

TRIBUNAL DE ARBITRAJE
A-20200220/0776

JUAN FELIPE CADAVID JARAMILLO
Vs.
MANUELA GUEVARA GARCÍA

LAUDO ARBITRAL

Santiago de Cali, el día ocho (8) de septiembre de 2020.

Agotadas la totalidad de las actuaciones procesales previstas en la Ley 1563 de 2012 para la debida instrucción del trámite arbitral, y encontrándose dentro de la oportunidad para hacerlo, procede el Tribunal a proferir el Laudo que en derecho corresponde y que pone fin al proceso arbitral entre **JUAN FELIPE CADAVID JARAMILLO**, como parte demandante, y **MANUELA GUEVARA GARCÍA**, como parte demandada, respecto de las controversias derivadas del “**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**”, suscrito por las partes el pasado 17 de julio de 2018, previo recuento sobre los antecedentes y demás aspectos preliminares del trámite.

PRIMERA PARTE: ANTECEDENTES

I. EL CONTRATO ORIGEN DE LA CONTROVERSIA.

Las diferencias sometidas a conocimiento y decisión de este Tribunal se derivan del “**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**”, suscrito por las partes el pasado 17 de julio de 2018 cuyo objeto fue:

“PRIMERA. OBJETO DEL CONTRATO: LA PROMITENTE VENDEDORA promete y se obliga a transferir a título de venta todos los derechos y obligaciones que como locataria surgieron del contrato habitacional No. 180178 con Leasing Bancolombia S.A. Compañía de Financiamiento, respecto de los bienes inmuebles que se relacionan a continuación, con el fin que **EL PROMITENTE COMPRADOR**, obtenga la subrogación del leasing habitacional, para que en calidad de locatario con opción de compra, asuma los derechos y las responsabilidades a su cargo, en los términos y lineamientos establecidos por la entidad, respecto de los derechos que la **PROMITENTE VENDEDORA** tiene en calidad de **LOCATARIA** sobre los siguientes inmuebles: **APARTAMENTO No. 608**. Se encuentra ubicado en el sexto piso de la torre 4 del **CONJUNTO SANTANGELLO APARTAMENTOS CLUB**, identificado con el No. 5 – 163 de la Avenida 6 Oeste, Barrio Normandía de la ciudad de Santiago de Cali, portería segunda etapa con acceso por la Avenida 6 Oeste. **AREA CONSTRUIDA: 240.00 m2. Área privada: 226.96 m2. NADIR: +31.35 metros, CENIT: +33.95 metros. ALTURA LIBRE: 2.60 metros (...)**



Identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. **370-912076** de la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Cali. **PARQUEADERO No. 135.** Se encuentra ubicado en el sótano 2 de la plataforma de parqueaderos torre 3, 4 y 5 del CONJUNTO SANTANGELLO APARTAMENTOS CLUB, en la Avenida 6 Oeste No. 5 -163 del Barrio NORMANDÍA de la ciudad de Santiago de Cali. Portería segunda etapa con acceso por la Avenida 6 Oeste. AREA PRIVADA: 12.12 metros cuadrados. NADIR: +5.80 metros, CENIT: +8.30 metros. ALTURA LIBRE: 2.50 metros. Consta de parqueadero para un (1) vehículo (...) Identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. **370-911835** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali. **PARQUEADERO No. 136.** Se encuentra ubicado en el sótano 2 de la plataforma de parqueaderos torre 3, 4 y 5 del CONJUNTO SANTANGELLO APARTAMENTOS CLUB, en la Avenida 6 Oeste No. 5 -163 del Barrio NORMANDÍA de la ciudad de Santiago de Cali. Portería segunda etapa con acceso por la Avenida 6 Oeste. AREA PRIVADA: 12.12 metros cuadrados. NADIR: +5.80 metros, CENIT: +8.30 metros. ALTURA LIBRE: 2.50 metros. Consta de parqueadero para un (1) vehículo (...) Identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. **370-911836** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali. **CUARTO ÚTIL No. 08:** Se encuentra ubicado en el semisótano de la plataforma de parqueaderos torre 3, 4 y 5 del CONJUNTO SANTANGELLO APARTAMENTOS CLUB, en la Avenida 6 Oeste No. 5 -163 del Barrio NORMANDÍA de la ciudad de Santiago de Cali. Portería segunda etapa con acceso por la Avenida 6 Oeste. AREA PRIVADA: 18.21 metros cuadrados. NADIR: +11.60 metros, CENIT: +14.10 metros. ALTURA LIBRE: 2.50 metros (...) Identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. **370-911926** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali (...)"

II. PARTES DEL PROCESO ARBITRAL.

1. La Demandante.

La parte demandante es el señor **JUAN FELIPE CADAVID JARAMILLO**, persona natural, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.429.921 y domicilio en la ciudad de Santiago de Cali, Valle del Cauca.

2. La Demandada.

La parte demandada es la señora **MANUELA GUEVARA GARCÍA**, persona natural, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía No. 1.094.889.664 y domicilio en la ciudad de Santiago de Cali, Valle del Cauca.

III. EL PACTO ARBITRAL.

El pacto arbitral en el cual se basó la convocatoria de este Tribunal de Arbitraje es la Cláusula Compromisoria que obra en el "**CONTRATO DE PROMESA DE**

Sede Principal

Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861363
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co


www.ccc.org.co



SC648-1

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

COMPRAVENTA", suscrito por las partes el pasado 17 de julio de 2018, que expresamente establece:

"CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA. – CLÁUSULA COMPROMISORIA.

Toda controversia o diferencia relativa a este contrato, a su ejecución y liquidación se resolverá mediante un tribunal de arbitramento, conformado por un (1) árbitro de la lista de árbitros de la Cámara de Comercio de Cali, las partes delegan de antemano el nombramiento del árbitro al centro de arbitramento conforme a su reglamento interno, El tribunal así constituido se sujetara a las siguientes reglas: a) El Tribunal estará integrado por un árbitro; b) la organización interna del tribunal se sujetara a las reglas previstas para el efecto por el reglamento interno del centro de arbitraje de la Cámara de Comercio de Cali, c) el tribunal decidirá en derecho conforme a las normas de la República de Colombia y d) el tribunal funcionara en Santiago de Cali."

IV. PRETENSIONES DE LA DEMANDA.

El 20 de febrero de 2020, el señor **JUAN FELIPE CADAVID JARAMILLO**, actuando a través de su apoderado judicial, radicó en el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Cali, una demanda arbitral para resolver en derecho las diferencias surgidas con la señora **MANUELA GUEVARA GARCÍA**, en la cual persigue el acogimiento de las siguientes pretensiones:

"A. Se declare que entre el CONVOCANTE JUAN FELIPE CADAVID JARAMILLO Y LA CONVOCANTE (sic) MANUELA GUEVARA GARCÍA existió un CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA:: APARTAMENTO 308 Torre 4 Etapa 2, PARQUEADEROS Nos. 135 y 136, CUARTO ÚTIL No. 8, del CONJUNTO SANTANGELLO APARTAMENTOS CLUB, identificado con el No. 5-163 de la Avenida 6 Oeste, Barrio Normandía de la ciudad de Santiago de Cali, identificados con los folios de matrícula Inmobiliaria Nos. 370-912076, 370-911835, 370-911836 y 370-911926 de la Oficina de instrumentos Públicos de Cali.

B. Se declare que el precio acordado fue de \$ 1.260.000.000.00 mcte (MIL DOSCIENTOS SESENTA MILLONES DE PESOS)

C. Se declare que el CONVOCANTE canceló a la CONVOCADA la suma de \$ 1.283.182.231.00 mcte (MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y TRES MILLONES CIENTO OCHENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS TREINTA Y UN PESOS MCTE.)

D. Se declare que el CONVOCANTE pagó en exceso del precio total de los inmuebles la suma de \$ 23.182.231.00 mcte (VEINTITRÉS MILLONES CIENTO OCHENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS TREINTA Y UN PESOS MCTE)

Sede Principal

Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861363
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co



www.ccc.org.co



SC648-1



E. Como consecuencia de las anteriores declaraciones se condene a la **CONVOCADA** reintegrarle a la parte **CONVOCANTE** la suma de \$ **23.182.231.00 mcte (VEINTITRÉS MILLONES CIENTO OCHENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS TREINTA Y UN PESOS MCTE)** más intereses.

F. Se condene a la **CONVOCADA AL PAGO DE LAS COSTAS PROCESALES**”

Posteriormente y en el escrito de subsanación de la demanda presentado el día dos (2) de abril de 2020, el apoderado del señor el señor **JUAN FELIPE CADAVID JARAMILLO**, indicó, respecto de la pretensión identificada con el literal E, lo siguiente:

“2. Pretensión E: Los intereses de la suma de \$ 23.182.231 del daño emergente los estimo en el 2% mensual a partir del mes de febrero del año 2019 fecha de la terminación del Contrato de Arrendamiento suscrito entre las partes hasta la fecha, equivalentes a la suma de \$ 3.236.548.00 mtce.”

V. HECHOS DE LA DEMANDA.

Las pretensiones transcritas en el capítulo anterior encuentran su génesis en 21 hechos, cuya literalidad reza:

1. El 17 de julio de 2018 las Partes suscribieron un Contrato de Promesa de Compraventa de los siguientes inmuebles: **APARTAMENTO 308 Torre 4 Etapa 2, PARQUEADEROS Nos. 135 y 136, CUARTO ÚTIL No. 8, del CONJUNTO SANTANGELLO APARTAMENTOS CLUB, identificado con el No. 5-163 de la Avenida 6 Oeste, Barrio Normandía de la ciudad de Santiago de Cali, identificados con los folios de matrícula Inmobiliaria Nos. 370-912076, 370-911835, 370-911836, y 370-911926 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.**
2. Previamente la sociedad **INGENIERIA, DISEÑO Y CONSTRUCCION S.A.S. INDICO S.A.S.**, convino con la señora **MANUELA GUEVARA GARCÍA**, la venta de los siguientes inmuebles: **APARTAMENTO 308 Torre 4 Etapa 2, PARQUEADEROS Nos. 135 y 136, CUARTO ÚTIL No. 8, del CONJUNTO SANTANGELLO APARTAMENTOS CLUB, identificado con el No. 5-163 de la Avenida 6 Oeste, Barrio Normandía de la ciudad de Santiago de Cali, identificados con los folios de matrícula Inmobiliaria Nos. 370-912076, 370-911835, 370-911836, y 370-911926 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.**

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861363
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co



www.ccc.org.co



SC648-1

3. Para llevar a cabo la compra-venta de los inmuebles de la sociedad **INGENIERIA, DISEÑO Y CONSTRUCCION S.A.S. INDICO S.A.S.** y **ALIANZA FIDUCIARIA S.A** vocera del **FIDEICOMISO SANTANGELLO**, propietario de los inmuebles, a la Sra. **MANUELA GUERVARA GARCÍA** se realizó con la sociedad **LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO**, una operación de leasing habitacional, que consta en el Contrato de Leasing Habitación No. 180178, sobre los citados inmuebles para cancelar parte del precio de los inmuebles.
4. Mediante Escritura Pública No. 1069 de agosto tres (3) de dos mil quince (2015) otorgada por la Notaria Doce del Círculo de Cali la sociedad **INGENIERIA, DISEÑO Y CONSTRUCCION S.A.S. INDICO S.A.S.** y **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** vocera del **FIDEICOMISO SANTANGELLO**, transfirieron a título de venta a favor de la sociedad **LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO**, los derechos de dominio y posesión sobre los citados inmuebles, quedando como **LOCATARIA** de los mismos, la señora **MANUELA GUEVARA GARCÍA**.
5. A la fecha de suscripción del Contrato de Promesa de Compra-venta, el saldo a cargo de la **LOCATARIA** dentro del citado contrato de Leasing habitacional era de **CUATROCIENTOS NOVENTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES MIL QUINIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS MCTE (\$495.993.538)**, según certificación de Leasing Bancolombia, Compañía de Financiamiento.
6. La Sra. **MANUELA GUEVARA GARCÍA**, previo pago del precio, transfirió los derechos que tiene como **LOCATARIA** dentro del citado Contrato de Leasing Habitacional sobre los inmuebles antes mencionados a favor del señor **JUAN FELIPE CADAVID JARAMILLO** quien cumplió con los requisitos y condiciones para que la sociedad **LEASING BANCOLOMBIA S.A COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO** lo aceptara como **LOCATARIO** como efectivamente ocurrió. La transferencia de los derechos fué hecha en cumplimiento del Contrato de Promesa de Compra-venta suscrito entre las partes.
7. Los inmuebles objeto del Contrato de Promesa de Compra-venta y de la cesión del **Contrato de LEASING HABITACIONAL No. 180178 DE LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO** están comprendidos en los siguientes linderos:

