DEMANDANTE:**

Se decretó y practicó el interrogatorio a la parte demandante, señora MARÍA MIRBELLY RENDÓN OSORIO.

Fue recibido el veintitrés (23) de mayo del año en curso, el cual consta en el Acta No. 8 del cuaderno principal.

La demandante manifestó se de profesión Esteticista y que actualmente trabaja como independiente. Expone que ella pagó en su totalidad el precio de la casa prometida en venta por las sociedades demandadas quienes tenían una alianza entre ellas; aduce que la demandada nunca le dio razón de la entrega de la casa y que siempre tuvo evasivas al respecto, que por ello exige que se le reintegre el dinero.

Preguntada por el tribunal sobre las condiciones de la promesa de compraventa celebrada entre ella y los demandados, expuso que se enteró del proyecto de venta de las casas por tener otra propiedad en cercanías y que por ello se hizo la promesa de venta con la expectativa de que al cabo de uno o dos años le entregarían su casa.

Que las cuotas a las que se pactó el pago del precio se pagaron de manera mensual por parte de ella en cuenta de Bancolombia a nombre de la parte demandada, hasta su totalidad y que por ello obtuvo un paz y salvo por dicho concepto. Insiste en que ella ha ido al lugar donde se desarrollaría el proyecto, que intentó acercarse a las demandadas en la sala de ventas y que conversaba con una asesora de nombre "Gloria" de quien no recuerda su apellido, pero que nunca le dieron una solución para la entrega de la casa prometida en venta.

Indica que ella era conocedora de que se trataba de un proyecto que se construiría en 4 partes; que la parte del proyecto de su interés era la número 3, y que su casa se la entregaría en enero de 2017. Señala que después de hacer el pago total le dicen que la llamarían para hacer escritura y para la entrega de llaves pero que al no recibir llamadas ella decide recurrir a las oficinas de la constructora para que le den información pero que no obtuvo respuestas.

Afirma que ella hablaba directamente en oficinas en el Barrio EL Jardín, y que las comunicaciones siempre fueron verbales. También señala que envió correos donde hizo las citaciones para dos conciliaciones, pero que ellos (Los demandados) alegaban que no eran esos sus correos y que por ello no se presentaban. Que ella lo que sabe y ha visto es que la construcción estaba parada.

Se refiere a la fecha del 30 de abril de 2018, y manifiesta que con un señor de nombre Nelson López que trabaja al parecer en cartera y con quien siempre se entendía, se acordó que en efecto ese sería el día de la entrega de la casa; pero que este hecho que nunca aconteció pese a sus múltiples visitas y llamados hacia las convocadas. Comenta que el proyecto está paralizado, que no se finiquitó el proyecto.

#### **Sede Principal**

Calle 8 # 3-14, Piso 4  
Tel: 57 (2) 8861369  
Cel: 314 8348808  
ccya@ccc.org.co



[www.ccc.org.co](http://www.ccc.org.co)



Posteriormente interroga el apoderado de la parte demanda CONSTRUCTORA SINTAGMA SAS, y le pregunta acerca de si ella es conocedora de la situación de crisis económica de la parte demandada, a lo cual ella señala que no conoce sobre esta situación.

Adicionalmente hace una pregunta asertiva sobre manifestar si o no, ha recibido propuestas conciliatorias, a lo que de manera contundente la interrogada afirma que no. Indica que lo único que le ofrecieron era que ella entregara unos dineros adicionales para que se le entregue la casa, petición que por demás fue hecha en *otra parte extraña, con el señor Nelson*. Dice que ella no aceptó tal propuesta y que nunca la citaron ni han comparecido a las citaciones a audiencias.

En igual sentido la parte ALIANZA CONSTRUCTOR S.A.S., procede a interrogar y pregunta a la demandante si ella compareció a una notaría a firmar una escritura pública, a lo que la actora manifiesta que NO.

Se cierra el interrogatorio con una pregunta adicional por parte del tribunal, en cuanto a la fecha y asistencia a una notaría para la firma de la escritura; entonces se le pregunta si en la negociación se hizo alguna especificación sobre la cita para comparecer a una notaría para la firma de la escritura, y ella señala que nunca fue a una notaría porque nunca la citaron, que a ella siempre le pidieron una espera. Aclara que en la promesa se decía el día y hora en la que se entregaría el inmueble, y que con anterioridad le dirían sobre la fecha de la escritura, pero nunca cumplieron con la fecha.

#### 4.2.3.2 INTERROGATORIOS DE PARTE A LAS DEMANDADAS:

Los señores Juan Pablo Córdoba Patiño y Carlos Ferney Valencia Valero, apoderados en su orden de: CONSTRUCTORA SINTAGMA SAS y ALIANZA CONSTRUCTOR S.A.S., no comparecieron.

#### 4.3 ANÁLISIS DEL JURAMENTO ESTIMATORIO

La parte actora estima el valor de los perjuicios materiales en la suma de doscientos veintitrés millones trescientos mil pesos moneda corriente (\$223.300.000,00), que dice corresponde al valor del precio pagado más la cláusula penal acordada.

Por su parte, la demandada, dentro del término del traslado respectivo, no se pronunció sobre el juramento estimatorio ni procedió a objetarlo, razón por la cual, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 206 del Código General del Proceso, inciso primero, *“...Dicho juramento hará prueba de su monto mientras su cuantía no sea objetada por la parte contraria dentro del traslado respectivo.”*

A este respecto el Tribunal tiene a bien señalar que encuentra ajustado a derecho el juramento estimatorio, no solo debido a la falta de objeción del mismo, sino también por el respaldo que se encuentra en el acervo probatorio, puntualmente, en **1)** la constancia del Paz y Salvo Financiero<sup>1</sup> expedida el 1 de noviembre de 2018 por el gerente de la Unión Temporal Sintagma Alianza Constructor, donde certifica que la Sra. María Mirbelly Rendón se encuentra a paz y salvo financiero por haber realizado

<sup>1</sup> Folio 56 del Cuaderno No. 1 Principal – 1. Demanda arbitral y Anexos.



el pago total de la casa No. 78 KOA RESIDENCIAL, por valor de \$203.000.000 y: **2)** el documento titulado “Transacciones por tercero/cuenta” “Libros Auxiliares – Saldos y Transacciones”<sup>2</sup> de la Unión Temporal Sintagma Alianza Constructores, donde se observa que la Sra. María Mirbelly Rendón Osorio, realizó el pago de \$203.000.000.

