

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO**

**EMERSON SALAZAR NIÑO**

**VS.**

**INDICO S.A.S.**

**LAUDO ARBITRAL**

Santiago de Cali, 29 de marzo de 2017

## TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO

**EMERSON SALAZAR NIÑO**

**VS.**

**INDICO S.A.S.**

### LAUDO ARBITRAL

Santiago de Cali, veintinueve (29) de marzo de 2017.

Cumplido a cabalidad el trámite arbitral y habiéndose agotado cada una de las etapas procesales previstas en la Ley 1563 de 2012 y demás normas concordantes, y no observando causal de nulidad que invalide lo actuado, procede el Tribunal dentro del término legal, a dirimir en derecho el conflicto planteado en las pretensiones sometidas a su consideración, profiriendo la correspondiente decisión de mérito con la cual se pone fin al presente trámite arbitral promovido por **EMERSON SALAZAR NIÑO** en contra de la sociedad **INGENIERÍA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S. - INDICO S.A.S.**

#### CAPÍTULO I.

##### ANTECEDENTES DEL TRÁMITE ARBITRAL

###### 1.1. EL CONTRATO OBJETO DE LA CONTROVERSIA:

El Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Cali recibió el veintidós (22) de marzo de 2016 la demanda arbitral incoada por EMERSON SALAZAR NIÑO, a través de apoderado judicial, con base en el **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA PROYECTO SANTANGELO**, suscrito entre EMERSON SALAZAR NIÑO e INDICO S.A. el 18 de abril de 2011.

###### 1.2. EL PACTO ARBITRAL:

El pacto arbitral que sirvió de fundamento para la demanda fue la cláusula compromisoria pactada en el contrato de promesa de compraventa, suscrito entre las partes, el 18 de Abril de 2.011, en su cláusula séptima, que al tenor literal, rezaba así:

**“... SEPTIMA.- REGIMEN LEGAL Y DOMICILIO:** En caso de controversias las partes se obligan a someter sus diferencias en primera instancia al centro de conciliación de la Cámara de Comercio de Cali. En el evento en que las partes no puedan conciliar sus diferencias en esta primera instancia se obligan a someter sus diferencias a un Tribunal de Arbitramento conformado por tres (3) árbitros nombrados por la Cámara de Comercio de Cali, quienes deberán decidir en derecho.

No obstante lo anterior, la presente promesa de compraventa estará sujeta a la inspección, control y vigilancia del departamento de vivienda de planeación municipal en lo que respecta a su competencia. Para todos los efectos legales el domicilio contractual es la ciudad de Santiago de Cali...”

Posteriormente en reunión del doce (12) de abril de 2016, realizada en la Cámara de Comercio de Cali, en la cual se elegirían los árbitros, los apoderados de ambas partes, de común acuerdo, procedieron a modificarla, reduciendo el número de árbitros de tres a uno, y fijando un tope de honorarios para el árbitro designado, quedando la nueva Cláusula Compromisoria de la siguiente manera:

*“En caso de controversia las partes se obligan a someter sus diferencias en primera instancia al centro de conciliación de la Cámara de Comercio de Cali. En el evento de que las partes no puedan conciliar sus diferencias en esta primera instancia se obligan a someter sus diferencias a un Tribunal de Arbitramento conformado por un (1) árbitro designado por el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Cali, quien deberá decidir en derecho. El honorario del árbitro será hasta el 2,25% de la cuantía de la demanda arbitral. No obstante lo anterior, la presente promesa de compraventa estará sujeta a la inspección, control y vigilancia del departamento de vivienda de planeación municipal en lo que respecta a su competencia. Para todos los efectos legales el domicilio contractual es la ciudad de Santiago de Cali”.*

### **1.3. LAS PARTES PROCESALES:**

Obran como sujetos procesales en el presente trámite arbitral, en calidad de demandante el señor EMERSON SALAZAR NIÑO, persona natural, y como demandado, la sociedad INGENIERÍA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S. - INDICO S.A.S., persona jurídica.

#### **1.4. CAPACIDAD Y REPRESENTACIÓN:**

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

#### **1.5. DESIGNACIÓN DE LOS ÁRBITROS:**

El primero (1º) de abril de 2016, durante la reunión adelantada por el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Cali, para presenciar el sorteo público de árbitros que integraría el tribunal, las partes de común acuerdo solicitaron su aplazamiento, como en efecto se hizo y se fijó para el día doce (12) de abril de 2016.

Ante el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Cali, en reunión del doce (12) de abril de 2016, los apoderados de ambas partes, de común acuerdo, procedieron a modificar la cláusula compromisoria en los términos transcritos en el numeral 1.2., reduciendo el número de árbitros de tres a uno.

En la misma reunión del doce (12) de abril de 2016, el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Cali, representado por sus abogadas, mediante sorteo, designó como árbitro único a la doctora **MARÍA FERNANDA CARDONA MEJÍA**, quien aceptó el nombramiento.

#### **1.6. AUDIENCIAS DEL PROCESO:**

##### **1.6.1. AUDIENCIA DE INSTALACIÓN:**

El diecisiete (17) de mayo de 2016, tal como consta en el Acta No. 1 de la misma fecha, fue instalado el Tribunal de Arbitramento, habiendo sido designado como Presidente la doctora **MARÍA FERNANDA CARDONA MEJÍA**, y como Secretaria la doctora **CLAUDIA TERESA VANEGAS BECERRA**. Se fijó como lugar de funcionamiento del Tribunal y de la secretaría, el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de

Comercio de Cali, y se reconoció personería a los apoderados de las partes demandante y demandada.

#### **1.6.2. ACTUACIONES INICIALES:**

En audiencia del veinticinco (25) de mayo de 2016, contenida en el Acta No. 2 de la misma fecha, mediante Auto No. 3 se declara legalmente posesionada a la secretaria y mediante Auto No. 4, el Tribunal inadmitió la demanda, la cual fue subsanada por la parte demandante, mediante escrito presentado en tiempo oportuno, el dos (2) de junio de 2016.

Por Auto No. 7 del dieciséis (16) de junio de 2016, contenido en el Acta No. 4, de la misma fecha, el tribunal admitió la demanda, dispuso la notificación personal de dicho proveído, como en efecto se hizo, y procedió a la entrega de la copia del traslado de la demanda y sus anexos como del escrito de subsanación y sus anexos, y concedió un término de traslado de veinte días a la parte demandada, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley 1563 de 2012.

Dentro del término legal, la parte demandada contestó la demanda el doce (12) de julio de 2016 y en la misma fecha presentó demanda de reconvención.

El dieciocho (18) de julio de 2016, la apoderada de la parte actora presenta escrito de reforma de la demanda.

Por Auto No. 11 del 31 de agosto de 2016, contenido en el Acta No. 7, se dispuso por parte del Tribunal, resolver en el momento procesal oportuno lo referente a la contestación de la demanda y a la demanda de reconvención, por cuanto habiéndose presentado escrito de reforma de la demanda, previamente se decidiría sobre su admisión, inadmisión o rechazo.

Por Auto No. 12 del treinta y uno (31) de agosto de 2016, contenido en el Acta No. 7, de la misma fecha, el tribunal admitió la reforma de la demanda arbitral, se dispuso la notificación de la reforma de la demanda a la parte demandada y le concedió un término de traslado de diez (10) días. Igualmente, en el mismo proveído, dado que se solicitaba vincular a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como litisconsorte facultativo, se ordenó citarla personalmente a través de su representante legal para que manifestara su decisión de

adherirse o no al pacto arbitral, entidad que dispuso no hacerlo, como lo manifestó en respuesta al oficio No. 004 del 5 de septiembre de 2016, el 8 del mismo mes y año.

El 14 de septiembre de 2016, dentro del término legalmente conferido, la parte demandada presenta escrito de contestación a la reforma de la demanda arbitral proponiendo excepciones. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 21 de la Ley 1563 de 2012, se ordena correr traslado de las excepciones de mérito propuestas por la demandada, mediante Auto No. 15 del veintiséis (26) de septiembre de 2016, contenido en el Acta No. 8. Igualmente, en la citada providencia se admitió la demanda de reconvencción y se ordenó correr traslado de la misma y sus anexos por el término de 20 días. Dentro del término legal, la parte demandada en reconvencción contestó la demanda el 31 de octubre de 2016 y propuso excepciones de mérito y de las mismas se corrió traslado a la demandante en reconvencción quien guardó silencio pues no se pronunció al respecto.

Mediante Auto No. 16 del veintidós (22) de noviembre de 2017 se tramitó la objeción al juramento estimatorio presentada por la parte demandada en reconvencción y se dispuso concederle el término de cinco (5) días para que aportara o solicitara pruebas, providencia que se notificó por correo electrónico a la interesada el 23 del mismo mes y año y frente a la cual descorrió el traslado el 30 siguiente.

#### **1.6.3. AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN:**

El veinte (20) de diciembre de 2016 se llevó a cabo la Audiencia de Conciliación, la que se declaró fracasada ante la falta de acuerdo entre las partes, mediante Auto No. 19 de la misma fecha, contenido en el Acta No. 11.

#### **1.6.4. FIJACIÓN DE HONORARIOS Y GASTOS DEL TRIBUNAL:**

El veinte (20) de diciembre de 2016 fueron fijados los gastos de funcionamiento y honorarios del Tribunal, mediante Auto No. 20. Sin embargo, en virtud del escrito presentado por la parte actora el veintiséis (26) del mismo mes y año, en el cual solicitaba la modificación de la cuantía de los honorarios señalados, dado que el pacto arbitral se había cambiado y establecía un porcentaje específico para la tasación de los honorarios, se despachó favorablemente la solicitud mediante Auto No. 21 del veintisiete (27) de diciembre de 2016 en el cual se procedió a dejar sin efecto el Auto No. 20 y a fijar de nuevo los honorarios y gastos del Tribunal.

Dentro del término legal tanto la parte demandante como la parte demandada consignaron el veintinueve de diciembre de 2016 y el dos (2) de enero de 2017, respectivamente, a nombre de la presidente del Tribunal, en Fiduciaria Bancolombia, las sumas señaladas por concepto de honorarios y gastos del Tribunal.

#### **1.6.5. PRIMERA AUDIENCIA DE TRÁMITE Y DECRETO DE PRUEBAS:**

La primera Audiencia de trámite se realizó el veintiséis (26) de enero de 2017, y quedó registrada en el Acta No. 13 de la misma fecha, audiencia donde el Tribunal, previo análisis de la cláusula compromisoria, la existencia y debida representación de cada una de las partes y las pretensiones formuladas tanto en la demanda reformada como en la demanda de reconvención; se declaró competente para conocer y decidir en derecho todas las controversias de contenido particular, económico y patrimonial presentadas tanto en la demanda incoada por **EMERSON SALAZAR NIÑO** contra **INGENIERÍA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S. – INDICO S.A.S.**, como por **INGENIERÍA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S. – INDICO S.A.S** contra **EMERSON SALAZAR NIÑO**. Posteriormente mediante Auto No. 25 del mismo mes y año fueron decretadas las pruebas solicitadas por las partes.

#### **1.6.6. AUDIENCIA DE ALEGATOS:**

Las partes de común acuerdo solicitaron que se les permitiera presentar los alegatos por escrito y expresamente manifestaron que de ser acogida su petición renunciaban a ser oídos en la audiencia de alegatos prevista en el artículo 33 de la Ley 1563 de 2012 por cuanto la ley permite que en el curso de esta las partes puedan entregar sus alegatos por escrito. Esta petición fue despachada favorablemente por el Tribunal y por ello se autorizó a las partes para entregar sus alegatos finales el veintitrés (23) de febrero de 2017, en la sede del Tribunal como en efecto lo hicieron tanto la demandante como la demandada.