APARTAMENTO No. 608. "Se encuentra ubicado en el sexto piso de la torre 4 del CONJUNTO SANTANGELLO APARTAMENTOS

CLUB, identificado con el No. 5-163 de la Avenida 6 Oeste, Barrio Normandía de la ciudad de Santiago de Cali, portería segunda etapa con acceso por la Avenida 6 Oeste. AREA CONSTRUIDA: 240.00 M2. Área Privada 226.96 m2, NADIR: +31.35 metros, CENIT: +33.95 metros. ALTURA LIBRE: 2.60 metros. Consta de sala, comedor, balcón cubierto, zona social, estar de tv. Estudio con balcón cubierto, alcoba principal con vestier y baño, dos alcobas auxiliares con closet y baño, cocina integral, cuarto de servicio con baño y zona de ropas. LINDEROS: del punto 1 al punto 2 al SUR con vacío común en línea quebrada de 17.45 metros, antepechos, muros, ventanas y columnas comunes al medio, del punto 2 al punto 3 al OCCIDENTE. Con torre 5 y vacío común en línea quebrada de 22.32 metros, muros, columnas, ventanas y antepechos comunes al medio. Del punto 3 al punto 4 al NORTE, con vacío común en línea recta de 9.78 metros, antepecho común al medio. Del punto 4 al punto 1 al ORIENTE, con vacío común, fosos, ascensores comunes, hall común, cuarto común de aseo y shute de basuras, ductos comunes y apartamento 607, en línea quebrada de 23.10 metros, antepecho, columnas, muros y puerta de acceso comunes al medio. Identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 370-912076 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

PARQUEADERO No. 135. Se encuentra ubicado en el sótano 2 de la plataforma de parqueaderos torre 3, 4 y 5 del CONJUNTO SANTANGELLO APARTAMENTOS CLUB, Avenida 6 Oeste No. 5-163 del Barrio Normandía de la ciudad de Santiago de Cali. Portería segunda etapa con acceso por la Avenida 6 Oeste. AREA PRIVADA: 12.12 metros cuadrados. NADIR: +5.80 metros, CENIT: +8.30 METROS. ALTURA LIBRE: 2.50 metros. Consta de parqueadero para un (1) vehículo. Linderos: del punto 1 al punto 2, al ORIENTE: con cuatro útiles 66 y 65 y al SUR con cuatro útiles 64 y 68 en línea quebrada de 7.43 metros muros comunes al medio. Del punto 2 al inicial 1 al OCCIDENTE con andén común y al NORTE con circulación vehicular común del sótano 2, en línea quebrada de 7.43 metros columna común al medio. Identificada con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-911835 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

PARQUEADERO No. 136. Se encuentra ubicado en el sótano 2 de la plataforma de parqueaderos torre 3, 4 y 5 del CONJUNTO SANTANGELLO APARTAMENTOS CLUB, Avenida 6 Oeste No. 5-163 del Barrio Normandía de la ciudad de Santiago de Cali. Portería segunda etapa con acceso por la Avenida 6 Oeste. AREA PRIVADA: 12.12 metros cuadrados. NADIR: +5.80 metros, CENIT: +8.30 metros. ALTURA LIBRE: 2.50 metros. Consta de parqueadero para un (1) vehículo. Linderos: del punto 1 al punto 2, al ORIENTE: con parqueadero 137 y al SUR con andén común en línea quebrada de 7.54 metros. Del punto 2 al inicial 1 al OCCIDENTE con andén común y al NORTE con circulación vehicular común del sótano 2, en línea quebrada de 7.54 metros

columna común al medio. Identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 370-911836 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Cali. **CUARTO ÚTIL No. 08:** Se encuentra ubicado en el semisótano de la plataforma de parqueaderos torres 3, 4 y 5 del **CONJUNTO SANTANGELLO APARTAMENTOS CLUB**, Avenida 6 Oeste No. 5-163 del Barrio Normandía de la ciudad de Santiago de Cali. Portería segunda etapa con acceso por la Avenida 6 Oeste. AREA PRIVADA: 18.21 metros cuadrados. NADIR: +11.60 metros, CENIT: +14.10 metros. ALTURA LIBRE: 2.50 metros. Consta de espacio para almacenamiento de enseres. Linderos: del punto 1 al punto 2, al OCCIDENTE con cuarto común de medidores y al NORTE cuarto útil 7B, en línea quebrada de 9.65 metros, columna y muros comunes al medio. Del punto 2 al inicial 1 al ORIENTE. Con parqueadero 28 y al SUR: con circulación vehicular común del semisótano, en línea quebrada de 8.80 metros, muros, columna y puerta común de acceso comunes al medio. Identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 370-911926 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

8. **EL CONJUNTO SANTANGELLO APARTAMENTOS CLUB** fué constituido en Propiedad Horizontal de conformidad con la Ley 675 de 2001 por Escritura Pública No. 0943 de diciembre 6 de 2012 de la Notaria Veinte de Cali. **EL CONJUNTO SANTANGELLO APARTAMENTOS CLUB** está ubicado en la Avenida 6 Oeste No. 5 -163 de esta ciudad, se encuentra construido sobre un lote de terreno con extensión superficial aproximada de 10.179 metros cuadrados, y las torres en él construidas, que conforman el lote con extensión superficial aproximada de 6.879 m², comprendido todo dentro de los siguientes linderos generales así: OCCIDENTE en línea recta de 83.56 metros lindando con inmueble de propiedad de la sociedad Altos de la Ermita Ltda., NORTE: en línea quebrada en 3 segmentos de recta de 11.81m 18.19 y 27.00 metros lindando con la Avenida 6 Oeste, ORIENTE: en línea quebrada en 6 segmentos de recta de 50.00 metros, 20.00 metros, 15.30, 16.69, 8.15 t 40.00 metros lindando con predios de la Urbanización Buenos Aires, inmuebles que son o fueron de Luis Antonio Caicedo, Nohemí Arango de Caicedo, Roberto Caicedo y otros, SUR: en línea quebrada en 3 segmentos de recta de 20.00, 40.00 y 33.42 metros en parte con Avenida 5 Oeste y en parte con Edificio Rincón de Normandía.
9. Los derechos de la **CONVOCADA** sobre los inmuebles antes descritos, fueron adquiridos en parte por la inversión de recursos propios y el resto, con recursos provenientes **del Contrato de Leasing habitacional No. 180178 celebrado con la sociedad LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO**, quien dando cumplimiento al mismo,

suscribió con las sociedades **INGENIERIA, DISEÑO Y CONSTRUCCION S.A.S. INDICO S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A** vocera del **FIDEICOMISO SANTANGELLO**, la **Escritura Pública de Compraventa No. 1069 de agosto tres (3) de dos mil quince (2015) otorgada en la Notaria Doce del Círculo de Cali**, debidamente inscrita en los folios de matrícula inmobiliaria Nos.370-912076, 370-911835, 370-911836 y 370-911926 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

10. El precio de los inmuebles fué acordado y pagado en cumplimiento del Contrato de Promesa de Compraventa así:

CUARTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio de los derechos sobre los inmuebles objeto del Contrato, es la suma de: **MIL DOSCIENTOS SESENTA MILLONES DE PESOS MCTE (\$1.260.000.000)**, que serán pagados de la siguiente forma:

- a. Una cuota inicial por valor de **CUATROCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS MCTE (\$450.000.000)**, que serán pagados por el **PROMITENTE COMPRADOR** a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, el mismo día de la firma de esta Promesa de Compraventa, mediante cheque de Bancolombia número MF130809. De esta suma se dispusieron **CIENTO VEINTISEIS MILLONES DE PESOS M/CTE (\$126.000.000)** en calidad de **ARRAS**, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1859 del Código Civil, en consecuencia dicha suma fué pagada.
- b. La suma de **CIENTO TREINTA MILLONES DE PESOS MCTE (\$130.000.000)** serán pagados por el **PROMITENTE COMPRADOR** a **LA PROMITENTE VENDEDORA** el día veintitrés (23) de agosto de dos mil dieciocho (2018), mediante consignación en la Cuenta de Ahorros número 74527800696 de Bancolombia, como efectivamente ocurrió.
- c. La suma de **CIENTO VEINTE MILLONES DE PESOS MCTE (\$120.000)** serán pagados por el **PROMITENTE COMPRADOR** a **la PROMITENTE VENDEDORA**, el día veintitrés (23) de septiembre de dos mil dieciocho (2018), mediante consignación en la Cuenta de Ahorros No. 74527800696 de Bancolombia como efectivamente ocurrió.
- d. La suma de **SETENTA Y CUATRO MILLONES SEIS MIL QUINIENTOS SESENTA Y DOS PESOS MCTE (\$64.006.562)** serán pagados por **EL PROMITENTE COMPRADOR** a **la PROMITENTE VENDEDORA**, el día veintitrés (23) de octubre de dos mil dieciocho (2018), mediante consignación en la Cuenta de Ahorros número 74527800696 de Bancolombia como efectivamente ocurrió.
- e. La suma de **CUATROCIENTOS NOVENTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES MIL**

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861363
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co


www.ccc.org.co



SC648-1

QUINIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS (\$495.993.538)MCTE. , pagados por el **PROMITENTE COMPRADOR** mediante la cesión de los derechos de **LOCATARIA** de la Promitente Vendedora en el Contrato de Leasing Habitacional No. 180178 como efectivamente ocurrió.

- f. En el Contrato de Promesa de Compra-venta, Cláusula Cuarta ordinal e se acordó:”-Si Leasing Bancolombia S.A. Compañía de Financiamiento, antes del día 15 de enero de año 2019, ha otorgado autorización expresa y escrita de la cesión del contrato de leasing habitacional No 180178, dicho pago queda satisfecho para la **PROMITENTE VENDEDORA**”. **En el susodicho Contrato en la Cláusula antes mencionada y en el mismo ordinal se previó: “ Si la suma que deba cancelar EL PROMITENTE COMPRADOR al Leasing es inferior a la aquí pactada debido a las cuotas pagadas entre la firma de la presente promesa y la fecha final de cesión o pago directo dicho valor se entenderá prepago por el PROMITENTE COMPRADOR y se entenderá honrado el valor contenido en la presente Cláusula (Cuarta del Contrato de Promesa de Compra-venta, precio de los inmuebles) y el excedente se descontara del último pago contenido en el literal D de esta misma Cláusula. Si el pago del literal D ya se hubiese efectuado, el saldo restante será devuelto por el Promitente Vendedor al Promitente Comprador en los siguientes 5 días hábiles posteriores a la cesión del Contrato de Leasing o el pago del mismo.**

11. **EL CONVOCANTE** tramitó ante **LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO** la aceptación de la Cesión del Contrato de Leasing Habitacional No. 180178, según los términos del Contrato de Promesa de Contrato suscrito con la **CONVOCADA**, siendo aprobada por la Compañía de Leasing Bancolombia S.A Compañía de Financiamiento, cumpliendo el **CONVOCANTE** con su obligación de pagar el precio total acordado, pero, en virtud del Contrato de Arrendamiento pagó un exceso de \$34.590.000.oo mtce ocasionado por el pago de seis cuotas mensuales, cada una de \$5.765.000.oo, correspondientes a los meses de Agosto a diciembre del año 2018 durante el tiempo que duró el trámite de aprobación de la cesión del Leasing Habitacional No. 180178, situación prevista en el ordinal e) de la Cláusula Cuarta del Contrato de Promesa de Compraventa.
12. Pagos mensuales hechos por el Convocante. Debido a que las Partes celebraron un Contrato de Arrendamiento sobre los inmuebles materia del negocio jurídico para el período comprendido entre el 23 de julio de 2018 y el 23 de enero del 2019 (tiempo estimado para la aprobación de la cesión de derechos por parte de la Compañía de Leasing Habitacional) acordaron un cánón mensual de arrendamiento de \$ 5.765.000.oo mtce

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861363
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co


www.ccc.org.co



SC648-1

correspondiente a los períodos del 23 de julio al 23 de agosto, del 24 de agosto al 23 de septiembre, del 24 de septiembre al 23 de octubre, del 24 de octubre al 23 de noviembre, del 24 de noviembre al 23 de diciembre y del 24 de diciembre al 23 de enero

13. Aceptada la cesión de los derechos del Promitente Vendedor en el contrato de Leasing Habitacional, efectivamente se pagaron los siguientes valores:

- I. \$450.000.000.00 mtce a la firma de la Promesa de Contrato
 - II. \$130.000.000.00 mtce el 23 de agosto de 2018
 - III. \$120.000.000.00 mtce el de septiembre de 2018
 - IV. \$64.006.562.00 mtce el 23 de octubre de 2018
 - V. \$484.585.669 mediante la subrogación de la deuda contraída en el Contrato de Leasing Habitacional NO. 18000001078. Total (parcial) \$1.248.592.2
 - VI. \$34.590.000.00 mtce en arrendamientos correspondientes a 6 meses y que de acuerdo al convenio suscrito el 17 de julio de 2018 el valor de los cánones se aplicará en calidad de abono al pago del precio acordado en el literal de Cláusula Cuarta del Contrato de Promesa de Compra Venta.
- Gran Total \$1.248.595.231.00
\$34.590.000.00
\$1.283.182.231.00 mtce Cancelado por el Convocante

Siendo el precio acordado \$1.260.000.00 mtce se cancelaron \$1.283.182.231.00 mtce cuya diferencia equivalente a \$ 23.182.231 debe ser reintegrada a mi Mandante y que constituye el daño emergente.