#### 4.4 CASO CONCRETO

A fin de resolver el problema jurídico planteado, el Tribunal encuentra necesario hacer un estudio del “*Contrato de Promesa de Compraventa de Bien Inmueble Proyecto Koa Conjunto Residencial Calle 3 No. 20-51*” para verificar el cumplimiento de los presupuestos legales que habilitan al estudio de las declaraciones y condenas solicitadas.

##### 4.4.1. LA RELACIÓN CONTRACTUAL EN CUESTIÓN

En el presente caso, el negocio jurídico sobre el cual recae la controversia corresponde al tipo contractual de *Contrato de Promesa Civil* cuyos requisitos se encuentran descritos en el artículo 1611 del Código Civil, en los siguientes términos:

**“Artículo 1611. Requisitos de la promesa.** *La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurran las circunstancias siguientes:*

- 1) *Que la promesa conste por escrito.*
- 2) *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 1502 del Código Civil.*
- 3) *Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.*
- 4) *Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.”*

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

A la luz de esta norma se verificará el cumplimiento de los requisitos allí descritos para proceder al estudio de las pretensiones.

##### **a. “Que la promesa conste por escrito”:**

Obrante a folio 31 del Cuaderno No. 1 Principal – 1. Demanda arbitral y Anexos, se encuentra el “**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE PROYECTO KOA CONJUNTO RESIDENCIAL CALLE 3 No. 20-51**” -en adelante El Contrato de Promesa de Compraventa-, suscrito el 22 de septiembre de 2017 entre la Unión Temporal Sintagma-Alianza Constructor y María Mirbelly Rendón Osorio, cuya existencia y contenidos fueron temas pacíficos en el proceso.

<sup>2</sup> Folios 58-60 del Cuaderno No. 1 Principal – 1. Demanda arbitral y Anexos.



- b. **“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 1502<sup>3</sup> del Código Civil”:**

De la relación contractual entre las partes el Tribunal no advierte ningún vicio de capacidad o consentimiento, ni en su objeto y causa.

- c. **“Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato”:**

El tenor de la cláusula sexta del referido Contrato de Promesa de Compraventa estipula lo siguiente:

**“SEXTA. ESCRITURACIÓN. LA PROMITENTE VENDEDORA y EL PROMITENTE COMPRADOR, se obligan a otorgar la correspondiente escritura pública de compraventa e Hipoteca mediante la cual, se legalice el presente contrato, en la Notaría DIECIOCHO del Círculo de Cali, de 2:00 a 5:00 de la tarde, un (1) mes antes de la fecha de entrega del inmueble, siempre y cuando para ésta fecha EL PROMITENTE COMPRADOR, se encuentre completamente a paz y salvo con el precio total de la venta arriba pactado o con las respectivas cuotas pactadas -según fuere el caso- y los respectivos gastos de escrituración que con ocasión de la legalización de éste contrato se generen; y una vez comprobado el cumplimiento de tales obligaciones, LA PROMITENTE VENDEDORA, contará con un término de 10 días para proceder a expedir el correspondiente paz y salvo de cartera, documento necesario para la firma de la escritura. El crédito debe estar vigente y cumplidos los requisitos establecidos por EL BANCO, para legalizar el crédito (presentar paz y salvo expedido por EL BANCO en que conste la firma del pagaré, seguros, pago de estudio de títulos y avalúo, etc.). **PARÁGRAFO. Para el efecto, oportunamente se notificará la fecha exacta de la firma de la escritura a EL PROMITENTE COMPRADOR, para que comparezca a la Notaría indicada y el Representante Legal de LA PROMITENTE VENDEDORA, lo hará en sus oficinas ubicada en la Carrera 103 No, 16 – 180 casa 3 de Cali (artículo 12 Decreto 2148 de 1983).**”**

**SÉPTIMA. ENTREGA DEL INMUEBLE. LA PROMITENTE VENDEDORA, hará la entrega material del inmueble objeto de esta promesa de compraventa, en abril 30 de 2018; de acuerdo al cronograma de obras y mediante la consiguiente acta suscrita por las partes, en la cual, constará el inventario y la revisión de todas las dependencias del inmueble. Si en la fecha fijada en la correspondiente notificación de entrega, EL PROMITENTE COMPRADOR no compareciere a recibir el inmueble, las**

<sup>3</sup> **Artículo 1502. requisitos para obligarse.** Para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad, es necesario:

- 1o.) que sea legalmente capaz.
- 2o.) que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio.
- 3o.) que recaiga sobre un objeto lícito.
- 4o.) que tenga una causa lícita.

La capacidad legal de una persona consiste en poderse obligar por sí misma, sin el ministerio o la autorización de otra.

**Sede Principal**  
Calle 8 # 3-14, Piso 4  
Tel: 57 (2) 8861369  
Cel: 314 8348808  
ccya@ccc.org.co



[www.ccc.org.co](http://www.ccc.org.co)



SC648-1



*llaves del mismo quedarían a su disposición en las oficinas de LA PROMITENTE VENDEDORA y se entenderá perfeccionada la entrega para los efectos previstos en este contrato, con la constancia de recibo de la carta de notificación quedando desligada de toda responsabilidad LA PROMITENTE VENDEDORA. Para el cumplimiento de la obligación de entrega, LA PROMITENTE VENDEDORA, notificará EL PROMITENTE COMPRADOR la fecha y la hora exacta en que hará entrega material de inmueble objeto del presente contrato, siempre y cuando EL PROMITENTE COMPRADOR haya otorgado la consiguiente escritura pública de compraventa e hipoteca del inmueble prometido aquí en venta. **PARÁGRAFO PRIMERO.** La fecha de entrega del inmueble podrá adelantarse o aplazarse ya sea de común acuerdo entre las partes o de manera unilateral por decisión de LA PROMITENTE VENDEDORA, mediante comunicación escrito sobre lo concerniente a EL PROMITENTE COMPRADOR, sin que tal decisión de lugar a incumplimiento alguno para LA PROMITENTE VENDORA.”*

De estas disposiciones el Tribunal advierte lo siguiente:

- a) Las partes acordaron otorgar la escritura pública de compraventa -celebración del contrato prometido- un (1) mes antes de la fecha de entrega del inmueble, lo cual corresponde al **30 de marzo de 2018**, según se deduce de la fecha de entrega pactada en la cláusula séptima (**30 de abril de 2018**).
- b) El plazo convenido se sometió a la verificación del cumplimiento de tres condiciones, a saber: **1)** Contar con el paz y salvo de cartera por el pago del precio total de la venta; **2)** haber pagado los respectivos gastos de escrituración que se hayan generado con ocasión del contrato de compraventa; y **3)** tener el crédito vigente y presentar paz y salvo expedido por el banco;
- c) No obstante, el parágrafo único de la cláusula sexta introduce un condicionamiento que contraviene la fecha acordada al inicio de la misma convención al establecer que **“oportunamente se notificará la fecha exacta de la firma de la escritura a EL PROMITENTE COMPRADOR, para que comparezca a la Notaría indicada”**.

Con lo anterior observa el Tribunal que si bien aparentemente se definió un plazo que fija la época para la celebración del contrato prometido (30 de marzo de 2018), lo cierto es que lo dispuesto en el parágrafo único de la cláusula sexta establece una **condición potestativa** y, por ende, **indeterminada**, que hace que la época en que ha de celebrarse el contrato de compraventa sea **incierta**.

Al respecto, la Corte Suprema de Justicia ha manifestado lo siguiente:

*“El tercero de tales requisitos, es decir, el que ordena que la promesa: «contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato», impone a los contratantes señalar con **precisión** la época en la que ha de perfeccionarse el acuerdo de voluntades prometido, lo que tiene que hacerse mediante la fijación de un plazo o una condición **que no deje en incertidumbre aquel momento futuro, ni a las partes ligadas de manera indefinida.**”*

**Sede Principal**

Calle 8 # 3-14, Piso 4  
Tel: 57 (2) 8861369  
Cel: 314 8348808  
ccya@ccc.org.co



[www.ccc.org.co](http://www.ccc.org.co)



SC648-1

[...]

Se deduce de lo anterior, que *la condición o plazo de que trata la norma deben ser, necesariamente, «determinados», y su indeterminación, por contrapartida, impide que la promesa surta efectos.*<sup>4</sup>

Siguiendo esta línea, el Código Civil define por **plazo** un acontecimiento futuro y cierto, esto es, como “*la época que se fija para el cumplimiento de una obligación*” (Art. 1551). El plazo determinado es “*el que necesariamente ha de llegar y se sabe cuándo*”<sup>5</sup>, mientras que el plazo indeterminado es “*aquel que también ha de suceder, pero no se sabe cuándo, en qué fecha ni época, como el día de muerte de una persona*”<sup>6</sup>.

Por otro lado, la **condición** se define como un suceso futuro e incierto, esto es, “*que puede suceder o no*” (Art. 1530). Se considera que la condición determinada es aquella que, “*sin perder sus caracteres de futura e incierta, ofrece la particularidad de que, si llega a realizarse, por anticipado se sabe cuándo o en qué época ha de suceder*”<sup>7</sup>, mientras que la indeterminada es la que “*se halla estrictamente sometida a la incertidumbre, esto es, que no se sabe si sucederá o no, ni cuándo*”<sup>8</sup>.

En el presente caso, el Tribunal advierte que lo dispuesto en el párrafo único de la cláusula sexta se enmarca en la categoría de **condiciones indeterminadas**, puntualmente, en las **condiciones potestativas**.

De conformidad con el artículo 1534 del Código Civil “*se llama condición potestativa la que depende de la voluntad del acreedor o del deudor*”. En este evento “*el perfil medular del hecho en que consiste la condición supone y exige la voluntad del deudor o del acreedor, asociado a la realización de un hecho exterior*”<sup>9</sup>, que, en este caso, consiste en la verificación del cumplimiento de las condiciones identificadas en el literal b del análisis realizado en la página anterior.

Los aspectos que permiten caracterizar como potestativa a la condición referida en el párrafo único de la cláusula sexta, se circunscriben a que

- a) No se define un plazo determinado para la obligación de notificar la fecha exacta de firma, ni se dan criterios que permitan identificar que entienden las partes por “*oportunamente*” de lo cual se deriva que la notificación misma de la fecha para la cual se celebrara el contrato es incierta y, adicionalmente,
- b) Se deja a potestad del promitente vendedor la definición “*de la fecha exacta*” en la cual se hará la escrituración del contrato de compraventa, sin que se realice ninguna delimitación.

El hecho de que la condición para la celebración del contrato prometido en el párrafo de la cláusula sexta del Contrato de Promesa de Compraventa sea potestativa y, en

<sup>4</sup> Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia SC2468-2018 de 29 de junio de 2018. M.P. Ariel Salazar Ramírez.

<sup>5</sup> Corte Suprema de Justicia. Sala Civil. Sentencia de 1 de junio de 1965. Gaceta Judicial CXI, CXII-135.

<sup>6</sup> *Ibíd.*

<sup>7</sup> *Ibíd.*

<sup>8</sup> *Ibíd.*

<sup>9</sup> Bonivento, José Armando. Obligaciones. Primera Edición. LEGIS. 2017. Pág. 100



consecuencia, indeterminada, da lugar a que el contrato bajo estudio “no [produzca] obligación alguna”.

En gracia de discusión, se pone de presente que el entendimiento de la Convocante frente a la época en que habría de celebrarse el contrato de compraventa corresponde al enunciado en este análisis, como se desprende del interrogatorio de parte realizado en Audiencia de 23 de mayo de 2022:

**“Arbitro Guillermo Cáez:** *¿había alguna cita acordada en una Notaria previamente para la firma de la escritura? Para la firma de la escritura normalmente en las promesas de los contratos de compraventa se establece una fecha, una Notaría, un lugar, una hora, para que las partes vayan y comparezcan a la firma de la escritura.*

**Sra. María Mirbelly Rendón:** *Se establece firma de escritura, ellos nunca me dijeron nos vamos a encontrar en la fecha, nunca aparecieron, yo nunca fui porque nunca me citaron. Ellos siempre antes, previa a la cita de entrega, me han dicho, denos una espera, ya se sabía que el inmueble no estaba listo, esa fecha quedo así.”<sup>10</sup>*

El análisis expuesto, aunado al entendimiento expresado por la Convocante frente a la época en que habría de celebrarse el Contrato de Compraventa, permite advertir que este contiene una condición indeterminada que impide definir con precisión el momento de celebración del contrato prometido.