#### **1.6.7. AUDIENCIA DE LECTURA DEL LAUDO:**

Se fijó mediante Auto No. 26, contenido en el Acta No. 15, como fecha para la lectura del Laudo, el veintinueve (29) de marzo de 2017, a las 4:00 p.m., en la sede del Tribunal, sala No. 1.

#### **1.7. LAS PRUEBAS DECRETADAS Y PRACTICADAS EN EL PROCESO:**

El nueve (9) de febrero de 2017 (Acta No. 14) se inició la práctica de las pruebas decretadas y en la misma fecha, se cerró el periodo probatorio al declararse concluida la

etapa probatoria del proceso arbitral mediante Auto No. 24, por haberse practicado la totalidad de las pruebas.

**1.7.1. DOCUMENTALES:**

Se ordenó tener como pruebas documentales con el valor que la ley les asigne, los documentos aportados por las partes así:

**1.7.1.1. PARTE DEMANDANTE:** los documentos aportados con la demanda inicial, del 22 de marzo de 2016, en el numeral 4.1, llamado documentales del capítulo de pruebas, que coinciden con los aportados con la reforma de la demanda presentada el 18 de julio de 2016, numeral 5.1. detallados en el capítulo de pruebas con el nombre de "Documentales"; los documentos aportados con el memorial con el cual se descorrió el traslado de las excepciones propuestas contra la demanda principal, citados en el acápite denominado "PRUEBAS ADICIONALES" (página 22 del escrito), junto con los CD contentivos de los planos; y el documento relacionado con el escrito de contestación de la demanda de reconvención, en el numeral 5.11. (página 17).

**1.7.1.2. PARTE DEMANDADA:** los documentos aportados con la contestación de la demanda inicial, del 12 de julio de 2016 que coinciden con los relacionados en la contestación de demanda reformada presentada el 14 de septiembre de 2016, y la demanda de reconvención del 12 de julio de 2016, en el capítulo 4º de los dos primeros documentos y en la página 12 del último y los documentos aportados con el escrito de contestación a la objeción del juramento estimatorio, del 30 de noviembre de 2016.

**1.7.1.3.** Los documentos aportados con el escrito del 12 de septiembre de 2016 ordenados en el numeral 2º del auto No. 13 del 31 de agosto de 2016, contenido en el Acta No. 7 de la misma fecha, en respuesta al derecho de petición presentado por la parte Demandante.

**1.7.2. TESTIMONIALES:** Se decretó y practicó la recepción del testimonio del señor FELIPE OCAMPO HERNÁNDEZ.

**1.7.3. INTERROGATORIOS DE PARTE:** se decretaron y practicaron los interrogatorios de las partes demandante y demandada.



**1.7.4. INTERROGATORIOS DE PARTE:** Se ordenó tener como prueba el dictamen pericial aportado por la parte demandante denominado Avalúo No. 16-259, elaborado por la empresa ANTHONY HALLIDAY BERÓN S.A.S. PROPIEDAD RAÍZ, de fecha 12 de julio de 2016, conforme lo ordena el artículo 228 del Código General del Proceso y se corrió traslado del mismo por el término de tres (3) días, de conformidad con el artículo 31 de la Ley 1563 de 2012, sin que la parte demandada se pronunciara al respecto.

**1.8. TÉRMINO DEL PROCESO ARBITRAL:**

El término del proceso vence el veintiséis (26) de julio de 2017 por cuanto el veintiséis (26) de enero de 2017 finalizó la primera audiencia de trámite y no hubo suspensiones.

**1.9. LA DEMANDA ARBITRAL Y EL PRONUNCIAMIENTO DE LA DEMANDADA.**

La demanda fue presentada el veintiuno (21) de octubre de 2014 y se fundamentó en circunstancias de hecho que posteriormente fueron ratificadas en la reforma de la demanda, presentada el dieciocho (18) de julio de 2016 y que se resumen de la siguiente manera:

Desde el 3 de marzo de 2011 el demandante visitó en compañía de su esposa, la sala de ventas del Proyecto Santangelo, que promovía la constructora INDICO SAS. Posteriormente, el 18 de abril de 2011, suscribe un contrato de promesa de compraventa de bien inmueble con la sociedad CONSTRUCTORA INDICO S.A.S., en virtud del cual la sociedad prometedora se obligaba a transferir al prometedora comprador, el derecho de dominio y posesión de un apto con un área de 185 metros cuadrados, identificado como el 906 de la Torre 3, 2 parqueaderos y un depósito del proyecto SANTANGELLO ubicado en la Avenida 6 Oeste con calle 5 Oeste de la ciudad de Cali.

El valor de los inmuebles, vendidos como cuerpo cierto, ascendía a quinientos siete millones setecientos cincuenta mil pesos moneda corriente (\$507.750.000,00), teniendo en cuenta que el valor por metro cuadrado era de dos millones setecientos cuarenta y cuatro mil quinientos noventa y cinco pesos (\$2'744.595.00).

El contrato de promesa de compraventa tenía espacios en blanco en lo alusivo a las matrículas inmobiliarias de los bienes inmuebles prometidos en venta, los cuales debían ser diligenciados por el promitente vendedor una vez se conocieran los números de matrículas. Igualmente, no contaba con la descripción de los linderos especiales, ni con la información de la Notaría, ni la fecha y hora de suscripción de la escritura pública que perfeccionaría el contrato de promesa, ni la identificación de los parqueaderos y el cuarto útil porque el promitente vendedor se obligaba a proyectar y suscribir un otrosí para incluirlos.

Como la suscripción del contrato de promesa se hizo en cumplimiento del encargo fiduciario No. 10044038936-1 suscrito con ALIANZA FIDUCIARIA S.A., por ello fue preciso firmar la carta de instrucciones No. 10044038936-1, mediante la cual el señor EMERSON SALAZAR NIÑO designaba al constituyente, INDICO S.A.S., como beneficiario condicionado de los recursos que se consignaran en la cartera colectiva ALIANZA destinados a adquirir las unidades inmobiliarias del proyecto SANTANGELLO. En esa carta de instrucciones, se establece un cronograma de pagos de la cuota inicial y el saldo del precio que se cancelaría a la entrega del apartamento.

Respecto al pago del precio, se acordó que se pagaría una cuota inicial de ciento cincuenta y dos millones trescientos veinticinco mil pesos (\$152.325.000,00) y el saldo por la suma de trescientos cincuenta y cinco millones cuatrocientos veinticinco mil pesos (\$355.425.000,00) se cancelaría con recursos propios o con el producto de un préstamo bancario, caso en el cual el promitente vendedor debía notificarle al promitente comprador por escrito, para que este procedería a tramitarlo.

Los recursos consignados por concepto de cuota inicial fueron trasladados por ALIANZA FIDUCIARIA S.A. a la constructora INDICO S.A.S. el 15 de octubre de 2013.

En el mes de octubre de 2011, como consecuencia de muchas actuaciones judiciales en contra de la Constructora y con fundamento en la Resolución CU3-005583 de marzo 25 de 2010 (resolución expedida antes de la suscripción de la promesa de compraventa), la constructora modificó el proyecto inicial, lo que implicó un cambio de ubicación de algunas torres. Fue así como el apartamento 906 de la torre 3 perdió uno de sus atractivos como era la vista que tenía, lo cual había motivado al demandante a comprar en el proyecto. Consideró el actor que lo más grave, fue que la constructora INDICO SAS, no conservó el área inicial del apartamento de 185 metros, sino que la amplió de manera

unilateral e inconsulta a 246,42 metros cuadrados, lo que implicaba pagar un mayor valor por el apartamento prometido en venta, con lo cual incumplió. Esta modificación del proyecto inicial se verificó en el mes de octubre de 2011, fecha en que se contaba ya con el diseño definitivo de la torre, razón suficiente para que se elaborara un otrosí para incluir los linderos generales y especiales del apartamento.

INDICO SAS también se obligaba a asignar los parqueaderos paralelos, una vez el departamento de diseño entregara los planos definitivos, circunstancia que tampoco cumplió.

Debido a que nunca se suscribió el otrosí, INDICO S.A.S. finalmente informó al señor EMERSON SALAZAR NIÑO que daban por terminado el contrato de promesa, motivo determinante para iniciar el proceso arbitral.

La demandada procedió a contestar la demanda el doce (12) de octubre de 2016, aceptando algunos hechos, aclarando y negando otros; además, objetó el juramento estimatorio y se opuso a todas las pretensiones de la demanda. Igualmente propuso en su defensa, excepciones de mérito denominadas: Nulidad del contrato de promesa de compraventa suscrita el 18 de abril de 2011; Contrato no cumplido y; Eximente de responsabilidad de la sociedad demandada en el cambio del proyecto inicial por el hecho de un tercero en cumplimiento de una disposición legal.

Se dio traslado de la contestación de la demanda y las excepciones de mérito a la parte actora, quien lo describió, presentando las razones que en derecho debían llevar a negar dichas excepciones.

#### **1.9.1. RESUMEN DE HECHOS DE LA REFORMA DE LA DEMANDA:**

Se tuvieron en cuenta los mismos hechos aducidos en la demanda principal.

#### **1.9.2. PRETENSIONES DE LA REFORMA DE LA DEMANDA.**

La parte actora solicitó las siguientes declaraciones y condenas:

### ***“3. CAPITULO DE DECLARACIONES Y CONDENAS***

- 3.1. *Que se ordene a la CONSTRUCTORA INDICO SAS, que diligencie los espacios en blanco del contrato de promesa, como quiera que le ha dado plena validez y efectos al mismo, al modificar la cláusula compromisoria y al presentarla ante la FIDUCIARIA ALIANZA S.A. para solicitar el traslado de los recursos consignados por mi poderdante. Además contaba con la autorización expresa para integrarla otorgada por EL PROMITENTE COMPRADOR y dado que se verificaron los trámites ante las dependencias que se encontraban pendientes a la firma de la promesa.*
- 3.2. *Que declare que CONSTRUCTORA INDICO SAS, incurrió en múltiples incumplimientos en las obligaciones derivadas del contrato de promesa de compraventa suscrito entre las partes el 18 de Abril de 2.011.*
- 3.3. *Que se ordene a INDICO SAS, fijar fecha para suscribir la escritura pública de compraventa del apartamento 906 de la torre 3, mediante la cual de cumplimiento a la promesa de contrato de compraventa.*
- 3.4. *Que como consecuencia de lo anterior CONSTRUCTORA INDICO SAS, debe ser condenada a resarcir los perjuicios moratorios causados a mi poderdante, el señor EMERSON SALAZAR NIÑO.*
- 3.5. *Que si la CONSTRUCTORA INDICO SAS, se rehusa a cumplir con la obligación de hacer a la cual se comprometió en el contrato de promesa de compraventa, se declare resuelto el mismo y se la condene a pagar perjuicios compensatorios a mi poderdante, quien vio truncadas sus expectativas de adquirir vivienda en planos.*
- 3.6. *Que se condene en costas y agencias en derecho a la sociedad convocada."*