14. Como se pagaron cánones de arrendamiento pactados en un Contrato de Arrendamiento dentro de los plazos acordados no se causaron intereses ni durante el plazo ni durante mora.
15. Previendo demora en el trámite de la Cesión del Contrato de Leasing Habitacional No. 180178 con **LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO, LAS PARTES CONVOCANTE Y CONVOCADA** suscribieron el 23 de julio de 2018 con vencimiento el 23 de enero del 2019 un Contrato de Arrendamiento de los inmuebles objeto del Contrato de Promesa de Compra-venta y del Contrato de LEASING HABITACIONAL No. 180178, comprometiéndose el **CONVOCANTE** a pagar un canon mensual del \$ 5.765.000.00 mtce, más cuotas de administración y/o extraordinarias mediante consignación en la Cuenta de Ahorros No. 74549591144 de la **CONVOCADA EN EL Banco Bancolombia**. En la Cláusula Segunda del Contrato de Arrendamiento se fijó su término en SEIS (6) meses, que comenzó a contarse el día 23 de JULIO de 2.018, y que en consecuencia venció el día 23 de ENERO de 2019. En el

Sede Principal

Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861363
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co



www.ccc.org.co



SC648-1



PARAGRAFO TERCERO se acordó: Este contrato terminará de manera automática y sin lugar a ningún tipo de destrate o indemnización en el momento en que el Arrendatario obtenga la subrogación del Contrato de Leasing Habitación No. 180178 con Leasing Bancolombia S.A. Compañía de Financiamiento, como efectivamente ocurrió.

16. *En la Cláusula Tercera del Contrato de Arrendamiento se acordó el valor del cánon de arrendamiento: “Se fija el cánon de arrendamiento en la suma de **CINCO MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y CINCO MIL PESOS MCTE (\$5.765.000) M/te.**, mensuales, más el pago de la cuota de administración de copropiedad, pagaderos por mensualidades anticipadas dentro de los ocho primeros días de cada período mensual a nombre de la Sra. Manuela Guevara, en el **PARAGRAFO SEGUNDO**. Se pactó, expresamente, que el valor del cánon de arrendamiento corresponde al valor de la cuota mensual del Leasing Habitacional No. 180178.*
17. *En la Cláusula Décima Octava del tan mencionado Contrato de Arrendamiento, Convocante y Convocada se obligaron a reconocer que en caso de aprobarse la cesión o la subrogación del Contrato de Leasing Habitacional No. 180178 de Bancolombia, el Contrato de Arrendamiento quedaría terminado sin ninguna penalidad entre las partes, como sucedió.*
18. *El 17 de julio de 2018 los Contratantes suscribieron un documento llamado **CONVENCIÓN**, complementario del Contrato de Promesa de Compra-venta y del Contrato de Arrendamiento, en donde en la **CLAUSULA TERCERA** acordaron: “ El canon de arrendamiento mensual lo fijaran las partes en la suma de cinco millones setecientos sesenta y cinco mil pesos (\$5.765.000) m/cte. **PARÀGRAFO 1.** El valor de la cuota de administración del conjunto residencial también hace parte integrante del canon de arrendamiento y se compromete el arrendatario a pagar dicha cuota en el valor que resulte liquidado mes por mes. **PARAGRAFO 2.** Se compromete la **PROMITENTE VENDEDORA** a pagar oportunamente las cuotas del leasing habitacional No. 180178 con Leasing Bancolombia S.A. compañía de Financiamiento y las cuotas de administración del Conjunto Residencial. **PARAGRAFO 3.** Si se materializa la negociación que da cuenta la cláusula primera de convención, convienen las partes que el valor total de los cánones pagados por el **PROMITENTE COMPRADOR**, no incluyendo el valor de los pagos efectuados por concepto de administración y/o cuotas extraordinarias del conjunto residencial, se apliquen en calidad de abono a las obligaciones asumida por el **PROMITENTE COMPRADOR**, contenida en el literal e) de la **CLAUSULA CUARTA** de la **PROMESA DE COMPRAVENTA** suscrita, en caso de no*

Sede Principal

Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861363
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co



www.ccc.org.co



SC648-1

materializarse la negociación dichos pagos habrán de tomarse después de contabilizados para aplicarlos y deducirlos a favor del PROMITENTE Comprador, de la pena que se le impondrá a título de arras, prevista en la Promesa de Compraventa”, es decir las Partes convinieron que el valor de los cánones de arrendamiento se imputarían al precio de los inmuebles.

19. En cumplimiento del Contrato de Promesa de Compra-venta, la **CONVOCADA**, mediante documento de fecha 2018/12/18 cedió al **CONVOCANTE** la totalidad de sus derechos contenidos en el Contrato de **LEASING HABITACIONAL No. 180178** suscrito con **LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO** y en virtud de que el **CONVOCANTE** pagó el precio pactado en los términos convenidos, excediéndose en la suma de \$ **23.182.231.00 mtce V (EINTITRES MILLONES CIENTO OCHENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS TREINTA Y UN PESOS MTCE)**, correspondiente a las mensualidades de los meses de Agosto a Diciembre del año 2.018, equivalentes a las cuotas del Leasing Habitacional No. 180178 del mismo período, que según los compromisos pactados se imputarían al precio de los inmuebles objeto de los Contratos aquí referidos y que la **CONVOCANTE NO HA QUERIDO REINTEGRAR**, no obstante los requerimientos efectuados por mi Mandante.
20. En la Cláusula Octava del Contrato de Promesa de Compra-venta se acordó la Cláusula Compromisoria así: **“CLÁUSULA COMPROMISORIA:** Toda controversia o diferencia relativa a este contrato, a su ejecución y liquidación se resolverá mediante un tribunal de arbitramento, conformado por un (1) árbitro de la lista de árbitros de la Cámara de Comercio de Cali, las partes delegan de antemano el nombramiento del árbitro del centro de arbitramento conforme a su reglamento interno, el Tribunal así constituido se sujetará a las siguientes reglas: a) El Tribunal estará integrado por un árbitro; b) la organización interna del tribunal se sujetará a las reglas previstas para el efecto por el reglamento interno del centro de arbitraje de la Cámara de Comercio de Cali, c) el tribunal decidirá en derecho conforme a las normas de la República de Colombia y d) en tribunal funcionará en Santiago de Cali.”
21. En resumen, de acuerdo a los documentos enumerados los Promitentes Contratantes suscribieron un Contrato de Compraventa de los inmuebles antes mencionados, a sabiendas que la Promitente Vendedora había suscrito el Contrato de Leasing Habitacional No. 180178 con **LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO**, que parte del precio lo pagaría **EL PROMITENTE COMPRADOR** con la cesión de los derechos de **LOCATARIA** como efectivamente ocurrió. Previendo la demora en el trámite de aprobación de la cesión, los

Contratantes suscribieron un Contrato de Arrendamiento por el término de seis meses comprometiéndose el PROMITENTE COMPRADOR Y ARRENDATARIO a cancelar la suma de \$ 5.765.000.00 mensuales a título de arrendamiento, equivalentes a la suma que la Locataria debía pagar por mes a la Compañía de Financiamiento, pago que fué hecho por el Cesionario y Promitente Comprador mediante consignaciones efectuadas a la Cuenta de Ahorros de la Promitente Vendedora por JUAN FELIPE CADAVID JARAMILLO y por la sociedad de su propiedad CAREER MANAGEMENT CON de agosto a diciembre del año 2018 por un total de \$ 34.590.000.00 mtce; cabe anotar que EL CONVOCANTE aceptó pagar un cánon de arrendamiento de unos inmuebles de los que ya había cancelado casi las tres cuartas partes del precio convenido.

Los Contratantes convinieron, expresamente, que los cánones de arrendamiento se imputarían al pago del precio de los inmuebles en el evento de que la Compañía de Financiamiento aceptará la cesión de los derechos de la LOCATARIA en el Contrato de Leasing Habitacional No, 180178, así las cosas, EL CONVOCANTE canceló a la CONVOCADA y PROMITENTE VENDEDORA LOS SIGUIENTES VALORES:"

VI. DESIGNACIÓN DE LA ÁRBITRO ÚNICO.

Tal como consta en el Acta de fecha 27 de febrero de 2020, el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Cali, mediante la modalidad de sorteo, nombró a la abogada **MARÍA FERNANDA CARDONA MEJÍA** como árbitro único para integrar este Tribunal de Arbitraje, de lo cual fue informada y ante quien manifestó oportunamente la aceptación de su cargo.

VII. ACTUACIÓN PROCESAL.

1. Instalación, designación del secretario y admisión de la Demanda.

El Tribunal de Arbitraje, previo envió de las correspondientes citaciones de conformidad con lo establecido en la ley y el reglamento del Centro, se instaló el dos (2) de abril de 2020 en audiencia realizada a través de la plataforma Zoom administrada Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Cali, lugar determinado como su sede. En la misma audiencia se inadmitió la demanda y se designó como secretario del Tribunal al abogado **JUAN JOSÉ BERNAL GIRALDO**, quien aceptó su designación dentro del término legal y tomó posesión de su cargo.

El dos (2) de abril de 2020, el demandante, actuando a través de su apoderado judicial, subsanó la demanda inicial de conformidad con lo ordenado por el Tribunal, quien, mediante Auto No. 3 de fecha 14 de abril de la misma anualidad, la admitió, ordenó su notificación y correspondiente traslado a la sociedad demandada.

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861363
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co


www.ccc.org.co



SC648-1

2. Notificación del Auto Admisorio de la Demanda.

El 15 de abril de 2020, el secretario del Tribunal notificó a **MANUELA GUEVARA GARCÍA** el auto admisorio de la demanda, mediante correo electrónico dirigido a la dirección indicada en la audiencia de instalación y en los términos del artículo 23 de la Ley 1563 de 2012.

3. Contestación de la Demanda.

El día siete (7) de mayo de 2020, el apoderado judicial de **MANUELA GUEVARA GARCÍA**, mediante correo electrónico, radicó ante la secretaría del Tribunal un escrito denominado en su asunto como “*CONTESTACIÓN DE DEMANDA*”, en el cual se pronunció frente a cada uno de los hechos de la demanda, se opuso a todas y cada una de las pretensiones, objetó el juramento estimatorio, y propuso, además, las excepciones de mérito que denominó como “*PRIMERA: DE RESPETO POR EL ACTO PROPIO; SEGUNDA: COBRO DE LO NO DEBIDO; y QUINTA: (sic) EXCEPCIÓN DE LA FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA*”.

De las excepciones de mérito y de la objeción al juramento estimatorio se corrió traslado por el término de cinco (5) días mediante correo electrónico de fecha 15 de mayo de 2020.

4. Pronunciamiento frente a la contestación de la demanda.

El apoderado judicial del demandante, mediante escrito remitido al correo electrónico de la secretaría del Tribunal el día 21 de mayo de 2020, se pronunció frente a las excepciones de mérito, a la objeción al juramento estimatorio y solicitó el decreto y práctica de pruebas adicionales.

5. Audiencia de fijación de gastos y honorarios.

El tres (3) de junio de 2020 se celebró la audiencia de conciliación en la cual no fue posible llegar a un acuerdo conciliatorio, declarándose fracasada. En consecuencia, el Tribunal fijó las sumas correspondientes a honorarios y gastos que fueron oportuna e íntegramente pagadas por la parte demandante tal como consta en el informe rendido por la árbitro único en audiencia privada de fecha primero (1) de julio de 2020 (Acta No. 6).

6. Primera audiencia de trámite.

La primera audiencia de trámite de que trata el artículo 30 del estatuto de arbitraje nacional - *Ley 1563 de 2012* - se surtió el ocho (8) de julio de 2020, dando cumplimiento a las formalidades previstas. En ella el Tribunal de Arbitraje asumió competencia para conocer y decidir en derecho las controversias surgidas entre **JUAN FELIPE CADAVID JARAMILLO**, como parte demandante, y **MANUELA GUEVARA GARCÍA**, como parte demandada, originadas en el “*CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA*”, suscrito por las partes el pasado 17 de julio de 2018, con fundamento en la Cláusula Compromisoria contenida en el mismo.