En virtud de lo anterior, el Tribunal Arbitral concluye que el Contrato de Promesa de Compraventa celebrado entre Maria Mirbelly Rendón Osorio y la Unión Temporal Sintagma – Alianza Constructor no cumple con el requisito contenido en el numeral tercero del artículo del artículo 1611 del Código Civil, en razón de lo cual se dará aplicación a las consecuencias contempladas en el artículo 1741 del Código Civil, referentes a la nulidad absoluta del contrato *sub examine*.

No obstante, con el propósito de presentar un análisis completo del referido contrato, el Tribunal realizará el estudio del último de los requisitos de que trata el artículo 1611, antes de pronunciarse sobre las condiciones en que habrá de declararse la nulidad absoluta del Contrato de Promesa de Compraventa.

**d. “Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales”:**

De conformidad con el artículo 1857 del Código Civil, el contrato de compraventa se perfecciona en los siguientes términos:

**“Artículo 1857. Perfeccionamiento del contrato de venta.** *La venta se reputa perfecta desde que las partes han convenido en la cosa y en el precio, salvo las excepciones siguientes:*

**Sede Principal**  
Calle 8 # 3-14, Piso 4  
Tel: 57 (2) 8861369  
Cel: 314 8348808  
ccya@ccc.org.co



[www.ccc.org.co](http://www.ccc.org.co)



<sup>10</sup> Minuto 00:50:51. 1. Cuaderno No. 1. Principal - 5. Audiencia de pruebas 23.5.22.



*La venta de los bienes raíces y servidumbres y la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública. [...]*

De cara a esta norma, la Corte Suprema de Justicia ha señalado los elementos que se deben definir en el contrato de promesa de compraventa:

*“tratándose de la promesa de compraventa de inmuebles-naturaleza que cabe predicar del negocio jurídico que es materia de litigio-, las partes deberán acordar los contornos de la prestación de hacer que surge del referido precontrato. Esto se traduce en que ineludiblemente, los interesados habrán de convenir la cosa que será transferida y el precio que se pagará por ella, cuando menos, así como disponer el plazo o la condición que señala el momento en que se otorgará el contrato definitivo (Atendiendo las formalidades ad substantiam actus previstas por el legislador)”<sup>11</sup>*

Con fundamento en esta norma se deben definir tres elementos en el contrato de promesa de compraventa de bien inmueble, a saber: **1)** la cosa, **2)** el precio y **3)** las indicaciones de tiempo y lugar para el otorgamiento de la escritura pública.

En el caso bajo estudio, el Tribunal encuentra que las partes convinieron dos de los elementos requeridos por la norma en las siguientes cláusulas:

En la cláusula PRIMERA del Contrato de Promesa de Compraventa, las partes identificaron de manera pormenorizada el bien inmueble a tradir -cosa-, en los siguientes términos:

*“**PRIMERA -OBJETO-** LA PROMITENTE VENDEDORA, se obliga a transferir a título de venta a favor de EL PROMITENTE COMPRADOR, y a su turno, estos últimos se obligan a comprar al mismo título, el derecho de dominio y la posesión real y material que tiene y ejerce la mencionada sociedad vendedora sobre el inmueble que seguidamente pasa a describirse:*

*LA CASA 78 QUE HACE PARTE INTEGRANTE DEL PROYECTO DENOMINADO KOA CONJUNTO RESIDENCIAL, ubicado en la manzana “C”, lote de terreno con Dirección Calle 3 No. 20-51 de Jamundí de conformidad con Certificado de Nomenclatura No.39-38-13-329 de octubre 17 de 2013, expedido por la Secretaría de Planeación y Coordinación del Municipio de Jamundí, con un área total aproximada de 13.305,08 metros cuadrados, y con los siguientes linderos: Por el NORTE partiendo del mojón No. 3000 hasta el mojón \*No. 3001 en una longitud de 117.987 metros linda con Tramo de la Zona Verde No. 4 entre la Vía 19 “Carrera 20” y la Manzana “D”; por el OCCIDENTE del mojón No. 3001 hasta el mojón No. 959 hasta el mojón No. 3002 en una longitud de 117.987 metros linda con terrenos de Hacienda El Pino; por el ORIENTE del mojón No. 3002 hasta el mojón No. 3000 en una longitud*

<sup>11</sup> Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Rad. 76001-31-03-011-2016-00192-01 de 13 de julio de 2020. M. P. Luis Alonso Rico Puerta.

Sede Principal

Calle 8 # 3-14, Piso 4  
Tel: 57 (2) 8861369  
Cel: 314 8348808  
ccya@ccc.org.co



[www.ccc.org.co](http://www.ccc.org.co)



SC648-1



de 112.767 metros linda con la Vía 19 “Carrera 20”. Le pertenece la cédula catastral global 010007700011000 y el folio de matrícula inmobiliaria 370-902468.

**LINDEROS ESPECIALES:** Se encuentra situada en la TERCERA ETAPA del proyecto vivienda denominado KOA CONJUNTO RESIDENCIAL. Se ingresa a la unidad de vivienda desde la puerta principal de acceso peatonal común al conjunto residencial, localizada en la portería frente a la Calle 3, identificada con la placa domiciliaria No. 20-51 de la actual nomenclatura urbana del municipio de Jamundí, que lo comunica a través de zonas comunes de circulación peatonal con su puerta individual de ingreso. **ÁREA CONSTRUIDA:** 92.55 M2 Discriminada así: PRIMER PISO: 43.00 M2. SEGUNDO PISO: 49.55 M2. **ÁREA PRIVADA:** 86.26 M2. Discriminada así: PRIMER PISO: 40.34 M2. SEGUNDO PISO: 45.92 M2. **NIVELES ALTIMETRICOS:** PRIMER PISO: NADIR: +0.00. CENIT: +2.65. ALTURA LIBRE: 2.65 metros. SEGUNDO PISO: NADIR: +2.80. CENIT: +5.28. ALTURA LIBRE: 2.48 metros. **DESTINACIÓN:** Se destina el Primer y el Segundo piso para el uso exclusivo de vivienda familiar. **DEPENDENCIAS:** PRIMER PISO: Consta de Sala-Comedor, Cocina, Baño Social y Zona de ropas. SEGUNDO PISO: Hall de Alcobas, Estar de TV, Alcoba Principal con baño y vestier, Baño de Alcobas, Alcoba 1 y Alcoba 2. [...]