#### 4. CAPITULO DE DETERMINACIÓN DE LAS PRETENSIONES

##### 4.1. "PRETENSIÓN PRINCIPAL:

*Que la sociedad CONSTRUCTORA INDICO SAS., cumpla con la obligación de hacer contenida en el contrato de promesa de compraventa, consistente en la suscripción de la escritura de compraventa del apartamento 906 de la torre 3, con la correspondiente indemnización por perjuicios moratorios.*

*Que como quiera que el área definitiva del apartamento 906 de la torre 3 quedo en 246,42 metros cuadrados, que se liquide el área en exceso del apartamento, 61,42 metros al valor del metro cuadrado que se negoció a la fecha de suscripción de la promesa, el 18 de Abril de 2.011, DOS MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS MCTE (\$2'744.595.00).*

#### **4.2. PRETENSIÓN SUBSIDIARIA:**

*Que se decrete resuelto el contrato de promesa de compraventa y se ordene el reintegro de la cuota inicial, es decir la suma de CIENTO CINCUENTA Y DOS MILLONES TRESCIENTOS VEINTICINCO MIL PESOS MCTE (\$152'325.000.00), en un solo pago, con la correspondiente indexación liquidada al día de su efectiva cancelación.*

*Que se cancele a título de perjuicios compensatorios una suma de dinero correspondiente al valor de la valorización que tuvo el apartamento de 185 metros cuadrados, ubicado en un noveno piso, inicialmente prometido en venta, calculada desde la fecha de la suscripción del contrato de promesa (Abril 18 de 2.011) hasta la fecha en que se dicte el laudo arbitral.”*

#### **1.9.3. EXCEPCIONES DE LA DEMANDADA:**

La demandada procedió a contestar la reforma de la demanda el catorce (14) de octubre de 2016, aceptando la mayoría de los hechos, aclarando y negando otros; además, objetó el juramento estimatorio y se opuso a todas las pretensiones de la demanda. Igualmente propuso en su defensa, excepciones de mérito denominadas: Nulidad del contrato de promesa de compraventa suscrita el 18 de abril de 2011; Contrato no cumplido y; Eximente de responsabilidad de la sociedad demandada en el cambio del proyecto inicial por el hecho de un tercero en cumplimiento de una disposición legal.

Se dio traslado de la contestación de la reforma de la demanda y las excepciones de mérito a la parte actora, quien lo descorrió, presentando las razones que a su juicio en derecho debían llevar a negar dichas excepciones. No se corrió traslado de la objeción al juramento estimatorio en su oportunidad, sin embargo, al realizar el control de legalidad se decidió acerca de lo acontecido en Auto 26, del diez (10) de marzo de 2017, contenido en el Acta 15 de la misma fecha. La parte demandante interpuso recurso de reposición

contra el citado auto, del cual se corrió traslado al convocado quien no se pronunció. Finalmente el Auto fue confirmado.

#### **1.10. DEMANDA DE RECONVENCIÓN:**

##### **1.10.1. RESUMEN DE LOS HECHOS:**

La demanda de reconvencción fue presentada el doce (12) de julio de 2016 y se fundamentó en circunstancias de hecho que se resumen de la siguiente manera:

El señor EMERSON SALAZAR NIÑO en su calidad de PROMITENTE COMPRADOR y la sociedad INGENIERÍA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S., Sigla INDICO S.A.S en su calidad de PROMITENTE VENDEDORA, celebraron un CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA el 18 de abril de 2011, que a juicio de la demandante en reconvencción se encuentra viciado de Nulidad, cuyo objeto fue que la constructora se obligaba a vender y el señor Emerson Salazar a comprar mediante la suscripción de un contrato de compraventa por escritura pública en la Notaría 20 del Círculo de Cali, el apartamento 906, junto con 2 garajes y un depósito útil; sin que en la cláusula primera se determinaran e identificaran estos inmuebles del PROYECTO SANTANGELLO con sus números de matrículas inmobiliarias ni se indicara fecha y hora para la suscripción de la escritura correspondiente, por lo cual se ignoró el requisito exigido por el artículo 89-4 de la Ley 153 de 1887.

Adicionalmente y pese a que con posterioridad se acordó verbalmente modificar el contrato de promesa de compraventa, para lo cual se le envió al señor Emerson Salazar una propuesta de otrosí, donde se pretendía modificar entre otras la cláusula primera del contrato, el mismo no se suscribió y por ello el contrato de promesa es Nulo..

Concluye la demandante en reconvencción que el contrato examinado carece de dos requisitos exigido para su validez y consecuentemente está afectado de nulidad absoluta, conforme al artículo 1741 del Código Civil.

Señaló que en la CLAUSULA SEGUNDA se determinó el precio de los inmuebles prometidos en venta en la suma de (\$507.750.000) y su forma de pago: una cuota inicial (\$152.325.000) que debía pagarse de acuerdo al flujo de pagos acordado, lo cual incumplió el señor Emerson Salazar y el saldo (\$335.425.000), con un crédito que el promitente comprador se obligaba a tramitar y obtener ante cualquier entidad financiera,

a más tardar 30 días calendario después de la solicitud escrita por parte del promitente vendedor y si no lo hacía incurriría en una multa equivalente a la suma de \$40.000,00 diarios por cada día de retraso en la consecución de los documentos requeridos por el banco, en todo caso, pasados 10 días hábiles siguientes a la fecha límite pactada sin que el promitente comprador hubiera reunido los requisitos necesarios para la aprobación del crédito, el PROMITENTE VENDEDOR podría resolver de manera unilateral, y sin que mediara decisión judicial alguna, la promesa de compraventa, obligación que también incumplió el señor Emerson Salazar.

Señala la Constructora que por una situación ajena a su voluntad, se vio en la obligación de modificar el proyecto inicial, en cumplimiento de lo dispuesto por la Curaduría Tercera a través de la resolución CU3-005583 de marzo 25 de 2010, acogiéndose siempre a la legalidad urbanística. Situación que le fue puesta en conocimiento al señor Salazar Niño, mediante comunicación escrita de octubre de 2012 y precisamente por ello, INDICO S.A.S a partir de esa fecha, quiso negociar con el señor Salazar Niño para modificar la promesa de compraventa indicando la nueva ubicación de la torre. Finalmente, INDICO S.A.S procedió a notificar por escrito al señor Salazar Niño, el 13 de enero de 2015, su decisión de dar por terminado unilateralmente el contrato de promesa de compraventa, ante el incumplimiento de las obligaciones que el demandado tenía para con el promitente vendedor. De igual manera, mediante comunicación escrita se notificó el 30 de diciembre de 2014 a Alianza Fiduciaria, debido al referido incumplimiento del promitente comprador, que diera por terminado el contrato de vinculación radicado ante ellos bajo el encargo fiduciario No. 10044038936-1.

#### **1.10.2. PRETENSIONES DE LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN:**

##### ***“PRETENSIONES DE LA DEMANDA DECLARATIVA***

##### ***PRETENSÓN PRINCIPAL***

***PRIMERO.- DECLARAR NULO DE NULIDAD ABSOLUTA el CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA suscrito entre EMERSON SALAZAR NIÑO en su calidad de PROMITENTE COMPRADOR y la sociedad INGENIERÍA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S., Sigla INDICO S.A.S. en su calidad de PROMITENTE VENDEDORA celebrado el 18 de abril de 2011 y descrito en los hechos de la demanda como consecuencia de la indeterminación en las unidades inmobiliarias como cuerpo cierto objeto de contrato y en la fecha de suscripción de la Escritura Pública de Compraventa, lo que lo hace un contrato Nulo a la luz de nuestro ordenamiento jurídico.***

**SEGUNDO.-** Como consecuencia de la anterior declaración, disponga la restitución del dinero que ha recibido la sociedad **INGENIERÍA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S., Sigla INDICO S.A.S.**, como anticipo del precio, esto es, la suma de \$152.325.000, debidamente indexada.

**TERCERO.- CONDENAR,** como consecuencia de las declaraciones anteriores, a la parte demandada a PAGAR LAS COSTAS Y AGENCIAS EN DERECHO a INDICO S.A.S.

#### **PRETENSIÓN SUBSIDIARIA**

En caso, de que a buen juicio del Tribunal de Arbitramento, el contrato celebrado por las partes, no sea declarado nulo, solicito, de manera respetuosa que con citación y audiencia de la parte demandada **EMERSON SALAZAR NIÑO** se servirá usted hacer las siguientes o similares DECLARACIONES:

**PRIMERO.- DECLARAR RESUELTO el CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA,** suscrito entre **EMERSON SALAZAR NIÑO** y la sociedad **INGENIERÍA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S...., Sigla INDICO S.A.S.** en su calidad de PROMITENTE VENDEDORA celebrado el 18 de abril de 2011 y descrito en los hechos de la demanda como consecuencia de que los promitentes compradores no dieron cumplimiento al contrato, tal como el pago de la cuota inicial en la forma pactada en el contrato, así como la consecución en forma oportuna del crédito ante una entidad financiera para el pago del saldo del precio de los inmuebles, para dar continuidad al trámite de escrituración y entrega de los inmuebles prometidos en venta.

**SEGUNDO.-** Como consecuencia de la anterior declaración, disponga la restitución del dinero que ha recibido la sociedad **INGENIERÍA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S., Sigla INDICO S.A.S.**, como anticipo del precio, esto es, la suma de \$152.325.000, debidamente indexada, previa deducción de la cláusula penal pactada, ante el incumplimiento del señor **EMERSON SALAZAR NIÑO**, “...equivalente al diez por ciento (10%) del precio total del valor de los inmuebles suma de dinero”, esto es, la suma de CINCUENTA MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y CINCO MIL PESOS (\$ 50.775.000) M/CTE.

**TERCERO.- CONDENAR,** como consecuencia de las declaraciones anteriores, a la parte demandada. a PAGAR LAS COSTAS Y AGENCIAS EN DERECHO a INDICO S.A.S.”



### **1.10.3. EXCEPCIONES PROPUESTAS EN LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN:**

La demandada procedió a contestar la demanda de reconvención el treinta y uno (31) de octubre de 2016, aceptando algunos hechos, aclarando y negando otros; además, objetó el juramento estimatorio y se opuso a todas las pretensiones de la demanda. Igualmente propuso en su defensa, excepciones de mérito denominadas: Mala fe de INDICO SAS dentro de la relación contractual que constituye fraude contractual y; Falsa motivación para la resolución del contrato, extemporaneidad y cobro de lo no debido.

Se dio traslado de la contestación de la demanda de reconvención y de las excepciones de mérito a la parte demandante en reconvención, quien no recorrió el traslado de las excepciones.

## **CAPITULO II.**

### **CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL**

#### **2.1. PRESUPUESTOS PROCESALES**

Antes de entrar a decidir sobre las diferencias surgidas entre las partes, este Tribunal procederá a examinar si se reúnen los presupuestos procesales, considerados como requisitos necesarios para determinar la validez del proceso y el ejercicio de la facultad de administrar justicia.

En cuanto a la capacidad para ser parte o capacidad procesal, el Tribunal de una parte advierte que EMERSON SALAZAR NIÑO, identificado dentro del proceso como la parte Convocante y Convocada en Reconvención es una persona natural con capacidad suficiente para actuar y debidamente representada por su apoderada. La Convocada y convocante en reconvención INGENIERÍA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S. – INDICO, es una sociedad comercial constituida de acuerdo con la Ley, quien compareció al proceso debidamente representada por los apoderados designados por su Representante Legal, quien se encuentra debidamente facultado para ello como consta en el Certificado de Existencia y Representación de la sociedad en mención.