Sede Principal

Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861363
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co


www.ccc.org.co



SC648-1

En la misma audiencia, el Tribunal fijó el término de duración del proceso arbitral en ocho (8) meses de conformidad con lo reglado en el Decreto Legislativo 491 de 2020, profiriendo a continuación el auto de decreto de pruebas, señaló fechas para la práctica de las diligencias y así mismo declaró finalizada la primera audiencia de trámite. Dichas decisiones se notificaron a las partes en estrados y contra ellas no se formularon recursos.

VIII. INSTRUCCIÓN DEL PROCESO.

El Tribunal de Arbitraje practicó las pruebas solicitadas por las partes, que fueron decretadas y no desistidas, así como aquellas que consideró necesario decretar de oficio.

1. Prueba documental.

Se tuvieron como tales y por ende se ordenó la incorporación de cada uno de los documentos aportados por las partes con la demanda, su subsanación, la contestación de la demanda y el pronunciamiento a las excepciones de mérito propuestas y a la objeción al juramento estimatorio.

El Tribunal reconoce el carácter de auténticos de los documentos aportados por las partes que no fueron tachados de falso o desconocidos en los términos del artículo 272 del Código General del Proceso, motivo por el cual se considera que en derecho corresponde darles pleno valor probatorio a los documentos aportados.

2. Testimonios.

El día 21 de julio de 2020 se practicó el testimonio de la señora OLGA LUCÍA GÓMEZ DE RODRÍGUEZ, declaración que fue registrada en el sistema de grabación de la plataforma ZOOM, administrada por el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Cali y que fue incorporada en el expediente.

3. Interrogatorios de Parte.

Se decretaron los Interrogatorios de Parte de **JUAN FELIPE CADAVID JARAMILLO** y de **MANUELA GUEVARA GARCÍA**, los cuales se llevaron a cabo el día 21 de julio de 2020, dejando constancia de los mismos en el sistema de grabación de la plataforma ZOOM, administrada por el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Cali y que fue incorporada en el expediente.

4. Cierre etapa probatoria.

Por haberse practicado la totalidad de las pruebas, se cerró la etapa probatoria el día 27 de agosto de 2020.

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861363
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co


www.ccc.org.co



SC648-1

IX. ALEGATOS DE CONCLUSIÓN.

Recaudado así el acervo probatorio, el Tribunal, en audiencia del 27 de agosto de 2020, realizó la audiencia de alegaciones finales. En ella los apoderados de ambas partes formularon sus planteamientos de manera verbal y por escrito, entregando, cada uno, un memorial que forma parte del expediente.

La audiencia para la lectura de la parte resolutive del Laudo se fijó mediante Auto proferido en la misma audiencia del 27 de agosto de 2020, señalando para ello el día martes ocho (8) de septiembre del mismo año, a las 2:30 p.m.

X. TÉRMINO DE DURACIÓN DEL PROCESO.

Conforme lo dispuso el Tribunal al asumir competencia, el término de duración de este proceso es de ocho (8) meses contados a partir de la fecha de finalización de la primera audiencia de trámite, según lo dispone el artículo 10 de la Ley 1563 de 2012, en concordancia con el artículo 10º del Decreto Legislativo 491 de 2020.

La primera audiencia de trámite inició y finalizó el ocho (8) de julio de 2020; el proceso no tuvo suspensiones; razón por la cual el término de duración del trámite se cumple el día el ocho (8) de marzo de 2021, encontrándose en oportunidad legal el Tribunal para proferir en el Laudo en la fecha.

XI. PRESUPUESTOS PROCESALES.

El Tribunal encuentra cumplidos los requisitos indispensables para la validez del proceso arbitral y que las actuaciones procesales se desarrollaron con observancia de las previsiones legales; no advierte causal alguna de nulidad y, por ello, puede dictar Laudo de mérito, el cual se profiere en derecho. En efecto, de los documentos aportados al proceso y examinados por el Tribunal se estableció:

1. Demanda en forma.

La Demanda inicial y su subsanación cumplen los requisitos formales exigidos; por ello, en su oportunidad, el Tribunal las sometió a trámite. Que la controversia objeto de este proceso es de libre disposición.

2. Competencia.

Conforme se declaró mediante Auto No. 9 del ocho (8) de julio de 2020, proferido en la primera audiencia de trámite, el Tribunal asumió competencia para conocer y decidir en derecho las controversias surgidas entre las partes de este arbitraje.

3. Capacidad.

Tanto el demandante como la demandada son sujetos plenamente capaces para ser parte y para comparecer al proceso y están representadas debidamente por sus apoderados.

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861363
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co


www.ccc.org.co



SC648-1



4. Control de Legalidad.

Conforme a los artículos 132 y 137 del Código General del Proceso, el Tribunal antes de proferir este laudo efectuó control de legalidad, encontrando que no hay vicios para corregir o sanear que configuren nulidades o irregularidades del proceso, según consta en el acta de la audiencia celebrada el pasado 27 de agosto de 2020.

SEGUNDA PARTE: CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL.

I. LA CONTROVERSIA.

- i. El demandante solicitó declarar la existencia de un contrato de promesa de compraventa respecto del Apartamento 608 Torre 4 Etapa 2, Parquaderos Nos. 135 y 136 y Cuarto útil No. 8 del Conjunto Santangelo Apartamentos Club, de la ciudad de Cali, identificados con los folios de matrícula inmobiliarias Nos. 370-912076, 370-911835, 370-911836 y 370-911926, siendo MANUELA GUEVARA, la PROMITENTE VENDEDORA y JUAN FELIPE CADAVID, el PROMITENTE COMPRADOR, pretensión a la que no se opuso la demandada.
- ii. Señaló que en la promesa de compraventa se pactó el precio de los inmuebles en la suma de UN MIL DOSCIENTOS SESENTA MILLONES DE PESOS (\$1.260.000.000.00), suma que no está en discusión por las partes.
- iii. Sostiene el demandante, que entre las cuotas pagadas de la promesa de compraventa, los seis cánones de arrendamiento y la subrogación del leasing pagó en total la suma de UN MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y TRES MILLONES CIENTO OCHENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS TREINTA Y UN PESOS (\$1.283.182.231.00), es decir que en su opinión pagó en exceso la suma de Veintitrés Millones Ciento Ochenta y Dos Mil Doscientos Treinta y Un Pesos (\$23.182.231.000), suma que junto con el lucro cesante, considera debe serle devuelta por la demandada. Por su parte la demandada sostiene que no hay lugar a la devolución de suma alguna, porque si el demandante asumió tal pago en exceso, fue como consecuencia de un acto propio, pues fue el demandante - promitente comprador, quien en lugar de pagar el saldo del precio de contado, decidió asumir el pago de las cuotas del leasing que incluyen intereses sobre el saldo insoluto y seguro.

II. EL PROBLEMA.

El Tribunal deberá decidir, si los Treinta y Cuatro Millones Quinientos Noventa Mil Pesos (\$34.590.000.00) pagados por el Convocante a la Convocada bajo el concepto de canon de arrendamiento deben abonarse al precio acordado en la promesa de compraventa o no. Y en caso de establecer que si se abonan al precio acordado, determinar si hubo o no un pago en exceso para consecuentemente ordenar o no la devolución del mismo al convocante.

Sede Principal

Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861363
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co



www.ccc.org.co



SC648-1

III. DE LOS PRINCIPIOS Y LAS REGLAS DE INTERPRETACIÓN DE LOS CONTRATOS.

El Código Civil en los artículo 1618 al 1624, consagra los principios y reglas aplicables para la interpretación de los contratos.

En sentencia del 19 de diciembre de 2008, la Corte Suprema de Justicia¹ dijo:

“(…) Debe reiterarse también, como está suficientemente decantado, que en el derecho privado nacional en materia de interpretación contractual rige el principio básico según el cual “conocida claramente la intención de los contratantes, debe estarse a ella más que a lo literal de las palabras” (artículo 1618 del Código Civil). Desde antiguo, la jurisprudencia y la doctrina han señalado que este principio es el fundamental dentro de la labor interpretativa, al lado del cual los demás criterios y reglas establecidos en el Código Civil toman un carácter subsidiario, instrumental o de apoyo, en la labor de fijación del contenido contractual.”

Se desprende de lo anterior, que un adecuado ejercicio interpretativo de un contrato, comienza estableciendo la verdadera intención de las partes, tal como está previsto en el artículo 1618 del Código Civil, y solo en caso de ser infructuosa la labor, se aplican las disposiciones subsiguientes.

Estos principios y reglas de interpretación contractual adquieren importancia cuando las cláusulas contractuales no son lo suficientemente precisas o claras para fijar su alcance y contenido.

En el caso que nos ocupa, las partes documentaron su voluntad negocial en tres contratos que denominaron “Contrato de Promesa de Compraventa”, “Convención” y “Contrato de Arrendamiento”, todos suscritos el 17 de julio de 2018; haciéndose evidente para el Tribunal, la necesidad de interpretar todos los acuerdos en conjunto conforme a lo previsto en el artículo 1622 del Código Civil.

Cada cláusula pactada, cada contrato suscrito acompaña al otro como si fueran conexos y, en consecuencia sus estipulaciones deben apreciarse en forma coordinada y armónica; no como elementos autónomos e independientes, buscando encontrar los efectos que las partes quisieron.

Todo lo anterior, lleva al Tribunal a adelantar un ejercicio interpretativo, que requiere explorar en el negocio jurídico para establecer cuál era la común intención de los contratantes y poder llegar a resolver el problema jurídico planteado.

En efecto, independientemente de la denominación y de los numerosos documentos suscritos por las partes el 17 de julio de 2018, la voluntad de las partes, fue la de transferir a título de venta, todos los derechos y obligaciones que

¹ Sentencia 2000-00075 de diciembre 19 de 2008 CORTE SUPREMA DE JUSTICIA SALA DE CASACIÓN CIVIL

Ref.: 11001-3103-012-2000-00075-01 Magistrado Ponente: Dr. Arturo Solarte Rodríguez

como locataria- Promitente Vendedora, tenía Manuela Guevara en el contrato de leasing habitacional No. 180178 con Leasing Bancolombia S.A. Compañía de Financiamiento, sobre los inmuebles Apartamento 608 Torre 4 Etapa 2, Parquaderos Nos. 135 y 136 y Cuarto útil No. 8 del Conjunto Santangelo Apartamentos Club, de la ciudad de Cali, identificados con los folios de matrícula inmobiliarias Nos. 370-912076, 370-911835, 370-911836 y 370-911926 a Juan Felipe Cadavid, tal como se desprende de la cláusula primera del Contrato de Promesa de Compraventa y en la Cláusula Primera de la Convención.

La operación convenida por las partes, es decir la cesión del contrato de Leasing Habitacional ya se llevó a cabo, y sobre ese hecho no hay reparos, pero como quiera que la controversia se suscita porque el convocante interpreta que el pago de los cánones de arrendamiento se aplicarían en calidad de abono al pago del precio pactado en la promesa de compraventa en virtud al literal e) de la cláusula cuarta del contrato y al párrafo tercero de la cláusula tercera de la convención y a que la convocada, interpreta que las obligaciones a las que se refiere el literal e) de la referida cláusula son las inherentes al contrato de leasing objeto de la cesión y que dichas obligaciones (cuotas) incluían el pago de intereses y de seguro, no hay lugar a devolución de dinero alguno.

El Tribunal bajo esta óptica procederá a interpretar los contratos y a valorar las pruebas.

3.1. DE LA PROMESA DE CELEBRAR CONTRATO.

La promesa de celebrar contrato está regulada en el Código Civil en los artículos 1611 Subrogado L. 153/887 art. 89 y siguientes. Normas aplicables al presente caso considerando que los intervinientes son personas naturales y su contrato es de naturaleza civil. Estos contratos, (los contrato de promesa) tienen como objeto principal establecer un marco jurídico que conduzca a la efectiva perfección del acuerdo final, es decir, la promesa es un instrumento para llegar al contrato final deseado o contrato ulterior, si bien la promesa y el contrato ulterior se enmarcan en un mismo escenario negocial, cada uno es autónomo, independiente y juega un rol diferente.

En palabras de la Corte Suprema de Justicia:

“Una de las figuras más significativas es la del contrato preliminar, preparatorio o promesa de contrato, pactum in contrahendo, de ineundo contractu, generatriz de la obligación de celebrar un negocio futuro, posterior y definitivo. En esta hipótesis, a diferencia de la oferta y de los tratos previos, existe un genuino contrato cuya función y prestación esencial consiste precisamente en asegurar la celebración de otro ulterior.”