En la cláusula TERCERA se observa que las partes convinieron el precio de la siguiente forma:

“TERCERA -PRECIO Y FORMA DE PAGO- El precio acordado por las partes en relación al inmueble objeto de esta promesa de venta, es por la suma de DOSCIENTOS TRES MILLONES DE PESOS DE LEY (\$203.000.000) [...]”

Finalmente, en la cláusula SEXTA se identifican las condiciones de tiempo y lugar para el otorgamiento de la escritura pública:

“SEXTA. ESCRITURACIÓN. LA PROMITENTE VENDEDORA y EL PROMITENTE COMPRADOR, se obligan a otorgar la correspondiente escritura pública de compraventa e Hipoteca mediante la cual, se legalice el presente contrato, en la Notaría DIECIOCHO del Círculo de Cali, de 2:00 a 5:00 de la tarde, un (1) mes antes de la fecha de entrega del inmueble [...] **PARÁGRAFO.** Para el efecto, oportunamente se notificará la fecha exacta de la firma de la escritura a EL PROMITENTE COMPRADOR, para que comparezca a la Notaría indicada y el Representante Legal de LA PROMITENTE VENDEDORA, lo hará en sus oficinas ubicada en la Carrera 103 No, 16 – 180 casa 3 de Cali (artículo 12 Decreto 2148 de 1983).”

**SÉPTIMA. ENTREGA DEL INMUEBLE.** LA PROMITENTE VENDEDORA, hará la entrega material del inmueble objeto de esta promesa de compraventa, en abril 30 de 2018 [...]

**Sede Principal**

Calle 8 # 3-14, Piso 4  
Tel: 57 (2) 8861369  
Cel: 314 8348808  
ccya@ccc.org.co

[www.ccc.org.co](http://www.ccc.org.co)



SC648-1

Sin embargo, como se expuso en el acápite precedente, las condiciones de tiempo allí contenidas contravienen lo dispuesto en el numeral 3 del artículo 1611, por lo cual no se cumple este requisito.

#### 4.4.2. DE LA NULIDAD ABSOLUTA

El artículo 1741 del Código Civil, establece que la ausencia de uno o más requisitos que la ley prescriba para cierto contrato da lugar a la **nulidad absoluta** del mismo, en los siguientes términos:

**“Artículo 1741. Nulidad Absoluta y Relativa.** *La nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas.”*

A su vez, el artículo 1742 impone la obligación al juzgador de declarar la nulidad absoluta de oficio cada que aparezca probada:

**“Artículo 1742. Obligación de Declarar la Nulidad Absoluta.** *La nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el juez, aún sin petición de parte, cuando aparezca de manifiesto en el acto o contrato; puede alegarse por todo el que tenga interés en ello; puede así mismo pedirse su declaración por el Ministerio Público en el interés de la moral o de la ley. Cuando no es generada por objeto o causa ilícitos, puede sanearse por la ratificación de las partes y en todo caso por prescripción extraordinaria.”*

Respecto de la nulidad del Contrato de Promesa de Compraventa por la falta de determinación del tercer requisito del artículo 1611, la jurisprudencia ha señalado lo siguiente:

*“Si de acuerdo con el ordinal 3o del Art. 89 de la Ley 153, citada, la promesa de contrato debe fijar la época precisa en que ha de celebrarse la convención prometida, bien se comprende que para cumplir tal requisito no puede hacer uso de un plazo o de una condición de carácter indeterminado, porque ni el uno ni la otra sirven para señalar esa época. La propia naturaleza del plazo y de la condición indeterminados los hace inadecuados para fijar la época en que debe concretarse el contrato prometido. De consiguiente, siendo el requisito de la fijación de la época de la esencia del contrato de promesa, esta convención será inválida o carente de eficacia jurídica cuando le falte ese requisito bien por no contenerlo en realidad o por hallarse él subordinado a un plazo o a una condición indeterminados.”<sup>12</sup>*

*“Si los contratantes no fijan la época del contrato prometido, mediante una condición o plazo determinados, la secuela de tal desatención no es*

<sup>12</sup> Corte Suprema de Justicia. Sala Civil. Sentencia de 1 de junio de 1965. Gaceta Judicial CXI, CXII-135.

otra que la nulidad absoluta del acto o contrato, pues la falta lesiona los intereses del poden público”<sup>13</sup>

Ahora bien, dado que el poder excepcional para declarar la nulidad absoluta no es ilimitado, se tienen que verificar tres circunstancias para acceder a ella, esto es **1)** que la nulidad sea manifiesta en el acto o contrato; **2)** que el acto o contrato haya sido invocado como fuente de derechos y obligaciones para las partes; y **3)** que las personas que intervinieron en la celebración del acto o contrato tengan la calidad de partes en el litigio<sup>14</sup>. A continuación, procede el Tribunal a la verificación de cada uno de los requisitos en el caso bajo estudio:

- 1) Que la nulidad sea manifiesta en el contrato:** El párrafo único de la cláusula sexta del Contrato de Promesa de Compraventa establece una condición potestativa y, por ende, indeterminada, que hace que la definición época en que ha de celebrarse el contrato de compraventa este sujeta a la mera voluntad de los promitentes vendedores, situación que contravía de manera directa el requisito contenido en el numeral tercero del artículo del artículo 1611 del Código Civil, en los términos expuestos en el análisis presentado en el acápite anterior.
- 2) Que el contrato haya sido invocado como fuente de derechos y obligaciones:** Observa el Tribunal que la Convocante invoca en su demanda al “*Contrato de Promesa de Compraventa de Bien Inmueble Proyecto Koa Conjunto Residencial Calle 3 No. 20-51*” como el acuerdo sobre el cual se pretende la declaratoria de incumplimiento, resolución y responsabilidad contractual, con lo cual se acredita este requisito.
- 3) Que las partes del contrato tengan la calidad de partes en el litigio:** Son partes del litigio, en el extremo activo, la Sra. María Mirbelly Rendón Osorio, en calidad de promitente compradora y, en el extremo pasivo, las sociedades Constructora Sintagma S.A.S. y Alianza Constructor S.A.S. integrantes de la Unión Temporal Sintagma Alianza Constructor, en calidad de promitentes vendedores, con lo cual el Tribunal comprueba el cumplimiento de este requisito.