Si bien la legitimación en la causa no se trata de un presupuesto procesal sino de un presupuesto material de la pretensión, su verificación está reservada para el fallo, pues *“sólo está legitimado en la causa como demandante la persona que tiene el derecho que reclama, y como demandado, quien es llamado a responder, por ser, según la ley, el titular de la obligación correlativa.”*<sup>1</sup> Observa el Tribunal que este aspecto tampoco acusa ninguna deficiencia como quiera que al proceso han sido convocadas todas las personas que intervinieron en el contrato de promesa de compraventa invocado como fuente del conflicto.

El Tribunal fue integrado de acuerdo con lo pactado en la Cláusula Compromisoria y su modificación, de modo que se encuentra debidamente instalado

Igualmente examinó la demanda reformada, así como la demanda de reconvencción y concluyó que ellas, reúnen los requisitos formales establecidos en la ley procesal y que teniendo la controversia objeto de este proceso un contenido patrimonial, es susceptible de transacción.

Las partes consignaron oportunamente el valor de los honorarios y gastos de administración del Tribunal, valor éste, que fue oportunamente suministrado a la presidente del Tribunal

Conforme a los artículos 132 y 137 del Código General del Proceso, el Tribunal antes de proferir éste laudo efectuó control de legalidad, encontrando que no hay vicios para corregir o sanear que configuren nulidades o irregularidades del proceso.

Así, el Tribunal determinará la suerte de la demanda arbitral y la de reconvencción en atención a los hechos, pretensiones y excepciones del caso, y según las pruebas y demás elementos de juicio aplicables al presente proceso arbitral, así como con fundamento en las disposiciones legales y reglamentarias que regulan la materia.

## **2.2. ANÁLISIS DE LAS PRUEBAS**

Las pruebas fueron solicitadas, decretadas y practicadas en vigencia del Código General del Proceso y por ello su análisis y valoración se hace bajo el amparo de dicho ordenamiento.

---

<sup>1</sup> Sentencia de febrero 4 de 1991 Sala de Casación Civil Corte Suprema de Justicia

Dentro de este proceso se decretaron todas las pruebas que oportunamente solicitaron las partes y que el Tribunal pasa a analizar a fin de esclarecer los problemas jurídicos planteados en la demanda principal, en la de reconvención y las excepciones de mérito propuestas.

## **2.2.1. PRUEBAS DE LA PARTE CONVOCANTE Y CONVOCADA EN RECONVENCIÓN.**

### **2.2.1.1. PRUEBAS DOCUMENTALES DE LA DEMANDA PRINCIPAL REFORMADA**

Se ordenó tener como tales los aportados con la demanda principal y enunciados en la demanda reformada, visibles a folios del 012 al 061 y del 202 al 226 del cuaderno principal.

### **2.2.1.2. PRUEBAS DOCUMENTALES APORTADAS CON EL ESCRITO POR MEDIO DEL CUAL SE DESCORRIÓ EL TRASLADO DE LAS EXCEPCIONES DE MÉRITO PROPUESTAS POR LA PARTE CONVOCADA.**

Se ordenó tener como tales los aportados con el escrito por medio del cual se describió el traslado de las excepciones de mérito visibles a folios del 408 al 434 del cuaderno principal.

### **2.2.1.3. PRUEBAS DOCUMENTALES APORTADAS CON LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN.**

Se ordenó tener como pruebas para asignarles el valor probatorio de acuerdo con la ley todos los documentos presentados por la parte convocante reconvenida con la contestación de la demanda de reconvención, obrantes de folios 453 al 483 del cuaderno principal.

Los documentos públicos y privados a que se hizo referencia en la numeración anterior no fueron tachados de falsos en la oportunidad procesal pertinente por la parte convocada contra quien se adujeron, por ello se presumen auténticos al tenor del Art. 244 del Código General del Proceso.

### **2.2.1.4. PRUEBA TESTIMONIAL**

Declaración del señor FELIPE OCAMPO HERNANDEZ, recepcionada el 9 de febrero del corriente año, la cual consta en el Acta No. 14 del cuaderno principal, de profesión economista, actualmente Representante Legal de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., quien conoció el contrato objeto de este proceso a raíz del Encargo Fiduciario de Administración e inversión celebrado entre ALIANZA FIDUCIARIA S.A. en calidad de Fiduciaria e INGENIERÍA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A. (INDICO S.A.S.) en calidad de constituyente.

Al valorar este testimonio, encuentra el Tribunal que al deponente no le constan personalmente los hechos motivo de controversia de los cuales solo tuvo conocimiento documentalmente y que en sus respuestas se limitó a referirse al contrato de fiducia destacando las diferencias entre las responsabilidades de la fiduciaria y del desarrollador del proyecto enfatizando en que la fiduciaria es quien administra los recursos de los inversionistas, sin encargarse de la cartera. Señaló que en tal función recibe los recursos, los invierte y al cumplirse los requisitos señalados en la carta de instrucciones los entrega al constructor para que desarrolle el proyecto; indicó que todo lo relacionado con la cabida y linderos del tamaño de los apartamentos es pactado en la promesa donde la Fiduciaria no interviene.

#### **2.2.1.5. PRUEBA DICTAMEN PERICIAL**

Visible a folios 213 al 226 del cuaderno principal, por medio del cual el experto realizó un estudio valuatorio retroactivo y la valorización presentada desde Abril de 2011 a Marzo de 2016, de un apartamento en conjunto cerrado bajo Régimen de Propiedad Horizontal, refiriéndose al Apartamento 906, Torre 3, Conjunto Residencial Santangelo, Avenida 6 Oeste Con Calle 5ª Oeste Urbanización, Normandía, Municipio de Cali.

El dictamen fue rendido por Francisco Javier Franco Berón, Director de Avalúos de la firma Anthony Halliday Beron S.A.S, con matrícula No.798 del Registro Nacional de Avaluadores como consta a folios 226 del cuaderno principal y validado en la página web de dicha entidad.

Del dictamen se corrió traslado por el término de tres (3) días sin que la parte contra la cual se adujo el dictamen pericial solicitara la comparecencia del perito a la audiencia, ni aportara otro dictamen.

Procede el Tribunal a calificarlo, encontrándolo claro, preciso y detallado y que el perito se encuentra certificado por la única entidad acreditada bajo norma ISO 17024 para Avaluadores por ONAC REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

#### **2.2.1.6. PRUEBA INTERROGATORIO DE PARTE.**

Interrogatorio al señor ALVARO MUÑOZ ECHEVERRI, recibido el 9 de febrero del corriente año, el cual consta en el Acta No. 14 del cuaderno principal, de profesión Ingeniero Civil actualmente Representante Legal de INDICO S.A.S. quien conoció el contrato objeto de

este proceso, y los contratos accesorios (carta de instrucciones – Fiduciaria Alianza) por haberlos suscrito en calidad de representante legal de INDICO S.A.S.

Al valorar esta prueba, encuentra el Tribunal que al deponente le constan personalmente los hechos motivo de controversia por haber participado en ellos personal y activamente. Se destaca de este interrogatorio la ratificación que hizo de la entrega al señor Emerson Salazar el día de la firma de la promesa de compraventa del apartamento 906 de la Torre 3 del Proyecto Santangelo, de un plano de la distribución de espacios con la definición del área total del apartamento prometido en venta, visible a folio 203 del cuaderno No. 1. Preguntado sobre los motivos de las modificaciones al proyecto, el interrogado las justificó en la “molestia de algunos vecinos insidiosos del proyecto bastante molesto, nos solicitó la Curaduría hacer una modificación del planteamiento inicial del proyecto pasando la torre 3 a ser torre 4... hubo que hacer cambios arquitectónicos, por eso aparece el área de 185 M2 en la torre 4 donde efectivamente se construyeron (apartamentos de este tipo) y no en la Torre 3.”

#### **2.2.1.7. ANÁLISIS DEL JURAMENTO ESTIMATORIO**

Visible a folios 198 y 199 del cuaderno principal, el demandante estima el valor de los perjuicios compensatorios en la suma de DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS por concepto de lucro cesante consistente en la pérdida del incremento patrimonial neto correspondiente a la valorización del apartamento objeto de la promesa de compraventa.

Por su parte la parte Convocada objetó dicho juramento estimatorio argumentando entre otros aspectos que la suma pagada por el señor Emerson Salazar para *“pagar el valor de las unidades inmobiliarias objeto del contrato de promesa de compraventa que es nulo, esto es, la suma de “152.325.000, corresponde tan solo al 30% del valor del inmueble, pues el valor del inmuebles se pactó en la suma de \$507.750.000, por tanto, es inadecuado y fantasioso de parte del demandante que pretenda le sea reconocido el pago de una indemnización por perjuicios como si hubiera pagado el 100% del valor del inmueble...”*

Mediante Auto No. 26 de 10 de marzo de 2017, el Tribunal encontró satisfactorio el control de legalidad de las etapas procesales que antecedieron al laudo, no obstante haberse omitido el traslado de la objeción al juramento estimatorio antes mencionado. La apoderada de la parte Convocante dentro de las consideraciones que tuvo para fundamentar el recurso de reposición que presentó contra el referido Auto, planteó que la prueba pericial aportada con la reforma de la demanda y elaborada por la firma de ANTHONY HALLIDAY BERON S.A.S. le sirvió de fundamento para sustentar la estimación de

perjuicios, cumpliéndose en consecuencia con el espíritu del C.P.G. toda vez que la parte demandada y reconviniendo no controvertió el dictamen.

## **2.2.2. PRUEBAS DE LA PARTE CONVOCADA Y CONVOCANTE EN RECONVENCIÓN.**

### **2.2.2.1. PRUEBAS DOCUMENTALES APORTADOS CON LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA REFORMADA**

Se ordenó tener como tales los aportados con la contestación de la demanda principal, que coinciden con las aportadas con la contestación de la demanda reformada y la demanda de reconvención, visibles a folios del 153 al 158 y del 170 al 178 del cuaderno principal.

### **2.2.2.2. DOCUMENTOS APORTADOS PARA SUSTENTAR EL JURAMENTO ESTIMATORIO DE LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN.**

Se ordenó tener como tales los documentos aportados para sustentar el juramento estimatorio de la demanda de reconvención visible a folios 516 al 529 del cuaderno principal.

Los documentos a que se hizo referencia en la numeración anterior no fueron tachados de falsos en la oportunidad procesal pertinente por la parte convocante y Convocada en reconvención contra quien se adujeron, por ello se presumen auténticos al tenor del Art. 244 del Código General del Proceso.

### **2.2.2.3. PRUEBA INTERROGATORIO DE PARTE.**

Interrogatorio al señor EMERSON SALAZAR NIÑO, recibido el 9 de febrero del corriente año, el cual consta en el Acta No. 14 del cuaderno principal, de profesión Ingeniero Mecánico actualmente trabaja para EXXON MOBIL COLOMBIA. El señor Salazar en su declaración, ratificó lo dicho en la demanda. Aceptó haber pagado tardíamente algunas cuotas de la inicial y manifestó que los desarrolladores no le dieron razones para las modificaciones del proyecto en el que él había invertido, pues según palabras de éstos “ellos lo podían hacer”. Destacó que había invertido en el apartamento 906 de la Torre 3, porque esta torre estaría ubicada entre las torres 1 y 2 con vista al río y a la ciudad, pasando luego a quedar la torre 3 detrás de éstas, con vista a las montañas la parte frontal y la trasera con vista a los edificios. Preguntado sobre alternativas ofrecidas de parte de la constructora, dijo que si se las habían hecho, pero nunca en firme, ni por escrito y que cuando él propuso quedarse con el apartamento 906 de la torre 3 con el área final que fue mayor a la prometida en venta, pero por el valor del metro cuadrado que había pagado en

2011, le dijeron que no, adicionalmente porque debía pagar unos adicionales por materiales de mayor calidad que habían sido utilizados para ese apartamento, ofrecimiento con el que no estuvo de acuerdo.