El contrato preliminar, comporta la obligación de hacer consistente en la celebración del contrato posterior, asegurando el compromiso definitivo futuro y evitando la libertad de sustraerse a la celebración del pacto definitivo al constituir fuente de la “obligación de contratar”, cuya

inobservancia es susceptible de ejecución coactiva in natura o subrogada con indemnización del daño, incluso sustituyendo el juez al deudor.”² (Subrayados fuera del texto)

En síntesis y abordado el caso particular, la promesa de compraventa comporta una obligación de hacer, consistente en la celebración futura del contrato de cesión de los derechos y obligaciones en el contrato de Leasing ya mencionado, no obstante las partes también acordaron lo referente al cumplimiento anticipado del pago del precio con recursos propios o con crédito y la entrega material anticipada de los inmuebles objeto del contrato de leasing, para lo cual suscribieron otros dos documentos que denominaron “Convención” y “Contrato de Arrendamiento”.

Antes de abordar el análisis legal de los demás documentos suscritos por las partes el 17 de julio de 2018, es necesario revisar el contrato de Leasing Habitacional.

3.2. DEL LEASING HABITACIONAL.

Las operaciones de Leasing Habitacional están reguladas en el Decreto 2555 de 2010. El artículo 2.28.1.1.2 del mencionado decreto, define la Modalidad de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar así:

“Se entiende por operación de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar, el contrato de leasing financiero mediante el cual una entidad autorizada entrega a un locatario la tenencia de un inmueble para destinarlo exclusivamente al uso habitacional y goce de su núcleo familiar, a cambio del pago de un canon periódico; durante un plazo convenido, a cuyo vencimiento el bien se restituye a su propietario o se transfiere al locatario, si este último decide ejercer una opción de adquisición pactada a su favor y paga su valor (...)” (subrayados fuera del texto)

Seguidamente el artículo 2.28.1.2.1 consagra las reglas del leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar en los siguientes términos:

- a) *El locatario deberá habitar el inmueble entregado en leasing destinado a la adquisición de vivienda familiar;*
- b) *Los contratos de leasing habitacional deben contemplar una opción de adquisición a favor del locatario;*
- c) *Los límites al costo financiero atenderán los mismos principios aplicables a los créditos individuales de vivienda que se establecen en la Ley 546 de 1999;*
- d) *El valor de ejercicio de la opción de adquisición no podrá ser superior al treinta por ciento (30%) del valor comercial del bien, en pesos o en unidades de valor real UVR, al momento de la celebración del contrato de leasing habitacional. Este límite no operará cuando se*

² CORTE SUPREMA DE JUSTICIA SALA DE CASACIÓN CIVIL. Magistrado Ponente: WILLIAM NAMÉN VARGAS. Referencia: expediente 2001-06915-01 Bogotá, D.C., siete (7) de febrero de dos mil ocho (2008).



trate de operaciones de leasing habitacional cuya finalidad sea lograr acuerdos de cartera o de normalización de créditos de vivienda;

e) El locatario podrá ceder el contrato de leasing habitacional, mediante autorización expresa y escrita de la entidad autorizada, quien previo a su otorgamiento, deberá haber estudiado al futuro locatario para determinar su capacidad para el cumplimiento de las obligaciones del contrato;

f) La entidad autorizada podrá ceder el contrato de leasing habitacional a otra entidad autorizada para la realización de este tipo de operación, sin necesidad de aceptación del locatario. En este caso, la entidad autorizada informará por escrito al locatario el nombre de la entidad a la cual se ha cedido el contrato y la fecha a partir de la cual la cesión se hizo efectiva;

g) El locatario podrá ceder a un tercero su derecho a ejercer la opción de adquisición, la cual solo producirá efectos hasta tanto sea aceptada por la entidad autorizada;

h) La entidad autorizada podrá exigir al locatario las garantías que a su juicio considere necesarias para garantizar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato. Dichas garantías tendrán los mismos efectos de una cláusula penal;

i) Los contratos de leasing habitacional podrán pactarse en moneda legal o en unidades de valor real UVR;

j) Los contratos de leasing habitacional deberán celebrarse por escrito;

k) Al inicio del contrato, la entidad autorizada deberá entregar al locatario el bien inmueble libre de gravámenes y a paz y salvo por concepto de impuestos, servicios públicos y administración.

Considerando que existe regulación expresa que consagra que *el locatario podrá ceder el contrato de leasing habitacional, mediante autorización expresa y escrita de la entidad autorizada, quien previo a su otorgamiento, deberá haber estudiado al futuro locatario para determinar su capacidad para el cumplimiento de las obligaciones del contrato,* para el Tribunal, es claro que, las partes contendientes, suscribieron una promesa de compraventa ante la imposibilidad fáctica y jurídica de celebrar el contrato de cesión de manera inmediata, en razón a que debía mediar autorización previa y escrita de Leasing Bancolombia para concretarlo.

3.3. DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA.

El artículo 2 de la Ley 820 de 2003 define el contrato de arrendamiento de vivienda urbana como “aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un inmueble urbano destinado a vivienda total o parcialmente y la otra a pagar por este goce un precio determinado.”

Habrà de determinar el Tribunal al interpretar los contratos con base en las pruebas recaudadas, si efectivamente la “Locataria - promitente vendedora”, recibió una contraprestación económica para sí, con ocasión al uso de los inmuebles entregados al promitente comprador a título de arrendamiento.

IV. ANÁLISIS DE LOS MEDIOS DE PRUEBA.

4.1. EL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA.

Obra en el expediente que a los 17 días del mes de julio de 2018, se celebró contrato de promesa de compraventa entre MANUELA GUEVARA GARCÍA y JUAN FELIPE CADAVID JARAMILLO en sus calidades de Promitente Vendedora y Promitente Comprador respectivamente, copia auténtica del documento fue aportado por ambas partes. Este contrato fue expresamente reconocido por la Convocada al afirmar como cierto este hecho en la contestación de la demanda y al absolver el interrogatorio de parte. Adicionalmente la convocante no se opuso a la pretensión encaminada a declarar la existencia del mencionado contrato.

En consecuencia el Tribunal le da pleno valor probatorio al contrato de promesa de compraventa destacando que el contrato fue válidamente celebrado y como tal los contratantes contrajeron derechos y obligaciones que debían cumplirse de buena fe.

Del mencionado contrato, el Tribunal destaca los siguientes apartes que guardan relación con la controversia y que servirán de base para llegar a la conclusión final.

A título de consideraciones previas, las partes dejaron expresa constancia de:

La existencia del contrato de Leasing Habitacional No. 180178 sobre los inmuebles prometidos en venta por la Locataria- Promitente Vendedora, señora Manuela Guevara García quien tenía al 17 de julio de 2018, un saldo a cargo y a favor de LEASING BANCOLOMBIA por valor de CUATROCIENTOS NOVENTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES MIL QUINIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS MCTE (\$495.993.538.00)

En cuanto a las cláusulas contractuales se reitera que el contrato tenía por objeto la transferencia por parte de la Convocada al Convocante, a título de venta, todos los derechos y obligaciones que como locataria tenía en el contrato de leasing habitacional No. 180178 con Leasing Bancolombia S.A. Compañía de Financiamiento, sobre los inmuebles Apartamento 608 Torre 4 Etapa 2, Parqueaderos Nos. 135 y 136 y Cuarto útil No. 8 del Conjunto Santangelo Apartamentos Club, de la ciudad de Cali, identificados con los folios de matrícula inmobiliarias Nos. 370-912076, 370-911835, 370-911836 y 370-911926. Esta circunstancia fáctica fue corroborada con la contestación de la demanda.

El precio de los derechos sobre los inmuebles objeto del contrato de Leasing, lo establecieron en la suma de \$1.260.000.000.00 pagaderos así: Cuota inicial \$450.000.000 a la firma de la promesa, (17 de julio de 2018), 2ª Cuota: \$130.000.000 el 23 de agosto de 2018, 3ª Cuota: \$120.000.000 el 23 de septiembre de 2018, 4ª Cuota: \$64.006.562 el 23 de octubre de 2018 y la 5ª y última Cuota por valor de: \$495.993.538, a más tardar el 15 de enero de 2019, bien mediante la cesión del contrato de Leasing Habitacional No. 180178, o con recursos propios del promitente comprador, o con préstamo bancario. Sobre este saldo se pactó lo siguiente:

Sede Principal

Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861363
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co


www.ccc.org.co



SC648-1

“e. La suma de CUATROCIENTOS NOVENTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES MIL QUINIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS (\$495.993.538)MCTE., pagará el PROMITENTE COMPRADOR así:- Si Leasing Bancolombia S.A. Compañía de Financiamiento, antes del día 15 de enero de 2019, le ha otorgado autorización expresa y escrita de la cesión del contrato de leasing habitacional No.180178, dicho pago queda satisfecho para la PROMITENTE VENDEDORA- Puede igualmente EL PROMITENTE COMPRADOR satisfacer este pago hasta el día 15 de enero de 2019, con recursos propios o con el producto de un préstamo bancario, por el monto estipulado y autoriza desde ahora desembolsarlo a favor de la PROMITENTE VENDEDORA, para saldar directamente la deuda que esta tiene con Leasing Bancolombia. Si la suma que deba cancelar EL PROMITENTE COMPRADOR al Leasing es inferior a la aquí pactada debido a las cuotas pagadas entre la firma de la presente promesa y la fecha final de cesión o pago directo dicho valor se entenderá prepagado por el PROMITENTE COMPRADOR y se entenderá honrado el valor contenido en la presente cláusula y el excedente se descontará del último pago contenido en el literal D de esta misma Cláusula. Si el pago del literal D ya se hubiese efectuado, el saldo restante será devuelto por el Promitente Vendedor al Promitente Comprador en los siguientes 5 días hábiles posteriores a la cesión del Contrato de Leasing o el pago del mismo.”

Las partes en la cláusula sexta, pactaron que la promitente Vendedora, entregaría los inmuebles el 15 de enero de 2019 a las 3:00 p.m. precisando que si el Promitente Comprador obtuviere antes de dicha fecha la cesión del contrato de leasing, o pagare el precio total, la entrega se haría al día hábil siguiente a las 3:00 p.m.

De la lectura del contrato y de las cláusulas hasta aquí transcritas el Tribunal encuentra necesario interpretarlo y en particular el literal e) de la cláusula cuarta antes transcrita, en conjunto con los demás documentos para encontrar la real intención de los contratantes en relación con el precio y su forma de pago.

4.2. DE LA CONVENCION Y DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Además del contrato de promesa de compraventa, las partes el mismo 17 de julio de 2018 suscribieron un documento que denominaron “convención” y otro que denominaron “Contrato de Arrendamiento de Vivienda Urbana”. Dichos documentos fueron aportados por ambas partes y su validez y existencia no fueron cuestionados, por lo que el Tribunal les da pleno valor probatorio.

4.2.1. Se destacan los siguientes apartes del documento denominado “Convención” por tener relación con el objeto materia de controversia:

Cláusula Segunda: “Que es de su conocimiento que el trámite tendiente a lograr la cesión y/o subrogación del contrato de leasing habitacional No. 180178 del que es titular la PROMITENTE

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861363
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co


www.ccc.org.co



SC648-1



VENDEDORA, es extenso y no se tiene certeza de la fecha de aprobación, por lo que ha sido su decisión insistir en la negociación procediendo la PROMITENTE VENDEDORA a hacer entrega de los inmuebles al PROMITENTE COMPRADOR el día 23 de julio de 2018, y por un término de seis (6) meses, contados a partir del 23 de julio y vigentes hasta el 23 de enero de 2019, pero a título de arrendamiento, hasta tanto el PROMITENTE COMPRADOR pueda con holgura tramitar los requisitos que para tal fin le exige la entidad bancaria o también de no materializarse el trámite poder hacer gestiones en otras entidades bancarias, para el mismo fin.

Cláusula Tercera: El canon de arrendamiento mensual lo fijaran las partes en la suma de cinco millones setecientos sesenta y cinco mil pesos (\$5.7650.000) PARÁGRAFO 1. El valor de la cuota de administración del conjunto residencial también hace parte integrante del canon de arrendamiento y se compromete el arrendatario a pagar dicha cuota en el valor que resulte liquidado mes por mes. PARÁGRAFO 2. Se compromete la PROMITENTE vendedora a pagar oportunamente las cuotas de leasing habitacional No. 180178 con Leasing Bancolombia S.A. Compañía de Financiamiento y las cuotas de administración del conjunto residencial. PARÁGRAFO 3. Si se materializa la negociación que da cuenta la cláusula primera de esta convención, convienen las partes que el valor total de los cánones pagados por el PROMITENTE COMPRADOR, no incluyendo el valor de los pagos efectuados por concepto de administración y/o cuotas extraordinarias del conjunto residencial, se apliquen en calidad de abono a las obligaciones asumidas por el PROMITENTE COMPRADOR, contenidas en el literal e) de la cláusula cuarta de la promesa de compraventa suscrita, en caso de no materializarse la negociación dichos pagos habrán de tomarse después de contabilizados para aplicarlos y deducirlos a favor del PROMITENTE COMPRADOR, de la pena que se le impondrá a título de arras, prevista en la promesa de Compraventa.