Habiendo verificado el cumplimiento de los requisitos jurisprudenciales que habilitan la declaratoria de nulidad absoluta, el Tribunal procederá a declarar la nulidad absoluta del “*Contrato de Promesa de Compraventa de Bien Inmueble Proyecto Koa Conjunto Residencial Calle 3 No. 20-51*” por omisión del requisito contenido en el numeral tercero del artículo 1611 del Código Civil, el cual impide que “*produzca obligación alguna*”.

#### 4.4.2.1 DE LOS EFECTOS DE LA DECLARATORIA DE NULIDAD ABSOLUTA

El artículo 1746 del Código Civil dispone lo siguiente respecto de los efectos de la declaratoria de nulidad:

<sup>13</sup> Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia SC2468-2018 de 29 de junio de 2018. M.P. Ariel Salazar Ramírez.

<sup>14</sup> Corte Suprema de Justicia. Sala Civil. Abril 5 de 1946. Gaceta Judicial LX-357, reiterada en SC de Julio 14 de 2014, Rad. 2006-00076-01.

**Sede Principal**  
Calle 8 # 3-14, Piso 4  
Tel: 57 (2) 8861369  
Cel: 314 8348808  
ccya@ccc.org.co

  
[www.ccc.org.co](http://www.ccc.org.co)



SC648-1



**“Artículo 1746. Efecto de la declaratoria de nulidad. La nulidad pronunciada en sentencia que tiene la fuerza de cosa juzgada da a las partes derecho para ser restituidas al mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo; sin perjuicio de lo prevenido sobre el objeto o causa ilícita.**

**En las restituciones mutuas que hayan de hacerse los contratantes en virtud de este pronunciamiento, será cada cual responsable de la pérdida de las especies o de su deterioro, de los intereses y frutos, y del abono de las mejoras necesarias, útiles o voluntarias, tomándose en consideración los casos fortuitos, y la posesión de buena fe o mala fe de las partes; todo ello según las reglas generales y sin perjuicio de lo dispuesto en el siguiente artículo.”**

Frente a la tasa de interés aplicable a los montos a restituir, es necesario atenerse al artículo 884 del Código de Comercio, el cual dispone lo siguiente:

**“Artículo 884. Límite de intereses y sanción por exceso. Cuando en los negocios mercantiles haya de pagarse réditos de un capital, sin que se especifique por convenio el interés, éste será el bancario corriente; si las partes no han estipulado el interés moratorio, será equivalente a una y media veces del bancario corriente y en cuanto sobrepase cualquiera de estos montos el acreedor perderá todos los intereses, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 72 de la Ley 45 de 1990. [...]**

A continuación, el Tribunal procede a determinar las restituciones que deben ser declaradas en el caso en concreto:

### **1) A favor de los promitentes vendedores:**

Del material probatorio recaudado en este proceso, advierte el Tribunal que las sociedades Convocadas no hicieron entrega material del inmueble prometido a la Convocante, por lo cual no hay restitución para ordenar a su favor.

Se destaca que no se allegó prueba en contrario frente a la falta de entrega del inmueble, ni existe contradicción frente al hecho que lo alega, siendo que el término de contestación de la demanda paso en silencio por parte de ambos convocados. En consecuencia, se presumirán como ciertos los hechos cuarto y quinto de la demanda, en virtud del artículo 97<sup>15</sup> del Código General del Proceso, para efectos de este pronunciamiento.

### **2) A favor de la promitente compradora:**

El Tribunal encuentra acreditado en el proceso que la Sra. Maria Mirbelly Rendón Osorio efectuó el pago de la suma de \$203.000.000 a las sociedades Constructora Sintagma S.A.S. y Alianza Constructor S.A.S. integrantes de la Unión Temporal Sintagma Alianza Constructor por concepto del precio por el inmueble objeto del

<sup>15</sup> **Artículo 97. falta de contestación o contestación deficiente de la demanda.** “La falta de contestación de la demanda o de pronunciamiento expreso sobre los hechos y pretensiones de ella, o las afirmaciones o negaciones contrarias a la realidad, harán presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, salvo que la ley le atribuya otro efecto.”

contrato prometido, de conformidad con la cláusula tercera del Contrato de Promesa de Compraventa.

En el expediente, a Folio 56 del del Cuaderno No. 1 Principal – 1. Demanda arbitral y Anexos, obra constancia del Paz y Salvo Financiero expedida el 1 de noviembre de 2018 por el gerente de la Unión Temporal Sintagma Alianza Constructor, donde certifica que la Sra. María Mirbelly Rendón se encuentra a paz y salvo financiero por haber realizado el pago total de la casa No. 78 KOA RESIDENCIAL, por valor de \$203.000.000:



A su vez, a folios 58 a 60 del Cuaderno No. 1 Principal – 1. Demanda arbitral y Anexos, obra el documento titulado “*Transacciones por tercero/cuenta*” “*Libros Auxiliares – Saldos y Transacciones*” de la Unión Temporal Sintagma Alianza Constructores, donde se observa que la Sra. María Mirbelly Rendón Osorio, realizó el pago de \$203.000.000.

Adicionalmente, se debe mencionar que no se allegó prueba en contrario frente a la existencia de este pago, ni existe contradicción frente al hecho que la alega, siendo que el termino de contestación de la demanda paso en silencio por parte de ambos convocados. En consecuencia, se presumirán como ciertos los hechos segundo, tercero y cuarto de la demanda, en virtud del artículo 97 del Código General del Proceso, para efectos de esta restitución.

En consecuencia, el Tribunal ordenará la restitución de la suma \$203.000.000, a favor de la Sra. María Mirbelly Rendón.