De acuerdo con lo anterior, estima el Tribunal que a esta prueba se le debe asignar pleno valor probatorio respecto de los hechos que con ella se pretenden demostrar.

### **2.2.3. PRUEBAS DECRETADAS DE OFICIO**

Se ordenó tener como tales los documentos aportados por la Convocada en respuesta a un derecho de petición presentado por la Convocante y obrantes a folios 259 al 325 del cuaderno principal.

### **2.3. EXCEPCIÓN DE NULIDAD**

Dispone el artículo 282 del Código General del Proceso, que cuando se proponga la nulidad del contrato del cual se pretende derivar la relación debatida en el proceso, el juez se pronunciará sobre ella expresamente en la Sentencia siempre que en el proceso sean parte quienes lo fueron en dicho acto o contrato.

Considerando que la parte Convocada planteó como primera excepción la NULIDAD ABSOLUTA DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA SUSCRITA EL 18 DE ABRIL DE 2011 suscrito ente EMERSON SALAZAR NIÑO e INDICO S.A.S., e igualmente la estableció como pretensión principal en la demanda de reconvención, se procederá a analizar preliminarmente esta excepción, pues de encontrarse probada, conduciría a rechazar todas las pretensiones de la demanda inicial, descartando la evaluación de las demás excepciones planteadas, así como las demás pretensiones de la demanda inicial.

Fundamenta el Convocado reconviniente la nulidad absoluta del contrato de Promesa de Compraventa en: (i) la “insuficiencia en la identificación de los inmuebles prometidos en venta” al no haberse consignado ni los linderos generales del predio de mayor extensión, ni los particulares de los inmuebles; y (ii) la no fijación de plazo o condición para fijar la época en que se firmaría la Escritura Pública de compraventa. Argumento que sustenta en el artículo 1611 (numerales 3 y 4) del Código Civil subrogado por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887<sup>2</sup> y los artículos 1740, 1741 y 1742 del Código Civil.

---

<sup>2</sup> ARTÍCULO 1611 CÓDIGO CIVIL subrogado por el artículo 89 de la Ley 1563 de 1887: La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurren las circunstancias siguientes:  
1a.) Que la promesa conste por escrito.

Frente a este argumento, dice la convocante reconvenida, que acogerlo es desconocer los principios de equidad contractual, de la constitución, la ley, el orden público y las buenas costumbres pues se trató de un contrato de adhesión redactado de modo unilateral por INDICO S.A.S sin posibilidad alguna de negociación o modificación por parte de los promitentes compradores. Indicó que los espacios correspondientes a la fecha y la hora en que “habría de suscribirse la escritura de compraventa en la Notaria Veinte del Circulo de Cali, los linderos generales y especiales, los números de matrículas inmobiliarias y la ubicación de los parqueaderos y el depósito, fueron dejados en blanco, con autorización expresa del promitente comprador para ser integrados por el Promitente Vendedor, una vez se cumplieran las condiciones fijadas para tal fin, las cuales dependían de terceros (Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, Secretaria de Planeación Municipal, Curaduría Urbana, entidades que asignarían números de matrículas, aprobarían planos y concederían la licencia de construcción, etc)” Señaló también el convocante reconvenido, que el inmueble prometido en venta con un área de 185 metros cuadrados, nunca estuvo contemplado en los planos de la torre 3 presentados a Planeación Municipal y a la Curaduría Urbana No. 3 para la aprobación de la licencia de construcción.

Así las cosas, se presenta en este caso una controversia jurídica entre las partes, relacionada con la posible nulidad del Contrato de Promesa de Compraventa Proyecto Santangelo suscrito el 18 de abril de 2.011 entre Emerson Salazar Niño e INDICO S.A.S.

Preliminarmente procederá este Tribunal de Arbitramento a establecer si el Contrato de Promesa de Compraventa materia de controversia se rige por la Legislación Civil o Comercial, y si el artículo 89 de la Ley 153 de 1887 le resulta o no aplicable, pues tanto el derecho civil como el mercantil se ocupan de regular relaciones de carácter privado como el que nos compete.

Dispone el artículo 1° del Código de Comercio (Decreto 410 de 1971) que “Los comerciantes y los asuntos mercantiles se regirán por las disposiciones de la ley comercial,

---

2a.) Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 <sic> del Código Civil.

3a.) Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.

4a.) Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

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



y los casos no regulados expresamente en ella serán decididos por la analogía de sus normas”

La jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia tiene por sentado que la legislación mercantil se aplica cuando el contrato es comercial para una de las partes, así ambas no ostenten la condición de comerciantes.<sup>3</sup>

En atención al material probatorio documental aportado por las partes, reconociendo con ello su autenticidad al no haber sido tachados de falsos, se tiene debidamente acreditado que INGENIERÍA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S. (INDICO S.A.S – (antes INDICO S.A.) según el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Cali, es una sociedad comercial constituida de acuerdo con la ley, siendo su actividad principal “la Construcción y venta de soluciones de vivienda, locales comerciales e industriales y proyectos destinados al sector hotelero”.

Probado como está que en el denominado Contrato de Promesa de Compraventa (Proyecto Santagello) intervinieron de una parte una persona natural y de otra una persona jurídica cuya actividad principal es la construcción y venta de soluciones de vivienda, se concluye (*desde el punto de vista subjetivo y objetivo*) con fundamento en los artículos 20, 21, 22, 24 y 25 del Código de Comercio, que la Promesa de Compraventa es de carácter mercantil para todos los efectos legales.

El que la promesa de compraventa sea mercantil trae como consecuencia que deba registrarse por la Ley Mercantil Decreto 410 de 1971- Código de Comercio, de conformidad con su artículo 1°.

En este punto cabe preguntarse, ¿Al no existir una norma específica en materia mercantil para la promesa de celebrar un Contrato de Compraventa de inmueble, debe aplicarse entonces por analogía el artículo 1611 del Código Civil subrogado por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887 para suplir este vacío?

Para este Tribunal no hay ausencia de regulación positiva, que implique la aplicación del artículo 1611 del Código Civil para el presente caso, pues en virtud del artículo 822 del Código de Comercio, en todos los supuestos en que exista legalmente una solución

---

<sup>3</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia de mayo 23 de 1988. MP PEDRO LAFONT

comercial, incluida la analogía mercantil, esta solución se privilegiará sobre la del derecho civil. Así las cosas y bajo el amparo del artículo 824 del Código de Comercio, que establece la libertad de forma, es decir la consensualidad, ésta bastará para configurar una promesa de compraventa de inmueble, más aún cuando no existe norma comercial que exija la solemnidad y requisitos previstos en el artículo 89 de la Ley 153 invocadas por el Convocado reconviniendo para alegar la nulidad.

El anterior razonamiento (consensualidad sobre la formalidad) se sustenta sobre la base del dinamismo, agilidad y de oportunidad del comercio que la ley mercantil ha privilegiado por sobre las formalidades del derecho común que se oponen a ello.

En razón a las anteriores consideraciones, este Tribunal considera que el contrato celebrado entre las partes, si se quiere "atípico" en la legislación mercantil no requiere de ninguna solemnidad ni requisito de los prescritos en el artículo 1611 del Código Civil, basta que se determinen los elementos del contrato prometido.

Sobre el particular la Corte Suprema de Justicia ha dicho<sup>4</sup>:

*"... Como otras veces se ha dicho, en torno al perfeccionamiento de este contrato la doctrina nacional no ha sido uniforme, pues mientras un importante sector le confiere a dicha promesa un carácter solemne, exigiendo para su celebración el otorgamiento de una escritura pública o privada a elección de los contratantes, acudiendo para el efecto, según lo ha explicado la Corte, a la aplicación analógica del artículo 119 del Código de Comercio, o a la integración in extenso con el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, de acuerdo con lo previsto en los artículos 822 y 861 del Código de Comercio, otro, no menos influyente, califica el contrato como de naturaleza consensual, tal como lo expone Álvaro Pérez Vives en su condición de corredactor del Código de Comercio y como ponente que fue en materia de oferta, situaciones precontractuales y formación del negocio jurídico, quien al respecto dice:*

*"... perfeccionando la técnica legislativa con la experiencia de los siglos y además con la ilustración de legislaciones de otros países y de nuestra práctica comercial, mejoró la forma como venían estructurándose el problema de la libertad contractual y el principio de la autonomía de la voluntad en el viejo código, y regresó, como vamos a verlo, al principio de la consensualidad de los negocios jurídicos regidos por el Código de Comercio vigente, ya que para el Código Civil no alcanzaban las facultades, y por consiguiente no pudo derogarse este artículo 89 de la Ley 153 de 1887".*

---

<sup>4</sup> Sentencia de casación, septiembre 12 de 2000. Expediente 5397. Magistrado Ponente: Dr. José Fernando Ramírez Gómez).

La Corte Suprema de Justicia en sentencia de 13 de noviembre de 1981 optó por la teoría consensualista. Para llegar a la anterior conclusión, la corporación consideró que como el artículo 861 del Código de Comercio “no reprodujo el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, en punto de las solemnidades requeridas, para la existencia y validez del contrato”, lógicamente se podía “inferir que el legislador mercantil plasmó el principio de la consensualidad para la promesa comercial de contrato”.

Además sostiene la Corte en la sentencia que como dato jurisprudencial se viene invocando, que el mencionado criterio se refuerza con el contenido del artículo 119 del Código de Comercio, en tanto exige la solemnidad de la escritura para la promesa del contrato de sociedad, porque “Si el Código de Comercio hubiera seguido la legislación civil en esta materia, no se vería el por qué de las solemnidades exigidas por esa norma, particularmente el escrito y la indicación del término o condición que fija la fecha en que ha de constituirse la sociedad, pues dichos requerimientos formales significarían una repetición superflua e inútil...”.

Por último, anotó la Corte en aquella ocasión, que lo concluido se “acompaña con el artículo 824 *ibídem*, que sin duda alguna consagra el principio de la consensualidad en la formación de los contratos mercantiles” y con lo declarado por los artículos 855 a 863 *ejusdem*, en cuanto reafirman “el criterio de la autonomía de la voluntad y de la consensualidad cuando dan las reglas atinentes a la formación del consentimiento en los actos y contratos —oferta o policitud y aceptación—, aspectos sobre los que nuestro Código Civil guarda silencio, al igual que el francés...”.

(...)

Aclarado lo anterior, para lo cual ni siquiera tiene que acudir al artículo 89 de la Ley 153 de 1887, porque el contenido del artículo 861 del Código de Comercio basta, como tuvo oportunidad de explicarlo la Corte en sentencia de 14 de julio de 1998, procede volver sobre el estudio que hasta ahora ha ocupado la atención de la Corte, o sea la forma de perfeccionarse el contrato de promesa mercantil, para ratificar la doctrina de la consensualidad o acoger la del Tribunal, que como quedó anotado exige la solemnidad de la escritura.