Cláusula Cuarta: Para efectos de suscribir el contrato de promesa de compraventa y poder LA PROMITENTE Vendedora, hacer entrega de los inmuebles aún sin tenerse la aprobación de la cesión y/o subrogación por parte de leasing Bancolombia S.A. Compañía de Financiamiento, suscribirán las partes aquí comparecientes el respectivo contrato de arrendamiento, que tendrá como objeto los inmuebles relacionados en la cláusula Primera, otorgándole todos los efectos legales de conformidad con las leyes colombianas.”

4.2.2. Con relación al Contrato que denominaron de “Arrendamiento de Vivienda Urbana” se destacan los siguientes apartes:

Con relación al término de vigencia del contrato de arrendamiento, este fue pactado en la cláusula Segunda del mencionado contrato por seis meses,

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861363
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co


www.ccc.org.co



SC648-1

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

contados desde el 23 de julio de 2018 al 23 de enero de 2019. En el párrafo Tercero de la mencionada cláusula se estipuló:

“Este contrato terminará de manera automática y sin lugar a ningún tipo de destrate o indemnización en el momento en que el arrendatario obtenga la subrogación del contrato de leasing habitacional No. 180178 con Leasing Bancolombia S.A. Compañía de Financiamiento o cuando de recursos propios o mediante algún otro tipo de crédito genere el pago de las obligaciones asumidas por el arrendatario, contenidas en el literal e) de la cláusula cuarta de la promesa de compraventa suscrita entre el arrendatario y el arrendador, documento que se declara parte integral del presente contrato.”

En cuanto al Precio, convinieron en la cláusula Tercera del mencionado contrato de arrendamiento:

“Se fija el canon de arrendamiento en la suma de CINCO MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y CINCO MIL PESOS MCTE (\$5.765.000) M/cte. Mensuales más el pago de la cuota de administración de la copropiedad, pagaderos por mensualidades anticipadas dentro de los ocho primeros días de cada período mensual a nombre de el (la) arrendadora. El canon se reajustará en cada anualidad del mismo en el porcentaje que establezca la Ley para arrendamiento de vivienda urbana. PARÁGRAFO: El arrendatario se compromete a pagar el canon de arrendamiento y administración correspondiente al periodo 23 julio a 23 agosto de 2018 en los tiempos establecidos. Y así sucesivamente pagará el canon de arrendamiento hasta la terminación del contrato pactado. PARÁGRAFO SEGUNDO. El valor del canon de arrendamiento aquí estipulado corresponde al valor de la cuota mensual de leasing.”

Para determinar el alcance de la cláusula referente al precio y la forma de pago prevista en la promesa de compraventa, deberá el Tribunal establecer preliminarmente si la suma de \$5.765.000 pactada como canon de arrendamiento tenía por objeto remunerar el uso y goce de los bienes entregados, o si por el contrario se abonaban al precio convenido en la promesa. Tanto de la demanda como de la contestación, para el Tribunal resulta claro que los \$5.765.000, que pagó el Convocante bajo el concepto de canon de arrendamiento, no tenían por objeto remunerar a la convocada por permitirle el uso y goce de los inmuebles que tenía en calidad de locataria. Para ilustrar el punto, el Tribunal transcribe un aparte de la contestación de la demanda, donde se hace expresa esta voluntad de las partes:

“El contrato de arrendamiento fue suscrito con el fin de hacer entrega de la posesión de los inmuebles y garantizar el pago de las cuotas del leasing por parte del convocante, no para que mi representada se lucrara con un alquiler mensual, ya que como acredito con los recibos de pago de la cuota mensual hechos por ella desde julio a diciembre, ni una sola parte o porcentaje de dicho canon fue destinada para



incrementar el patrimonio de ésta última, por el contrario se destinó única y exclusivamente al pago de las cuotas mensuales de leasing (capital, interés y seguro), de administración y de servicios al CR. SANTANGELLO, es decir que el único beneficiado con el pago de dicha suma mensual de “arrendamiento” fue el mismo convocante. Se concluye entonces que a pesar de haberse suscrito un contrato de arrendamiento, este no obedeció en ningún momento al interés de la convocada de obtener lucro alguno, ya que como el mismo Apoderado del convocante confiesa en varios hechos de la demanda, y como se pactó en la convención y en el contrato de arrendamiento por ellos suscritos, absolutamente todo lo cancelado durante la vigencia del contrato era para que la convocada pagara las obligaciones asumidas por el convocante a partir de la suscripción de la promesa y de la entrega de los inmuebles, y así asegurar el cumplimiento por parte del promitente comprador de las obligaciones por él adquiridas.”

Habiéndose establecido el propósito y destino de las sumas de dinero pagadas por el convocante a la convocada bajo el concepto que denominaron “canon de arrendamiento” el Tribunal, procede a presentar las conclusiones a las que llega, luego de la lectura en conjunto de los tres documentos y del análisis de las pruebas, así:

- I. Entre el 17 de julio de 2018, y la fecha efectiva de la cesión del contrato de Leasing o el pago del saldo por valor de (\$495.993.538.00), la Locataria-Promitente Vendedora, debía seguir pagando cumplidamente las cuotas del contrato de leasing habitacional que tenía celebrado con Leasing Bancolombia.
- II. El monto del saldo adeudado por la Locataria - Promitente Vendedora a Leasing Bancolombia S.A. al 17 de julio de 2018, por la suma de CUATROCIENTOS NOVENTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES MIL QUINIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS MCTE (\$495.993.538.00), fue el mismo monto que las partes convinieron que el promitente comprador pagaría a más tardar el día 15 de enero de 2019. Es decir que el Promitente Comprador tenía como fecha límite de pago de la suma indicada, el 15 de enero de 2019.

Para el pago de dicho saldo contemplaron las siguientes “posibilidades”:

- a. Que Leasing Bancolombia expresamente y por escrito autorizara la cesión del contrato de leasing antes del 15 de enero de 2019 y en tal caso, el pago del saldo del precio convenido, es decir la suma de \$495.993.538.00 quedaba satisfecho para la Promitente Vendedora.
- b. Que no se autorizara la cesión del contrato de Leasing, pero que el Promitente Comprador antes del 15 de enero de 2019 satisficiera el pago del saldo de \$495.993.538.00 con recursos propios o con crédito bancario, en tal caso el saldo del precio quedaba satisfecho para la promitente vendedora.

- c. Que si debido a las cuotas pagadas entre la firma de la promesa de compraventa y la fecha final de cesión del contrato de leasing o el pago directo, (esto es con recursos propios del Promitente Comprador o con crédito bancario), el saldo fuere inferior a los \$495.993.538.00, dicho valor se entendería honrado por el PROMITENTE COMPRADOR y el excedente se descontaría del último pago contenido en el literal D de la misma cláusula cuarta del contrato de promesa de compraventa; pero si el pago del literal D ya se hubiese efectuado, el saldo restante sería devuelto por el Promitente Vendedor al Promitente Comprador en los siguientes cinco (5) días hábiles posteriores a la cesión del Contrato de Leasing o del pago del saldo con recursos propios.

A juicio del Tribunal esta última “posibilidad”, la indicada en el numeral (iii) anterior, prevista por las partes para el pago del saldo fue la que aconteció . Para que esta “posibilidad” fuera posible, valga la redundancia, y para lograr su comprensión, su interpretación está necesariamente ligada a los otros dos documentos que denominaron “convención” y “contrato de arrendamiento”. Es en estos documentos donde se pacta que el Promitente Comprador, pagaría cuotas mensuales por valor de Cinco Millones Setecientos Setenta y Cinco Mil Pesos por espacio de seis meses contados a partir de julio de 2018 y que se abonarían a las obligaciones asumidas por el PROMITENTE COMPRADOR, en el literal e) de la cláusula cuarta de la promesa de compraventa en caso de materializarse la cesión del contrato de Leasing.

Con base en estos pagos mensuales por valor de \$5.765.000, es que surge la posibilidad eventual, de descontar un excedente sobre la cuota convenida en el literal d) de la cláusula cuarta del contrato de promesa de compraventa, es decir, del pago que por valor de \$64.006.562 haría el Promitente Comprador a la Promitente Vendedora en el mes de octubre de 2018, o de devolver el eventual saldo dentro de los cinco días hábiles posteriores a la cesión del contrato de leasing o del pago del saldo con recursos propios del Promitente Comprador, si el pago del literal d), esto es los \$64.006.562 ya se hubiere realizado. No de otra manera se explica esta posibilidad convenida por las partes.

- III. Para el Tribunal, con la suscripción de la convención y del contrato de arrendamiento, las partes modificaron la forma de pago del precio del objeto del negocio, para hacer abonos mensuales al precio, mediante las cuotas fijas que pagaría el Promitente Comprador por valor de \$5.765.000 en virtud del contrato celebrado y que denominaron de arrendamiento.

No está por demás mencionar que las partes también regularon el destino de dichos pagos mensuales por valor de \$.5.765.000, en caso de que el negocio se malograra, pero como ese no es el caso objeto de estudio, el Tribunal no profundizará en el asunto, sin embargo, el hecho de que las partes lo hayan pactado en tal forma, reafirma la posición de la interpretación que el Tribunal hace al conjunto de los documentos.

Sede Principal

Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861363
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co



www.ccc.org.co



SC648-1



4.3. SUMAS PAGADAS POR EL CONVOCANTE A LA CONVOCADA CON OCASIÓN AL NEGOCIO.

4.3.1. Reconoció la convocada, al contestar la demanda, que el convocante pagó las cuotas pactadas en la promesa de compraventa en los plazos y montos acordados y que el convocante se subrogó en el contrato de leasing.

Según se puede constatar en el expediente, el día 18 de diciembre de 2018, Leasing Bancolombia S.A. aceptó la cesión del Contrato de Leasing. Destaca también el Tribunal, que la obligación de la convocada era pagar las cuotas de leasing hasta que se diera la cesión del contrato en cabeza del señor Cadavid, momento a partir del cual él debía asumir el pago directo a la entidad financiera.

4.3.2. Aceptó la convocada al contestar la demanda que recibió de manos del Convocante, la suma de Treinta y Cuatro Millones Quinientos Noventa Mil Pesos, por concepto de seis (6) cánones mensuales de arrendamiento a razón de \$5.675.000 cada uno, destinándose al pago de la cuota de leasing *“Es claro entonces que, si bien se firmó dicho contrato de arrendamiento, las sumas pagadas durante el plazo no fueron en ningún momento para lucro de la convocada, ya que eran pagadas a las obligaciones que le correspondían a él como promitente comprador en tenencia los inmuebles.”*³

También encuentra respaldo el pago de dicha suma, en los documentos aportados como medios de prueba con la demanda.

Así las cosas, está probado y no hay discusión entre las partes, que en virtud del negocio, el convocante pagó las siguientes sumas de dinero:

	jul-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18	
Valor pagado promesa de compraventa.	\$ 450.000.000	\$ 130.000.000	\$ 120.000.000	\$ 64.006.562	\$ 0	Subrogación \$484.585.669	\$ 1.248.592.231
Valor pagado cánones arrendamiento	\$ 5.765.000	\$ 5.765.000	\$ 5.765.000	\$ 5.765.000	\$ 5.765.000	\$ 5.765.000	\$ 34.590.000
				Valor total pagado			\$ 1.283.182.231

No obstante lo anterior, la convocada al contestar la demanda argumenta que si bien el Convocante canceló \$34.590.000, dicha suma no fue a incrementar el patrimonio de su representada, ni fue un pago en exceso del precio, si no que correspondió a las cuotas mensuales que se generaban dentro del leasing habitacional cedido al convocante de conformidad con la promesa, argumentando que

“ante la decisión del promitente comprador de NO pagar de contado el precio total de los inmuebles (\$1.260.000.000,00) que incluía el saldo del LEASING INMOBILIARIO para dicha fecha, según consta en el literal e) de la cláusula cuarta de la promesa; al firmar dicho contrato, aceptó y asumió el pago de la deuda en la forma en que pudiera, y esto fue mediante el pago de las cuotas mensuales aquí

³ Manifestación de la Convocada frente al Hecho 12 de la demanda.

discriminadas, en forma tal que se puede ver que el abono mensual al capital de dicha acreencia era mínimo, y la mayor parte de la cuota (aprox \$4.100.000 corresponden a interés corriente y seguro).” (subrayado fuera del texto)

Más adelante al oponerse al juramento estimatorio argumentó que las suma que demanda el convocante le sea devuelta, correspondió *“a los intereses que se generaron durante los seis meses en los que se pagaron las cuotas del leasing inmobiliario los cuales ascendieron a la suma de \$23.538.456,00 y que se generaron como consecuencia de la decisión del promitente comprador de NO PAGAR el saldo a él informado, a la firma de la promesa.”*

Observa el Tribunal que la parte convocada: (i) acepta expresamente que el valor pagado por el Promitente Comprador bajo el concepto de cánones de arrendamiento iba a abonar a las obligaciones del literal e) de la cláusula de precio convenido en la promesa de compraventa, sin embargo lo condiciona a cubrir primero los intereses de la cuota de leasing porque a su juicio fue una decisión del Promitente Comprador no pagar de contado el saldo y (iii) confunde el momento en que se da la cesión, pues no es cierto que la cesión del contrato de leasing se haya dado con la suscripción de la promesa.