**Sede Principal**  
Calle 8 # 3-14, Piso 4  
Tel: 57 (2) 8861369  
Cel: 314 8348808  
ccya@ccc.org.co

  
[www.ccc.org.co](http://www.ccc.org.co)



SC648-1



En este caso, la tasa aplicable será la del interés corriente, toda vez que las convocadas no fueron constituidas en mora por la convocante.

Al observar el documento “*Transacciones por tercero/cuenta*” “*Libros Auxiliares – Saldos y Transacciones*”, se evidencia que el pago de la suma de \$203.000.000 se completó el 11 de octubre de 2018, razón por la cual el Tribunal procederá a calcular los intereses remuneratorios a partir de esta fecha, conforme a la siguiente liquidación:

<b>Año</b>	<b>Mes</b>	<b>Capital</b>	<b>Número de días</b>	<b>Tasa de interés Anual</b>	<b>Interés</b>
<b>2018</b>	Octubre	\$203.000.000	19	19.63%	\$2.074.326,30
	Noviembre	\$203.000.000	30	19.49%	\$3.246.887,67
	Diciembre	\$203.000.000	31	19.40%	\$3,344,772.60
<b>2019</b>	Enero	\$203.000.000	31	19.16%	\$3,303,393.97
	Febrero	\$203.000.000	28	19.70%	\$3,067,802.74
	Marzo	\$203.000.000	31	19.37%	\$3,339,600.27
	Abril	\$203.000.000	30	19.32%	\$3,223,528.77
	Mayo	\$203.000.000	31	19.34%	\$3,334,427.95
	Junio	\$203.000.000	31	19.30%	\$3,327,531.51
	Julio	\$203.000.000	31	19.28%	\$3,324,083.29
	Agosto	\$203.000.000	31	19.32%	\$3,330,979.73
	Septiembre	\$203.000.000	30	19.32%	\$3,223,528.77
	Octubre	\$203.000.000	31	19.10%	\$3,293,049.32
	Noviembre	\$203.000.000	30	19.03%	\$3,175,142.47
	Diciembre	\$203.000.000	31	18.91%	\$3,260,291.23
<b>2020</b>	Enero	\$203.000.000	31	18.77%	\$3,236,153.70
	Febrero	\$203.000.000	28	19.06%	\$2,968,138.08
	Marzo	\$203.000.000	31	18.95%	\$3,267,187.67
	Abril	\$203.000.000	30	18.69%	\$3,118,413.70
	Mayo	\$203.000.000	31	18.19%	\$3,136,155.34
	Junio	\$203.000.000	31	18.12%	\$3,124,086.58
	Julio	\$203.000.000	31	18.12%	\$3,124,086.58
	Agosto	\$203.000.000	31	18.29%	\$3,153,396.44
	Septiembre	\$203.000.000	30	18.35%	\$3,061,684.93
	Octubre	\$203.000.000	31	18.09%	\$3,118,914.25
	Noviembre	\$203.000.000	30	17.84%	\$2,976,591.78
	Diciembre	\$203.000.000	31	17.46%	\$3,010,295.34
<b>2021</b>	Enero	\$203.000.000	31	17.32%	\$2,986,157.81
	Febrero	\$203.000.000	28	17.54%	\$2,731,434.52
	Marzo	\$203.000.000	31	17.41%	\$3,001,674.79
	Abril	\$203.000.000	30	17.31%	\$2,888,161.64
	Mayo	\$203.000.000	31	17.22%	\$2,968,916.71
	Junio	\$203.000.000	31	17.21%	\$2,967,192.60
	Julio	\$203.000.000	31	17.18%	\$2,962,020.27
	Agosto	\$203.000.000	31	17.24%	\$2,972,364.93
	Septiembre	\$203.000.000	30	17.19%	\$2,868,139.73

**Sede Principal**  
Calle 8 # 3-14, Piso 4  
Tel: 57 (2) 8861369  
Cel: 314 8348808  
ccya@ccc.org.co



[www.ccc.org.co](http://www.ccc.org.co)





	Octubre	\$203.000.000	31	17.08%	\$2,944,779.18
	Noviembre	\$203.000.000	30	17.27%	\$2,881,487.67
	Diciembre	\$203.000.000	31	17.46%	\$3,010,295.34
<b>2022</b>	Enero	\$203.000.000	31	17.66%	\$3,044,777.53
	Febrero	\$203.000.000	28	18.30%	\$2,849,786.30
	Marzo	\$203.000.000	31	18.47%	\$3,184,430.41
	Abril	\$203.000.000	30	19.05%	\$3,178,479.45
	Mayo	\$203.000.000	31	19.71%	\$3,398,220.00
	Junio	\$203.000.000	31	20.40%	\$3,517,183.56
	Julio	\$203.000.000	28	21.28%	\$3,668,905.21
<b>TOTAL</b>					<b>\$143.193.864,11</b>

#### 4.4.2.2 CONCLUSIÓN

El Tribunal concluye que las Convocadas deben restituir a la convocante la suma de **\$203.000.000** pagada por esta a título de “precio” por el inmueble objeto del contrato prometido.

Por consiguiente, el Tribunal encuentra que las partes convocadas debe cancelar intereses corrientes hasta la fecha del presente laudo, en relación con la suma a ser restituida. Según los cálculos del Tribunal, los intereses corrientes a decretarse a favor convocantes asciendes a la suma de **\$143.193.864,11**.

### CAPITULO V COSTAS JUDICIALES Y AGENCIAS EN DERECHO

#### 5.1 COSTAS JUDICIALES Y AGENCIAS EN DERECHO

El numeral primero del artículo 365 del C.G.P., ordena condenar en costas a la parte vencida en el proceso, y el numeral octavo indica que “*solo habrá lugar a costas cuando en el expediente aparezca que se causaron y en la medida de su comprobación*”.

De acuerdo con lo ordenado en el Auto No. 9 del siete (7) de abril de 2022 en el cual se fijaron los honorarios y gastos del Tribunal, contenido en el Acta No. 6 los valores señalados fueron:

CONCEPTO	MONTO
Honorarios el árbitro	\$ 7.536.375
Honorarios de la secretaria	\$ 3.768.188
Gastos de Administración del CCYA	\$ 3.768.188
Iva sobre gastos de Administración	\$ 715.955
Caución mediante póliza	\$ 2.130.338
<b>Total gastos y honorarios</b>	<b>\$ 17.919.043</b>

No se incluyen gastos de funcionamiento por cuanto no se fijaron.