Para definir la cuestión problemática, debe empezarse por determinar si el Código de Comercio, como hubo de concluirlo la Corte en 1981, reguló expresamente la consensualidad del contrato de promesa mercantil, o si contrariamente se verifica una deficiencia normativa que debiera superarse a partir de la analogía interna, y en su defecto acudiendo a la integración con la legislación civil, conforme a las pautas sentadas por los artículos 1º y 2º del estatuto mercantil.

Claramente, como lo afirmó la Corte en la sentencia de 13 de noviembre de 1981, la consensualidad fue consagrada en el Código de Comercio, como principio rector general de los negocios mercantiles. ... Colígese de este contenido, que la solemnidad constituye la excepción, de modo tal que solo puede exigirse en los casos en que la ley de manera expresa consagre el requisito, como bien sucede en el artículo 119 del Código de Comercio, cuando establece la solemnidad del “escrito”, como condición de la promesa de contrato de sociedad.

El artículo 861 *ibídem*, por su lado, norma posterior y especial con respecto al contrato de promesa, no erigió la formalidad de la escritura como requisito *ad substantiam actus* de la promesa de celebrar un negocio, porque luego de señalar su efecto obligacional declarando que este contrato “producirá obligación de hacer”, se limitó a establecer que el “contrato prometido se someterá a las reglas y formalidades del caso.

(...)

*... porque como con claridad lo ha expuesto la Corte Suprema de Justicia, en materia de solemnidades se impone un criterio hermenéutico restrictivo, porque estas son la excepción en los términos del artículo 824 del Código de Comercio, pues como quedó dicho el principio general es el de la consensualidad...*

Para el Tribunal las partes acordaron documentalmente los elementos del contrato como son la cosa y el precio, establecieron las condiciones para fijar la fecha en que ocurriría la celebración del contrato de compraventa, y adicionalmente con su actuar ratificaron su intención.

En el proceso está probado que el señor Emerson Salazar motivado por la promoción de una preventa de apartamentos, que hizo una sociedad mercantil dedicada a la construcción de soluciones de vivienda solicitó le cotizaran dos apartamentos de 185 m2 en el Proyecto Santangelo, como en efecto lo hizo la constructora.

Está demostrado que el señor ALVARO MUÑOZ ECHEVERRI, quien fungía como Representante Legal de la Sociedad INDICO S.A.S., suscribió con el señor EMERSON SALAZAR NIÑO, el día 18 de abril de 2011, un "CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA PROYECTO SANTANGELO"<sup>5</sup>, cuyo objeto era transferir a título de venta real y material el apartamento 906, área construida 185M2 en la Torre 3, dos parqueaderos y un cuarto útil ubicados en sótano dentro del proyecto Edificio Santangelo de la ciudad de Cali. Cabe resaltar que en la cláusula del contrato denominada "Objeto" expresamente se indicó lo siguiente:

"NOTA 1: Las unidades anteriormente descritas a la fecha no cuentan con descripción de linderos, en cuanto se realice el trámite ante la autoridad competente se hará otro si a esta promesa de compraventa para incluir la descripción correspondiente.

NOTA 2: El número de matrículas inmobiliarias que serán asignadas a estas unidades se encuentran en trámite de registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali. Por lo anterior EL PROMITENTE COMPRADOR autorizan (sic) a EL PROMITENTE VENDEDOR llenar los espacios en blanco con el número de matrículas inmobiliarias asignadas para estos inmuebles cuando estas sean expedidas por la dependencia competente."

En cuanto al precio y a la forma de pago acordaron en el mismo documento que el precio total de los inmuebles prometidos en venta era la suma de QUINIENOS SIETE MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$507.750.000) moneda legal colombiana de los cuales EL PROMITENTE COMPRADOR se obligaba a pagar una cuota inicial de CIENTO

---

<sup>5</sup> Obrante a folios 016 del Cuaderno Principal

CINCUENTA Y DOS MILLONES TRECIENTOS VEINTICINCO MIL PESOS (\$152.325.000) en los instalamentos allí acordados.

Con relación a las condiciones que fijaron para la fecha en que ocurriría la celebración del contrato de compraventa las partes acordaron con base en la proforma elaborada por la constructora, que “la fecha y hora de escrituración será programada posteriormente. Por lo anterior las partes autorizan recíprocamente a la otra llenar los espacios en blanco con la fecha y hora programada para estos inmuebles.” En la misma cláusula sexta “Firma de la Escritura se dijo: “Para la firma de la escritura pública de compraventa, EL PROMITENTE COMPRADOR debe haber cancelado los valores correspondiente al contrato de acabados suscrito entre las partes...Si a la fecha de la firma existe un saldo este debe ser cancelado en forma previa o acordar con el PROMITIENTE VENDEDOR la forma de pago. En todo caso para la entrega de los inmuebles debe estar cancelado el valor de los acabados.” Igualmente pactaron que si la fecha de entrega de los inmuebles quedaba establecida antes del día veinte (20) de marzo de 2013, “fecha en la cual está programado el último pago de la cuota inicial, EL PROMITENTE COMPRADOR, se obliga a cancelar el valor total que se adeude en esa fecha correspondiente a los inmuebles prometidos en venta.” Condiciones todas que permite establecer la época en que habrá de celebrarse el contrato prometido.

La voluntad de las partes de celebrar el negocio en los anteriores términos fue corroborado cuando EMERSON SALAZAR NIÑO e INDICO S.A.S. a través de su Representante Legal suscribieron el mismo 18 de abril de 2011 carta de instrucciones No. 10044038936-1, (SANTANGELLO PREVENTA) mediante la cual autorizaban irrevocablemente a ALIANZA FIDUCIARIA S.A., para que por cuenta y riesgo de los suscribientes realizara entre otras las siguientes actividades:

*“Recibir los pagos del señor Emerson Salazar en la forma y plazo establecido en el mismo documento y entregarlos a INDICO S.A.S en su calidad de BENEFICIARIO CONDICIONADO del Encargo Fiduciario Alianza Fiduciaria S.A.- Santangelo, siempre que se cumplieran las condiciones allí establecidas.”*

Se probó también que EMERSON SALAZAR NIÑO, con el fin de cumplir su obligación consignó y/o transfirió a órdenes de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. - Encargo Fiduciario Alianza Fiduciaria S.A.- Santangelo No. 10044038936-1 de acuerdo con los recibos de caja y recibos de recaudo de Bancolombia aportados por la Convocada, los siguientes montos en las fechas que se señalan a continuación:

FECHA DE PAGO	VALOR PAGADO \$
abril 25 de 2011	20.000.000,00
mayo 23 de 2011	4.000.000,00
junio 29 de 2011	4.000.000,00
julio 18 de 2011	22.000.000,00
agosto 12 de 2011	8.000.000,00
octubre 11 de 2011	20.000.000,00
noviembre 22 de 2011	4.000.000,00
Diciembre 16 de 2011	4.000.000,00
enero 20 de 2011	4.000.000,00
febrero 21 de 2012	4.000.000,00
marzo 6 de 2012	4.000.000,00
abril 17 de 2012	4.000.000,00
mayo 22 de 2012	4.000.000,00
junio 25 de 2012	4.000.000,00
julio 23 de 2012	4.000.000,00
agosto 21 de 2012	4.000.000,00
septiembre 17 de 2012	4.000.000,00
octubre 29 de 2012	4.000.000,00
noviembre 19 de 2012	4.000.000,00
diciembre 20 de 2012	4.000.000,00
enero 21 de 2013	4.000.000,00
febrero 18 de 2013	4.000.000,00
marzo 20 de 2013	10.000.000,00
Diciembre 23 de 2014	325.000,00
<b>Total</b>	<b>152.325.000,00</b>

Nota: Esta información coincide en sus fechas y montos pagados, con el documento aportado por el testigo Felipe Ocampo.

Manifestó el representante legal de INDICO al referirse a la carta de instrucciones: *"... se establece área precio y forma en que se va a cancelar, es el documento que da formalidad al negocio como tal ante la fiduciaria de esa compraventa, con ese documento estaba comprometiéndose (refiriéndose a Emerson Salazar) a comprar y nosotros a venderle, ... carta de instrucciones, qué requisitos, es un formulario que se utiliza con todos los clientes, veo allí mi firma, si la reconozco"*

Igualmente se acreditó que ALIANZA FIDUCIARIA S.A. en desarrollo de las obligaciones contenidas en la carta de instrucciones No. 10044038936-1, (SANTANGELLO PREVENTA) trasladó al FIDEICOMISO SANTANGELLO el día 15 de octubre de 2013, los dineros pagados por EMERSON SALAZAR NIÑO para la compra del apartamento 906 de la Torre 3 del Proyecto Santangello Apartamentos Club a la Constructora INDICO S.A.S., tal y como

consta en la certificación expedida por ALIANZA FIDUCIARIA S.A. de fecha 13 de abril de 2015, obrante a folio 058 del Cuaderno principal.

Con lo anteriormente dicho se demuestra no solo el querer de las partes con relación al contrato prometido, sino que INDICO reconoció la validez y eficacia del Contrato de promesa de compraventa celebrado, motivo por el cual no puede desconocer sus propios actos y atacar el Contrato por la vía procesal planteada. INDICO no puede, reitero ir en contra de sus propios actos.

En sentencia T-295 de 1999 la Corte Constitucional se refiere al acto propio como un tema cuyo sustento jurídico es el principio constitucional de la buena fe, que sanciona como inadmisibles toda pretensión lícita pero objetivamente contradictoria con respecto al propio comportamiento efectuado por el sujeto.

Por lo anteriormente expuesto, el Tribunal Arbitral encuentra que la excepción de Nulidad absoluta del contrato no está llamada a prosperar y que por el contrario entre EMERSON SALAZAR NIÑO e INDICO S.A.S. se celebró un contrato de promesa de compraventa de inmueble en planos o si se quiere “innominado” válido, existente y eficaz.

Al no haberse encontrada probada la excepción de nulidad, corresponde examinar las demás excepciones planteadas.

#### **2.4. EXCEPCIÓN DE CONTRATO NO CUMPLIDO**

Establecido como quedó, que el contrato objeto de estudio es mercantil, que no requiere ninguna formalidad ni solemnidad por ser consensual, que es válido y legal, los efectos que genera, son precisamente las obligaciones para los contratantes. La obligación fundamental es la obligación de hacer, consistente en la celebración del contrato prometido.

Así las cosas, corresponde ahora determinar si alguna de las partes incumplió el contrato. Alega el Convocado -reconviniente, como segunda excepción de fondo y como sustento de la pretensión subsidiaria de la demanda de reconvención, que el Convocante, señor EMERSON SALAZAR incumplió el contrato por el no pago oportuno o en la forma pactada de la cuota inicial del apartamento prometido en venta, aduciendo además que el mismo no inició los trámites para la aprobación del crédito ante la entidad financiera para el

saldo del pago del precio de los inmuebles, para dar continuidad al trámite de escrituración y entrega de los inmuebles prometidos en venta.

Al confrontar el Tribunal las fechas acordadas por las partes para el pago de la cuota inicial con la certificación de pagos emitida por ALIANZA FIDUCIARIA S.A., y los recibos de pago allegados al proceso, se encuentra probado que hubo de parte del Convocante ciertos retrasos en el pago, algunos de los cuales obedecieron a que las fechas pactadas para el pago no eran días hábiles siendo el siguiente día hábil, la fecha en que efectivamente el Convocante había efectuado los pagos. Lo anterior quedó reiterado con el interrogatorio de parte al señor Emerson Salazar Niño quien así lo ratificó.