Sobre el particular el Tribunal retoma lo ya explicado sobre la diferencia entre la promesa de contrato y el contrato prometido, para señalar que la cesión del contrato de leasing no se dio con la suscripción de la promesa sino con la autorización expresa de la cesión por parte de la entidad financiera, luego la obligación de cubrir las cuotas de leasing recaía en cabeza de la convocante y no del convocado hasta tanto no se diera la cesión. De otra parte, no se evidencia ni de las declaraciones, ni de los documentos, la voluntad de las partes de fijar de interés remuneratorio a cargo del promitente comprador. Finalmente es claro que el promitente comprador podía cubrir el saldo contenido en el literal e) de la cláusula cuarta del contrato de promesa hasta el 15 de enero de 2019, es decir no había ninguna obligación o consecuencia económica para el promitente comprador por tomarse todo el plazo concedido para pagar el saldo u obtener la cesión del contrato de leasing hasta dicha fecha.

Destaca el Tribunal que el valor total proyectado por la entidad financiera de los cánones del contrato de leasing habitacional en el año 2015 y el valor pagado durante los meses de julio a diciembre de 2018 por dicho concepto, fueron muy similares a la cifra convenida por las partes de \$5.765.000 y que denominaron canon de arrendamiento.

Para el Tribunal, se desprende en forma transparente por estar acreditado tanto en el contrato de leasing habitacional suscrito por Manuela Guevara, obrante a folio 43 de la contestación de la demanda, como con las proyecciones de pago generados por Leasing Bancolombia de fecha 24 de noviembre de 2015 y el documento obrante a folio 39 de la contestación de la demanda “comportamiento histórico del contrato durante el año 2018”, expedido en enero de 2019, que el valor del canon del Leasing Habitacional, (que incluye capital, intereses y seguro) sería y ha sido estable durante el plazo.



Esta estabilidad de la cuota del canon del leasing financiero que sin ser una cuota fija, en opinión del Tribunal motivó a las partes a pactar la suma mensual que denominaron canon de arrendamiento por valor de \$5.765.000, y no puede haber otra razón, dada la coincidencia de las sumas proyectadas y pagadas.

En el siguiente cuadro, se compara el valor proyectado en el año 2015 por la entidad financiera (y que las partes durante sus interrogatorios conocer al momento de la firma de la promesa), con el valor real pagado en el año 2018, discriminándose por conceptos, lo que reafirma la conclusión a la que llega el Tribunal.

Año 2018	Capital Proyectado	Capital Pagado	Interés Proyectado	Interés Pagado	Seguro Proyectado	Seguro Pagado	intereses de mora	Valor total proyectado a pagar	Valor total pagado
Julio	1.591.122	3.169.656	3.955.135	7.972.811	215.191	437.478	188.395	5.761.448	11.768.340,00
Agosto	1.603.810	1.603.810	3.942.447	3.942.447	215.191	218.739	4.151	5.761.448	5.769.147,00
Septiembre	1.616.599	1.617.456	3.929.658	3.929.658	215.191	218.739		5.761.448	5.765.853,00
Octubre	1.629.490	1.629.501	3.916.767	3.919.760	215.191	218.739		5.761.448	5.768.000,00
Noviembre	1.642.548	1.642.481	3.903.773	3.903.766	215.191	218.739		5.761.512	5.764.986,00
Diciembre	1.655.581	1.655.578	3.890.676	3.890.669	215.191	228.845	1.204	5.761.448	5.776.296,00
								34.568.752	40.612.622,00

Comentario: La diferencia notoria del mes de julio obedece a un saldo en mora del mes de mayo y a un abono extraordinario a capital que hizo la convocada.⁴

Finalmente el Tribunal reitera que reconoce el carácter de auténticos de los documentos aportados por las partes que se vienen de analizar y que no fueron tachados de falso o desconocidos en los términos del artículo 272 del Código General del Proceso, motivo por el cual se considera que en derecho corresponde darles pleno valor probatorio.

4.4. INTERROGATORIO DE PARTE.

De los interrogatorios de parte, destaca el Tribunal las manifestaciones de ambas partes que coinciden en que la redacción de la cláusula cuarta de la promesa de compraventa y la cláusula tercera de la convención fueron confusas, y que los documentos fueron redactados por el asesor de la parte convocada.

Para el Tribunal el relato que se transcribe a continuación cuando el apoderado de la parte Convocada interroga al Convocante sobre la propuesta por él presentada para que le entregaran los inmuebles para su uso, guarda coincidencia con lo expresado por la parte convocada al contestar la demanda.

R/ Juan Felipe Cadavid: "(...) la propuesta mía fue firmamos una propuesta de compraventa y estableciéramos un plazo que normalmente son 6 meses, si en esos 6 meses, leasing Bancolombia no aprueba la cesión, pues yo tendré que responder de recursos propios o tendré que buscar otra manera de pagarlo y si no pues se causarán unas arras a mi nombre, en ese momento ellas me hacen

⁴ Documento denominado "comportamiento histórico del contrato durante el año 2018" aportado como prueba documental junto con la contestación de la demanda.

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861363
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co

www.ccc.org.co



SC648-1

una contrapropuesta de las manos de un abogado con el que trabajaban en su momento y por eso surge creo que todo el origen de esta diferencia; y es que ellas proponen crear dos nuevos documentos uno de ellos un CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, y ellas de la mano de su abogado incluyen el que los cánones del contrato de arrendamiento sean abonados y en ninguna parte e insisto que el documento fue redactado por ellas o su representante, dice que ese abono sea solo de los intereses sino del capital; razón por la cual a la luz de lo que está escrito y firmado por ellas una vez que se da efectivamente la cesión, yo les pido que devuelvan el saldo; yo le advertí en varias ocasiones que eso era un mal negocio para ellas, pero ellas decían que eso era lo que les daba tranquilidad y lo que el abogado aconsejaba.”

4.5. TESTIMONIOS.

Testimonio de la señora Olga Lucía Gómez de Rodríguez representante legal de Establecer Inmobiliaria, en su declaración manifestó que personas de su oficina como agente inmobiliaria, mantuvieron relación contractual con la Convocada y conocieron de primera mano el negocio acordado por las partes, al haber sido intermediarios en la negociación. Por lo anterior se le asigna pleno valor probatorio por cuanto dio razón de su dicho indicando circunstancias de tiempo, modo y lugar.

De sus declaraciones se destacan las siguientes manifestaciones:

“¿Sírvese manifestar, los pagos que hizo Juan Felipe a que iban destinados?”

R/ A cubrir el precio de venta.

Dentro de su experiencia como corredora inmobiliaria, ¿Estos negocios son usuales, que las personas se subroguen en los contratos de Leasing? (...) ¿Y en su experiencia como funciona, cuando se subrogan en los contratos de leasing?”

R/ El pago del precio se respeta, de acuerdo al pago del precio de venta. Es decir lo que aparece en el contrato de promesa de compraventa, porque siempre que se hace o se va a hacer una subrogación, nosotras vamos personalmente al banco a pedir la liquidación a ese día, sobre esa liquidación se hace el resto de la liquidación de la suma del negocio.”

4.6. ANÁLISIS DEL JURAMENTO ESTIMATORIO.

El convocante subsanó la demanda e incluyó el Juramento Estimatorio discriminando los perjuicios en Daño Emergente por valor de \$23.182.231.00 y Lucro Cesante por valor de \$3.236.548.00. Dentro del término del traslado, el apoderado de la parte convocada, presentó objeción al juramento estimatorio especificando las razones por la cuales no compartía la estimación.

Sede Principal

Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861363
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co


www.ccc.org.co



SC648-1

En consideración a lo anterior, el Tribunal valorará el juramento estimatorio, en conjunto con las demás pruebas del proceso.

Conclusiones:

Establecido el negocio prometido como de cesión del contrato de leasing habitacional a título oneroso en favor del Convocante, el Tribunal concluye que el precio convenido fue por la suma de Un Mil Doscientos Sesenta Millones de Pesos y así habrá de declararlo. En cuanto a la forma de pago, del análisis sistemático e integral de todas las cláusulas y de todos los contratos celebrados, evaluados como una unidad y no de forma aislada, el Tribunal interpreta que las partes modificaron la forma de pago previsto en la promesa de compraventa para incluir unos abonos mensuales por valor de \$5.765.000 hasta que se diera la cesión del contrato de leasing. El Tribunal no encontró probado que las partes hubieren convenido que el saldo del precio por la suma de \$495.993.538.00 estuviera sujeto a intereses. Tampoco encontró probado el Tribunal que las partes hubieran acordado que las sumas mensuales de \$5.765.000 fueran destinadas para cubrir primero intereses y luego capital de la cuota de leasing.

V. DE LAS EXCEPCIONES DE MÉRITO.

5.1. RESPETO POR EL ACTO PROPIO.

A juicio de la Convocada, el hecho de que el convocante hubiere cumplido los pagos en los plazos convenidos, llevó a la convocante al convencimiento de la firmeza de las condiciones contractuales acordadas por ellos, en su opinión solicitar el reintegro de la suma de \$23 182.231, “está en contradicción con su conducta inicial, consistente en la aceptación de asumir el pago del leasing inmobiliario en la forma en la que decidió hacerlo, es decir; NO en forma inmediata (el 17 de julio de 2018 o en su defecto el 23 de julio cuando se le entregaron los inmuebles), si no pagando mensualmente las cuotas con los cánones de arrendamiento, cuotas que como ya se ha repetido, incluyeron intereses y seguros durante los seis meses que tardó en pagar el saldo de dicha obligación.”

Para el Tribunal, el argumento esgrimido por la convocante y que se viene de transcribir, no encuentra asidero por las razones expuestas a lo largo de este proveído; adicionalmente la aplicación de la teoría del respeto por el acto propio, así como otros principios generales y auxiliares del derecho queda al arbitrio del juez, no encontrándolo aplicable al presente caso.

5.2. COBRO DE LO NO DEBIDO.

Basa su argumento en que el convocante “conocía el saldo a dicha fecha y el valor de las cuotas mensuales que debería seguir cancelando en caso de no pagarse el citado saldo en la fecha de firma de la promesa. De igual forma, era de su conocimiento que las cuotas a pagar incluían abono a capital, pago de interés y cuota de seguro, costos que son propios de cualquier obligación crediticia, hecho que obviamente debe saber el demandante.”

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861363
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co


www.ccc.org.co



SC648-1

En opinión del Tribunal, el argumento se cae por los motivos expuestos, y se reitera las partes modificaron la forma de pago, pero no modificaron la fecha límite para el pago del saldo del precio, razón por la cual no prospera esta excepción.

5.3. FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA.

Sustenta esta excepción bajo el argumento de que el convocante no es acreedor por cuanto la obligación que reclama es inexistente.

Para el Tribunal el Convocante es el titular del derecho de acción en el presente caso, por haber contratado con la convocada y tener un interés para demandar en este proceso, siendo ese interés suficiente para accionar, luego el convocante es el legitimado en la causa para demandar. Se contrasta lo anterior con el fundamento que emplea la convocada para esgrimir la falta de legitimación en la causa, porque en su opinión la obligación que reclama es inexistente.

No prospera esta excepción.

VI. DE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA.

La parte demandante formuló las siguientes pretensiones enunciadas como Declarativas:

- A.** “Se declare que entre el CONVOCANTE JUAN FELIPE CADAVID JARAMILLO Y LA CONVOCANTE (sic) MANUELA GUEVARA GARCÍA existió un CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA:: APARTAMENTO 308 Torre 4 Etapa 2, PARQUEADEROS Nos. 135 y 136, CUARTO ÚTIL No. 8, del CONJUNTO SANTANGELLO APARTAMENTOS CLUB, identificado con el No. 5-163 de la Avenida 6 Oeste, Barrio Normandía de la ciudad de Santiago de Cali, identificados con los folios de matrícula Inmobiliaria Nos. 370-912076, 370-911835, 370-911836 y 370-911926 de la Oficina de instrumentos Públicos de Cali.