**Sede Principal**  
Calle 8 # 3-14, Piso 4  
Tel: 57 (2) 8861369  
Cel: 314 8348808  
ccya@ccc.org.co

[www.ccc.org.co](http://www.ccc.org.co)



SC648-1

En virtud de lo dispuesto en el artículo 365 del Código General del Proceso, el Tribunal se abstendrá de condenar en costas y agencias en derecho con ocasión de la declaratoria de nulidad absoluta del Contrato de Promesa de Compraventa y la consecuente desestimación de las pretensiones de la Convocante.

## **CAPITULO VI** **PARTE RESOLUTIVA**

Teniendo en cuenta las anteriores consideraciones y fallando en derecho, este Tribunal de Arbitramento, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley

### **RESUELVE**

**PRIMERO.** DECLARAR de oficio la NULIDAD ABSOLUTA del “*CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE PROYECTO KOA CONJUNTO RESIDENCIAL CALLE 3 NO. 20-51*” de 22 de septiembre de 2017, suscrito por la SRA. MARÍA MIRBELLY RENDÓN OSORIO como promitente compradora y la UNIÓN TEMPORAL SINTAGMA ALIANZA CONSTRUCTOR, conformada por las sociedades CONSTRUCTORA SINTAGAMA S.A.S. y ALIANZA CONSTRUCTOR S.A.S., como promitentes compradoras, con fundamento en las razones expuestas en la parte motiva del presente laudo.

**SEGUNDO.** En consecuencia, ORDENAR a las convocadas CONSTRUCTORA SINTAGAMA S.A.S. y ALIANZA CONSTRUCTOR S.A.S., integrantes de la UNIÓN TEMPORAL SINTAGMA ALIANZA CONSTRUCTOR, a restituir de manera solidaria a la SRA. MARÍA MIRBELLY RENDÓN OSORIO, la suma de DOSCIENTOS TRES MILLONES DE PESOS (**\$203.000.000**), dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de este laudo.

**TERCERO.** ORDENAR a las convocadas CONSTRUCTORA SINTAGAMA S.A.S. y ALIANZA CONSTRUCTOR S.A.S., integrantes UNIÓN TEMPORAL SINTAGMA ALIANZA CONSTRUCTOR, a pagar de manera solidaria a la SRA. MARÍA MIRBELLY RENDÓN OSORIO, la suma de CIENTO CUARENTA Y TRES MILLONES CIENTO NOVENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS (**\$143.193.864,11**), por concepto de intereses corrientes de la suma a restituir.

**CUARTO.** DENEGAR las pretensiones SEGUNDA, TERCERA, CUARTA y QUINTA.

**QUINTO.** Frente a la pretensión PRIMERA, ORDENAR estarse a lo resuelto en el numeral PRIMERO del Auto No. 1 de 10 de diciembre de 2021, mediante el cual se declara instalado el Tribunal Arbitral.

**SEXTO.** DECLARAR causado el pago de los honorarios de los Árbitros y de la secretaria. Por el Árbitro Presidente del Tribunal hágase entrega del saldo de los honorarios, previo descuento del 2% del valor que se les hubiere pagado para que sea consignado a la orden del Consejo Superior de la judicatura, de conformidad con lo ordenado por la Ley 1743 de 2014, artículos 1622, 2223 y siguientes.

**SEPTIMO.** FIJAR por concepto de agencias en derecho en favor de SRA. MARÍA MIRBELLY RENDÓN OSORIO, y a cargo de CONSTRUCTORA SINTAGAMA S.A.S.

**Sede Principal**  
Calle 8 # 3-14, Piso 4  
Tel: 57 (2) 8861369  
Cel: 314 8348808  
ccya@ccc.org.co





y ALIANZA CONSTRUCTOR S.A.S., integrantes de la UNIÓN TEMPORAL SINTAGMA ALIANZA CONSTRUCTOR, la suma de ONCE MILLONES CIENTO SESENTA Y CINCO MIL PESOS (\$11.165.000).

**OCTAVO.** ABSTENERSE de condenar en costas de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de este laudo.

**NOVENO:** LEVANTAR la medida cautelar informada mediante Oficio No. 001 del 7 de febrero dirigido a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, mediante el cual se ordenó la inscripción de la demanda arbitral sobre e los folios de matrícula inmobiliaria No. 370-917005, del inmueble de propiedad de la demandada CONSTRUCTORA SINTAGMA S.A.S., identificada con NIT 900156253-1 y sobre el folio No. 370-862573 del inmueble de propiedad de ALIANZA CONSTRUCTOR S.A.S., identificada con NIT 900270082-6, advirtiendo que la misma debe mantenerse hasta por 2 meses más a partir de la fecha de ejecutoria del laudo. Por secretaría librese el oficio correspondiente, informando la fecha de ejecutoria del laudo.

**DECIMO.** ORDENAR que una vez en firme esta providencia, por Secretaría se expida copia auténtica de este Laudo a cada una de las partes y al Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Cali. En la copia de la parte demandante se hará constar la ejecutoria del laudo y que se trata de la primera copia.

**DECIMO PRIMERO.** DISPONER que en firme este Laudo Arbitral, el respectivo Laudo junto con el expediente se entregue para su archivo al Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Cali, de conformidad a lo señalado por el artículo 47 de la Ley 1563 de 2012

EL PRESENTE LAUDO QUEDA NOTIFICADO A LAS PARTES EN ESTRADOS Y PRESTA MÉRITO EJECUTIVO DE CONFORMIDAD A LO DISPUESTO EN EL INCISO TERCERO DEL ARTÍCULO 42 DE LA LEY 1563 DE 2012.

### NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

El árbitro único,

Quien asistió a través de teleconferencia  
**GUILLERMO ORLANDO CÁEZ GÓMEZ**

La secretaria

Quien asistió a través de teleconferencia  
**SILVIA GUISELA ROMERO ROMERO**

#### Sede Principal

Calle 8 # 3-14, Piso 4  
Tel: 57 (2) 8861369  
Cel: 314 8348808  
ccya@ccc.org.co



[www.ccc.org.co](http://www.ccc.org.co)



SC648-1