También advierte el Tribunal que entre el pago de la penúltima y la última cuota hubo más de un año de diferencia, pero debe decirse que de acuerdo al plan de pagos la última cuota fijada era por la suma de DIEZ MILLONES TRESCIENTOS VEINTICINCO MIL PESOS (\$10.325.000.00) M/cte y se encuentra probado que el señor Salazar en la fecha prevista, hizo un pago por valor de DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000) M/cte, omitiendo pagar la suma de TRESCIENTOS VEINTICINCO MIL PESOS (\$325.000) M/cte, suma que pagó más de un año después.

En consideración a lo anterior, y con fundamento en el artículo 829 del Estatuto Mercantil que se ocupa del hecho de coincidir el vencimiento de la obligación o de la respectiva cuota, con un día feriado, y que concede una prórroga legal del vencimiento de tal suerte que lo pospone "(...) hasta el día hábil siguiente (...)" es evidente que el señor Emerson Salazar incurrió en retraso, dilación o tardanza en el cumplimiento de sus obligaciones, sin embargo no obra en el proceso ninguna reclamación en ese sentido por parte del acreedor ( Indico S.A.S) haciéndole saber que el cumplimiento tardío de la obligación le estaba causando perjuicios.

Por el contrario ese silencio, el no haber instruido INDICO a la Fiduciaria para cobrar la mora<sup>6</sup> y el haber recibido INDICO S.A.S en el año 2013 de manos de la Fiduciaria el monto total pagado por EMERSON SALAZAR por concepto de cuota inicial sin efectuar la respectiva reclamación de los intereses moratorios, considera este Tribunal que tácitamente fue anuente con el retardo del deudor y que en últimas renunció a la reclamación de los intereses moratorios.

---

<sup>6</sup> Declaración del testigo Felipe Ocampo



Adicionalmente a juicio de este Tribunal, el cumplimiento tardío del pago de las cuotas de la inicial no impidió que ALIANZA FIDUCIARIA S.A. transfiriera los recursos pagados por EMERSON SALAZAR NIÑO para la compra a la Constructora INDICO S.A.S. del apartamento 906 de la Torre 3 del Proyecto Santangelo, al FIDEICOMISO SANTANGELLO, pues está probado que para la fecha en que Salazar hizo el último abono de la cuota inicial en diciembre veintitrés (23) de 2014, ya la fiduciaria había hecho la transferencia (ésta se hizo el día quince (15) de octubre de 2013), tal como lo certificó ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

En consideración a lo anterior el Tribunal no encuentra probado el incumplimiento por parte de Emerson Salazar Niño en los términos planteados por INDICO S.A.S.

En cuanto a que el Promitente Comprador no inició los trámites para la aprobación del crédito ante la entidad financiera para el saldo del pago del precio de los inmuebles, para dar continuidad al trámite de escrituración y entrega de los inmuebles prometidos en venta, no fue probado en el proceso que al Promitente Comprador se le hubiere requerido para tal fin, adicionalmente en la promesa también se previó la posibilidad de que el saldo se cancelara con recursos propios y que el pago del precio se haría con la entrega material de los inmuebles, hecho que no aconteció. A juicio del Tribunal, esta excepción no está llamada a prosperar.

Considerando que los hechos narrados por la convocada como base de la excepción de contrato no cumplido son los mismos fundamentos de la pretensión subsidiaria incoada por la convocada reconviniendo (INDICO S.A.S), y toda vez que estos fueron desechados, el Tribunal desde ahora y en aras de la brevedad desestimaré la pretensión subsidiaria en los términos incoados por la sociedad INDICO S.A.S. como quiera que un contratante incumplido no puede demandar la resolución del contrato pues dicha acción ha sido inequívocamente estipulada en favor del contratante cumplido.

Por su parte la parte convocante reconviniendo no se opuso a esta excepción ni pretensión subsidiaria del convocado reconviniendo, por ser coincidente con su pretensión subsidiaria, sin embargo se opuso a que prosperara por las razones invocadas por INDICO S.A.S., pues en su opinión el incumplimiento debe “pregonarse de la sociedad convocada” quien *“no incluyó los linderos cuando los diseños de la torre 3 fueron terminados; no suscribió el otrosí al que se obligaba, para asignar los parqueaderos y el cuarto útil; no incluyó los números de matrículas inmobiliarias cuando fueron asignadas por la oficina de registro de instrumentos públicos de Cali; no notificó a la fiduciaria del supuesto*

*incumplimiento en el pago de la cuota inicial para que esta procediera a restituir los recursos consignados al convocante, solicito de manera abusiva el traslado de los recursos del convocante, encontrándose el negocio en estado de indefinición y presentando a la fiduciaria para tal fin, la promesa de compraventa sin integrar, con los espacios en blanco; no cumplió con la obligación de notificar por escrito a mi poderdante para que cancelara con recursos propios el saldo del precio o tramitara el respectivo crédito, prometió en venta un apartamento de un área de 185 metros que ni siquiera inicialmente existió; prometió en venta este inmueble, sin contar con la licencia de construcción correspondiente, por cuanto la licencia de construcción resolución No. CU-0005583 que ha aportado al presente trámite es la correspondiente a la torre 1. La resolución No. CU-0006361 expedida el 2 de Agosto de 2.011, es la que corresponde a la torre 3.”*

Descartado como quedó, que el Promitente Comprador EMERSON SALAZAR incumplió el contrato en los términos planteados por el Convocado reconviniendo, procede ahora el Tribunal, en aras de mantener la línea de investigación a analizar si por el contrario, el PROMITENTE VENDEDOR, incumplió el tantas veces mencionado CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA anticipándose a analizar las pretensiones 3.2. y 4.2. de la demanda reformada.

Si bien el Convocante alega una serie de incumplimientos por parte del Promitente Vendedor, el Tribunal estudiará primero si fue cierto o no que el PROMITENTE VENDEDOR ofreció en venta al Convocante un apartamento de 185M2 que no estaba previsto ser construido en la Torre 3 del proyecto Santangelo.

Con los documentos aportados y con la ratificación del representante legal de INDICO durante el interrogatorio de parte, quedó probado que el Convocado y reconviniendo cotizó<sup>7</sup> el 3 de marzo de 2011 al señor Salazar dos apartamentos de 185 M2, el 606 y el 906 ambos en la torre 3 y finalmente el 18 de abril de 2011 prometió en venta al señor Emerson Salazar el apartamento 906 de la torre 3 cuya área era de 185 m2 y que en el hoy conjunto habitacional Santangelo el apartamento 906 de la Torre 3 tiene un área de 246 M2.

En aras de establecer si el Promitente Vendedor realizó todos los trámites pertinentes para poder cumplir con lo prometido, procedió el Tribunal a revisar la documentación

---

<sup>7</sup> Folios 202 y siguientes del Cuaderno principal

referente al proyecto, encontrando que mediante Resolución No. CU3-005583 de 25 de marzo de 2010 el Curador Urbano 3 de Cali, es decir ANTES de la cotización (marzo 3 de 2011) concedió licencia de construcción denominado Santangelo Etapa 1 Torre 1 a INDICO S.A; sin embargo en el plano aprobado en dicha Resolución (obstante en el folio 432 del cuaderno principal) en el cuadro general de áreas aparece un cuadro con la tipología de apartamentos por áreas para las torres 1, 2, 3 y 4 PERO no se evidencia la existencia de ningún apartamento tipo de 185 m2 como el que le fue cotizado y luego prometido en venta al señor Salazar. Esta información aparece ratificada por la misma Curaduría Urbana No. 3 al responder la solicitud elevada en esos términos por el señor Salazar Niño (obstante en el folio 430 y siguientes del cuaderno principal)

Estudiadas en orden cronológico las resoluciones expedidas por la Curaduría Urbana 3 de Cali en relación con el mencionado proyecto, aportadas al proceso, se tiene que fueron expedidas las siguientes así: (i) Resolución CU3-00631 de 2 de agosto de 2011, por medio de la cual se autorizó la modificación de la Etapa 1 del proyecto, incrementándose el área de todos los pisos y reformando los parqueaderos, así como se aprobó la etapa 2 del proyecto conformado por las torres 2, 3, 4 y 5 del planteamiento. Es decir que para agosto de 2011, fecha posterior a la firma de la promesa de compraventa recién se estaba aprobando la “construcción de la nueva etapa 2 conformada por las torres 2, 3, 4 y 5” y en el plano aprobado con dicha resolución y aportado al proceso no existían apartamentos tipo con 185 M2 para la Torre 3. (ii) CU3-007045 de 11 de septiembre de 2012 por medio de la cual, se autorizó la modificación de todo el proyecto y la construcción de la torre 5. Es evidente también que en el plano aprobado con la Resolución No. CU3-007045 donde se discrimina la tipología de apartamentos (obstante a folio 433 del cuaderno principal) no existían apartamentos de 185 m2 en la torre 3, pero si para la torre 4. (iii) CU-007349 de 01 de abril de 2013, se modificó la licencia expedida mediante Resolución CU3-007045, modificatoria de la CU3-006361, para modificar la ubicación de las torres 3 y 4 desplazándolas hacia el Oeste del predio.

Así las cosas, para este Tribunal es claro que de acuerdo al planteamiento inicial del proyecto y a sus posteriores modificaciones no existió un apartamento con área de 185 M2 en la Torre 3, como le fue prometido en venta al señor Salazar, lo que de suyo implicaba la imposibilidad de cumplir lo prometido.

Los anteriores hechos y razonamientos permiten a este Tribunal determinar que el PROMITENTE COMPRADOR cumplió con las obligaciones contractuales a su cargo en la

promesa de compraventa y estuvo dispuesto a cumplir, mientras que la parte PROMITENTE VENDEDORA, prometió en venta un apartamento que nunca proyectó construir en términos de área para la torre 3 y que así como tramitó la solicitud de modificación de área para algunos apartamentos ha debido solicitar la modificación para cumplir lo prometido y no lo hizo por lo que deberá ser considerada como la parte incumplida dentro de esta relación contractual.

En consideración a lo anterior, este Tribunal declarará probado el incumplimiento del contrato por parte de INDICO S.A.S. por la razón expuesta y se abstendrá de analizar los demás supuestos de incumplimiento esgrimidos por la parte actora.

#### **2.5. EXCEPCIÓN DE EXIMENTE DE RESPONSABILIDAD DE LA SOCIEDAD DEMANDADA EN EL CAMBIO DEL PROYECTO INICIAL POR EL HECHO DE UN TERCERO, EN CUMPLIMIENTO DE UNA DISPOSICIÓN LEGAL.**

No obstante haberse declarado probado el incumplimiento del contrato por parte del PROMITENTE VENDEDOR, se procederá a analizar esta excepción por guardar íntima relación con los fundamentos fácticos y jurídicos que llevaron a determinar dicho incumplimiento contractual.

No se probó en el proceso que la modificación al proyecto inicial hubiera obedecido a una orden de la Curaduría Urbana 3 de Cali, contenida en la Resolución No. CU3-005583 de marzo 25 de 2010 como lo afirmó el Convocado y reconviniendo, ni mucho menos que se tratara de situaciones ajenas a la voluntad de INDICO S.A.S., configurándose una fuerza mayor o caso fortuito como lo plantearon.