Al respecto ha quedado claro del análisis de las pruebas, que las partes reconocen la existencia del contrato de promesa de compraventa. Para este Tribunal la primera pretensión deberá ser declarada.

- B.** Se declare que el precio acordado fue de \$ 1.260.000.000.00 mcte (MIL DOSCIENTOS SESENTA MILLONES DE PESOS)

También quedó acreditado en el análisis probatorio, que el precio convenido por las partes para la cesión de los derechos del Leasing Habitacional radicados sobre los inmuebles tantas veces mencionado, fue la suma de Mil Doscientos Sesenta Millones de Pesos por haberlo ratificado ambas partes y así habrá de declararse.

- C.** Se declare que el CONVOCANTE canceló a la CONVOCADA la suma de \$ 1.283.182.231.00 mcte (MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y TRES MILLONES

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861363
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co


www.ccc.org.co



SC648-1

CIENTO OCHENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS TREINTA Y UN PESOS MCTE.)

Para el Tribunal también quedó acreditado como se señaló durante el análisis a los medios de prueba que el Convocante pagó a la Convocada la suma de \$1.283.182.231 y así habrá de declararse.

- D.** Se declare que el CONVOCANTE pagó en exceso del precio total de los inmuebles la suma de \$ 23.182.231.00 mcte (VEINTITRÉS MILLONES CIENTO OCHENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS TREINTA Y UN PESOS MCTE)

Conforme se indicó anteriormente, el problema a resolver es la procedencia o no de la devolución del dinero que aquí se pretende como consecuencia de la prosperidad de las anteriores pretensiones.

El contrato legalmente celebrado vincula a las partes y las obliga a ejecutar las prestaciones convenidas, de modo que si una de ellas incumple las que se impuso, faculta a la otra para demandar bien que se le cumpla, que se le resuelva el contrato o que se le reconozca el pago de los perjuicios que se le hayan causado por el incumplimiento.

Para el Tribunal, como ya se explicó razonadamente, al momento de interpretar los documentos que sustentaron el negocio a la luz de las pruebas recaudadas, el Convocante pagó en exceso la suma de VEINTITRÉS MILLONES CIENTO OCHENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS TREINTA Y UN PESOS MCTE y en consecuencia así habrá de declararlo. Considerando que esta pretensión guarda relación con las excepciones de mérito planteadas por la convocada, las consideraciones que allí se plantearon, sustentan la prosperidad de esta pretensión.

- E.** Como consecuencia de las anteriores declaraciones se condene a la CONVOCADA a pagar a la parte CONVOCANTE los intereses del dos por cien (2%) mensual sobre la suma de \$ 23.182.231.00 mcte. (VEINTITRÉS MILLONES CIENTO OCHENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS TREINTA Y UN PESOS MCTE) a partir del mes de febrero de 2019 hasta la fecha de presentación de la subsanación de la demanda.⁵

La legislación civil no define el término “interés”, sin embargo lo emplea en forma constante y el sentido que se obtiene de su uso, denota generalmente valor, provecho, utilidad, ganancia o lucro producido por un recurso económico e indemnización tratándose de obligaciones de dinero. Así para el Tribunal, es claro, como se desprende del juramento estimatorio, que el convocante persigue una indemnización de perjuicios con la solicitud de esta declaratoria.

El artículo 1613 del Código Civil consagra que la “indemnización de perjuicios comprende el daño emergente y el lucro cesante, ya provenga de no haberse

⁵ Subsanación de la demanda de fecha 3 de abril de 2020.

cumplido la obligación, o de haberse cumplido imperfectamente, o de haberse retardado el cumplimiento.

Define el artículo 1614 del mismo Código el Lucro Cesante como “la ganancia o provecho que deja de reportarse a consecuencia de no haberse cumplido la obligación, o cumpliéndola imperfectamente, o retardado su cumplimiento”

Ahora bien, como ha quedado dicho, las partes no convinieron ningún interés en relación con el saldo del pago del precio, ni tampoco por el incumplimiento por no devolver el eventual excedente dentro del término estipulado, así las cosas, deberá el Tribunal estarse a lo previsto en el artículo 1617 del Código Civil que dispone que si no se estipuló ningún interés, se cobrará el legal, a partir de la mora. El interés legal es del 6% anual.

Habiendo previsto las partes en el literal e) de la cláusula 4 del contrato de promesa, que “*el saldo restante será devuelto por El Promitente Vendedor al Promitente Comprador en los siguientes 5 días hábiles posteriores a la cesión del contrato de Leasing o el pago del mismo*” el Tribunal declarará el pago de la indemnización por lucro cesante, liquidado con un interés del seis (6)% anual.

F. Se condene a la CONVOCADA AL PAGO DE LAS COSTAS PROCESALES”

Frente a esta pretensión el Tribunal se pronunciará más adelante.

VII. COSTAS.

El numeral primero del artículo 365 del CGP 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 el Acta No. 5 fecha tres (3) de junio de 2020, los honorarios y gastos del Tribunal dentro del presente trámite se fijaron así:

Concepto	Valor
Honorarios para la árbitro único	\$ 1.287.916,00
IVA honorarios árbitro único	\$ 244.704,00
Honorarios del secretario	\$ 643.958,00
Gastos de Administración Centro de Arbitraje	\$ 643.958,00
IVA Gastos de Administración Centro de Arbitraje	\$ 122.352,00
Gastos de funcionamiento del Tribunal	\$ 200.000,00
Total	\$ 3.142.888,00

Teniendo en cuenta que el demandante asumió la totalidad de los honorarios y gastos del Tribunal se condenará a la Convocada al reembolso del valor total a la parte Convocante.

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861363
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co



www.ccc.org.co



SC648-1

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

VIII. AGENCIAS EN DERECHO

Las agencias en derecho se fijarán de conformidad con el numeral cuarto del artículo 366 del CGP y el artículo 2º del Acuerdo No. PSAA 16-10554 del 5 de agosto de 2016, atendiendo la naturaleza, calidad y duración de la gestión realizada por la parte, así como la cuantía del proceso y demás circunstancias relacionadas con dicha actividad.

En consecuencia, teniendo en cuenta la cuantía del proceso, la prosperidad parcial de las pretensiones de la demanda y que la parte Convocante por intermedio de su apoderado judicial ha desplegado todas y cada una de las gestiones procesales que estaban a su alcance, el Tribunal fijará como agencias en derecho, en favor de la parte Convocante, y en contra de la parte Convocada la suma de **UN MILLÓN DOSCIENTOS NOVENTA MIL PESOS (\$1.290.000.00) + IVA** (si fuere responsable).

TERCERA PARTE: DECISIÓN.

En mérito de las consideraciones que anteceden, el Tribunal de Arbitraje constituido para dirimir las controversias suscitadas entre, **JUAN FELIPE CADAVID JARAMILLO**, de una parte, y **MANUELA GUEVARA GARCÍA**, de la otra, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley y habilitación de las Partes,

RESUELVE

PRIMERO. Negar las excepciones de mérito propuestas en la contestación de la demanda, de conformidad con lo expuesto en las consideraciones de este Laudo Arbitral.

SEGUNDO. Declarar que entre **MANUELA GUEVARA GARCÍA** y **JUAN FELIPE CADAVID JARAMILLO** existió CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA de los derechos y obligaciones que como locataria del contrato de Leasing Habitacional No. 180178 con Leasing Bancolombia S.A., tenía la Promitente Vendedora respecto del APARTAMENTO 608 Torre 4 Etapa 2, PARQUEADEROS Nos. 135 y 136, CUARTO ÚTIL No. 8, del CONJUNTO SANTANGELLO APARTAMENTOS CLUB, identificado con el No. 5-163 de la Avenida 6 Oeste, Barrio Normandía de la ciudad de Santiago de Cali, identificados con los folios de matrícula Inmobiliaria Nos. 370-912076, 370-911835, 370-911836 y 370-911926 de la Oficina de instrumentos Públicos de Cali.

TERCERO. Declarar que el precio acordado por las partes en la promesa de venta de derechos y obligaciones del contrato de Leasing Habitacional No.18078, fue de **MIL DOSCIENTOS SESENTA MILLONES DE PESOS (\$1.260.000.000,00)**.

CUARTO. Declarar que **JUAN FELIPE CADAVID JARAMILLO** canceló a **MANUELA GUEVARA GARCÍA** con ocasión al negocio, la suma de **MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y TRES MILLONES CIENTO OCHENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS TREINTA Y UN PESOS MCTE. (\$ 1.283.182.231,00)**.

Sede Principal
Calle 8 # 3-14, Piso 4
Tel: 57 (2) 8861363
Cel: 314 8348808
ccya@ccc.org.co


www.ccc.org.co



SC648-1



QUINTO. Declarar que **JUAN FELIPE CADAVID JARAMILLO** pagó en exceso la suma de **VEINTITRÉS MILLONES CIENTO OCHENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS TREINTA Y UN PESOS (\$ 23.182.231,00)**

SEXTO. Ordenar a **MANUELA GUEVARA GARCÍA** reintegrar a **JUAN FELIPE CADAVID JARAMILLO**, dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes a la ejecutoria del laudo, la suma de **VEINTITRÉS MILLONES CIENTO OCHENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS TREINTA Y UN PESOS MCTE (\$23.182.231,00)**.

SÉPTIMO. Condenar a **MANUELA GUEVARA GARCÍA** pagar a **JUAN FELIPE CADAVID JARAMILLO**, dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes a la ejecutoria del laudo y a título de lucro cesante, los intereses causados sobre la suma de **VEINTITRÉS MILLONES CIENTO OCHENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS TREINTA Y UN PESOS MCTE (\$23.182.231,00)**, desde el 26 de diciembre de 2018 y hasta el 3 de abril de 2020, liquidados con base en el interés legal que es del seis (6) por cien anual.

OCTAVO. Condenar a **MANUELA GUEVARA GARCÍA** a pagar a **JUAN FELIPE CADAVID JARAMILLO**, dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes a la ejecutoria del laudo, costas del proceso y agencias en derecho por valor de **CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS. (\$ 4.432.888,00)**.

NOVENO. Declarar causado el saldo de los honorarios de la Árbitro Único y del Secretario, por lo que se ordena realizar los pagos correspondientes, de conformidad con lo previsto en el artículo 28 de la Ley 1563 de 2012 y teniendo en cuenta la contribución especial arbitral establecida en el artículo 22 de la Ley 1743 de 2014 –modificado por el artículo 362 de la Ley 1819 de 2016. En la oportunidad legal, la Árbitro Único hará la liquidación final de gastos y devolverá el saldo.

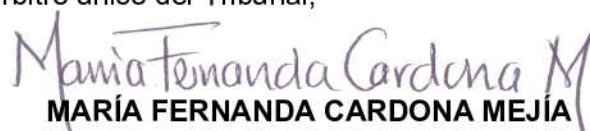
DÉCIMO. Ordenar la expedición de copias auténticas de este Laudo con las constancias de ley y con destino a cada una de las Partes.

DÉCIMO PRIMERO. Disponer que en firme esta providencia, el expediente se entregue para su archivo al Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Cali de conformidad con lo reglado por el artículo 47 de la Ley 1563 de 2012.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

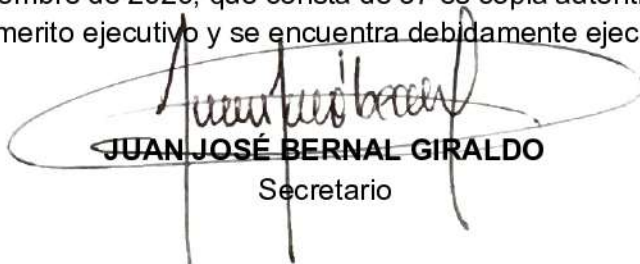
El presente laudo queda notificado a las partes en estrados y presta mérito ejecutivo de conformidad a lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 42 de la ley 1563 de 2012.

La presidente y árbitro único del Tribunal,


MARÍA FERNANDA CARDONA MEJÍA

Santiago de Cali, 30 de septiembre de 2020.

El suscrito secretario del Tribunal de Arbitraje de **JUAN FELIPE CADAVID JARAMILLO**, como parte demandante, y **MANUELA GUEVARA GARCÍA**, como parte demandada (**A-20200220/0776**), certifica que el presente laudo arbitral de fecha 8 de septiembre de 2020, que consta de 37 es copia autentica tomada de su original, presta merito ejecutivo y se encuentra debidamente ejecutoriado.



JUAN JOSÉ BERNAL GIRALDO
Secretario