Por el contrario, está probado que mediante dicha Resolución, (la CU3-005583 de marzo 25 de 2010,) la Curaduría Urbana No.3 de Cali concedió la licencia de construcción denominada Santagello Etapa 1 Torre 1 a INDICO S.A. Sin embargo se reitera, no estaban contemplados apartamentos de 185 M2 en el planteamiento inicial del proyecto, no obstante haberse estipulado en el parágrafo III de la cláusula Primera del mencionado contrato de promesa de compraventa que *“la construcción del PROYECTO SANTANGELLO está siendo tramitada ante la Curaduría Urbana Tres de Cali según licencia de urbanización en la modalidad de construcción otorgada por medio de la resolución No. 005583 de fecha marzo 25 de 2010...”*

Afirma el convocado reconviniendo al descorrer el traslado de la demanda que en la promesa de compraventa se pactó en la cláusula Décimo Quinta la autorización al promitente vendedor para hacer modificaciones en el proyecto y *“más aún considerar que las modificaciones atendieron única y exclusivamente a circunstancias de fuerza mayor, ajenas a la voluntad de mi mandante.”* Revisada la mencionada cláusula del contrato ésta establece que *“el PROMITENTE COMPRADOR autoriza al PROMITENTE VENDEDOR para hacer las modificaciones en el proyecto y su construcción cuando estas sean necesarias por aspectos de carácter técnico o conveniencia del proyecto, produciéndose en consecuencia una modificación en los planos y en la obra que pueden ser de índole urbanístico, arquitectónico, hidráulico, eléctrico etc. Para tal efecto si es necesario el constructor tramitará las modificaciones ante las autoridades municipales competentes y notificará al (LOS) PROMITENTE(S) COMPARDOR(ES)”*

No obstante no haberse probado la fuerza mayor o causas ajenas a la voluntad de INDICO S.A.S para modificar el área del apartamento prometido en venta y habiéndose probado que INDICO ofreció en venta un apartamento en la Torre 3 cuya área no fue autorizada en la licencia de construcción, ni a través de sus modificaciones, a fin de dilucidar si la variación en el área del inmueble prometido en venta cabe como “modificación” en el proyecto, según lo alega el reconviniendo, es pertinente recordar lo prescrito en el parágrafo II de la cláusula Primera del mismo contrato que establece que *“...la obra es artesanal por lo que pueden presentarse variaciones en las áreas, más no en el área total y en las alturas sin que esto implique incumplimiento del contrato y no da lugar a indemnización alguna.”* (subrayado fuera del texto)

A juicio de este Tribunal, y en desarrollo de la interpretación armónica del contrato y de la voluntad de las partes, no se probó que la variación en el área del apartamento prometido obedeciera a un carácter técnico ni de conveniencia para el proyecto y mucho menos a una fuerza mayor.

Adicionalmente, si el PROMITENTE VENDEDOR modificó en varias ocasiones el proyecto para aumentar las áreas, se pregunta el Tribunal, ¿por qué no lo modificó en el sentido de plantear un apartamento de 185 M2 en el piso 9 de la Torre 3 para cumplir con lo prometido?

Procede el Tribunal a hacer propias las palabras expresadas por la Corte Suprema de Justicia en sentencia del 29 de abril de 2.005, magistrado ponente Carlos Ignacio Jaramillo

Jaramillo en el expediente N° 0829-92, para despachar desfavorablemente la excepción de eximente de responsabilidad, pues como ya quedó dicho no se dijo ni se probó en qué consistieron los hechos que constituyeron la fuerza mayor y el caso fortuito, para que la sociedad INDICO S.A.S. cumpliera el contrato de promesa de compraventa celebrado con el señor Emerson Salazar en los términos en que fue celebrado.

Dice la Corte refiriéndose a los hechos que constituyen fuerza mayor o caso fortuito:

*“(...)*

*No se trata entonces, per se, de cualquier hecho, por sorpresivo o dificultoso que resulte, sino de uno que inexorablemente reúna los mencionados rasgos legales, los cuales, por supuesto, deben ser evaluados en cada caso en particular –in concreto-, pues en estas materias conviene proceder con relativo y cierto empirismo, de modo que la imprevisibilidad e irresistibilidad, in casu, ulteriormente se juzguen con miramiento en las circunstancias específicas en que se presentó el hecho a calificar, no así necesariamente a partir de un frío catálogo de eventos que, ex ante, pudiera ser elaborado en abstracto por el legislador o por los jueces, en orden a precisar qué hechos, irrefragablemente, pueden ser considerados como constitutivos de fuerza mayor o caso fortuito y cuáles no...”*

## **2.6. ANÁLISIS DE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA PRINCIPAL.**

Habiéndose declarado probado el incumplimiento contractual por parte de la constructora INDICO S.A.S., procederá el Tribunal a analizar las pretensiones de la parte Convocante reconvenida (EMERSON SALAZAR) a la luz del artículo 870 del Código de Comercio que reproduce la solución prevista en el Código Civil consistente en que la parte cumplida puede pedir o la resolución del contrato o hacer efectiva la obligación, en ambos casos con indemnización de perjuicios.

Debido a que las pretensiones de la parte convocante no han sido formuladas de manera lógica desde el punto de vista de la técnica procesal, e interpretando la demanda para extraer lo verdaderamente pretendido por la parte convocante, en aras de no sacrificar el derecho sustancial, se procederá, a agrupar las pretensiones según lo que con ellas se persigue en línea con lo planteado en el capítulo 4 de la demanda reformada “De Determinación de las Pretensiones” donde la pretensión principal es hacer efectiva la obligación y subsidiariamente plantea como pretensión la resolución del contrato.

Así en las pretensiones invocadas en los numerales 3.1., 3.3 y 4.1. solicita se ordene a la constructora Indico a diligenciar los espacios en blanco del contrato de promesa de compraventa y a fijar fecha para suscribir la escritura pública de compraventa del

apartamento 906 de la Torre 3 para dar cumplimiento al contrato de promesa de compraventa.

Como se ve, estas pretensiones tienen como propósito hacer cumplir lo pactado y a las que no se accederá favorablemente teniendo en cuenta el análisis precedente del incumplimiento en que incurrió la sociedad demandada al prometer en venta un apartamento de 185 M2 en el piso 9 de la Torre 3 del proyecto Santangelo que nunca se planteó construir y que hoy no existe en las condiciones de área, ubicación y precio originalmente convenida por las partes, puesto que el apartamento 906 de la Torre 3 del hoy edificio Santangelo tiene un área de 246.47 M2 superior a la acordada en la promesa de compraventa; que no se ubica en el lugar inicialmente ofrecido y cuyo precio tampoco concuerda con lo pactado, por lo que no resulta viable acceder a esta pretensión, pues dista de lo acordado por las partes en la promesa de compraventa.

En la pretensión 3.4. solicita se condene a INDICO S.A.S a resarcir los perjuicios moratorios causados a Emerson Salazar como consecuencia de lo anterior. Considerando que *“Los daños y perjuicios moratorios tienen como carácter esencial, ser acumulables necesariamente con el cumplimiento efectivo de la obligación, puesto que representan el perjuicio resultante del retraso, perjuicio que no se repara por el ulterior cumplimiento de la obligación”* y que en el presente caso se negará la pretensión de hacer efectiva la obligación prevista en el contrato de promesa, consistente en la celebración del contrato de compraventa del apartamento 906 de la Torre 3 del tantas veces mencionado Edificio Santangelo y por ser esta pretensión consecuencia de la otra habrá de negarse.

Del análisis general que se ha hecho a lo largo de esta providencia, se desprende que la pretensión encaminada a que se ordene hacer efectiva la obligación de hacer, contenida en el contrato de promesa de compraventa suscrito entre las partes, el día 18 de abril de 2011, está llamada a fracasar, por ello el Tribunal no ordenará a INDICO cumplir con la obligación de hacer y se abstendrá en consecuencia de reliquidar el valor del precio del apartamento a razón de Dos Millones Setecientos Cuarenta y Cuatro Mil Quinientos Noventa y Cinco Pesos (\$2.744.595.00) por metro cuadrado (M2) como se predica en la pretensión principal (4.1.) de la demanda reformada.

En la pretensión 3.5. solicita “que si INDICO se rehúsa a cumplir con la obligación de hacer a la cual se comprometió en el contrato de promesa de compraventa, se declare resuelto el mismo y se le condene a pagar los perjuicios compensatorios al señor Emerson Salazar,

*“quien vio truncadas sus expectativas de adquirir vivienda en planos.”* Sobre este particular y en línea con lo anterior al ser inviable el cumplimiento de celebrar el contrato de compraventa en los términos inicialmente convenidos por las partes en la promesa, deberá el Tribunal declarar resuelto el contrato de promesa de compraventa. En cuanto al pago de perjuicios compensatorios deberá estarse a lo que se indicará más adelante al resolver sobre las pretensiones de condena.

Por otra parte en el numeral 3.2. del escrito de reforma de la demanda, EMERSON SALAZAR, solicita se declare que CONSTRUCTORA INDICO S.A.S. incurrió en múltiples incumplimientos en las obligaciones derivadas del contrato de promesa de compraventa suscrito entre las partes el 18 de abril de 2011. Pretensión a la que habrá de acceder favorablemente teniendo en cuenta el análisis precedente en el que se demostró el incumplimiento en que incurrió la sociedad demandada, por lo que se hace innecesario volver a su estudio.

Finalmente en la pretensión 3.6. pide que se condene en costas y agencias en derecho a Indico. Sobre esta pretensión habrá de estarse a lo que se resuelve más adelante en el capítulo pertinente.

Ante la negativa de la pretensión principal 4.1., se esgrime como pretensión subsidiaria que se declare resuelto el contrato de promesa de compraventa, se ordene el reintegro de la cuota inicial por valor de Ciento Cincuenta y Dos Millones Trescientos Veinticinco Mil Pesos, (\$152.325.000,00) en un solo pago con la correspondiente indexación liquidada al día de su efectiva cancelación y se cancele a título de perjuicios compensatorios una suma de dinero correspondiente a la valorización que tuvo el apartamento de 185 M2, calculada desde la fecha de la suscripción del contrato de promesa hasta la fecha en que se dicte el laudo arbitral.

Teniendo en cuenta que esta pretensión abarca tres peticiones, se analizará cada una de ellas.

La primera es de carácter declarativa y pretende que se declare la resolución del contrato de promesa de compraventa. Toda vez que en relación con el negocio jurídico pactado no es posible atribuir culpa al promitente comprador, quien procedió de buena fe y cumplió la parte correspondiente a sus obligaciones y que tan solo fue notificado de la “inexistencia” del apartamento 906 de la Torre 3 casi un año después de haberse



celebrado el contrato de promesa de compraventa, aun cuando el Promitente Vendedor, menos de un mes después de la firma de dicho contrato, había solicitado a la Curaduría la modificación del proyecto en el que NO SE INCLUÍA ningún apartamento de 185M2 en la Torre 3, y que la Resolución por medio de la cual se autorizó la construcción de la Torre 3 fue notificada en agosto y que en ésta tampoco se incluía ningún apartamento con esta área en dicha Torre, la culpa y consiguiente responsabilidad recayó de manera exclusiva en el promitente vendedor, como se abordó en el punto 2.4. lo que finalmente condujo al reconocimiento del incumplimiento del contrato. Teniendo en cuenta lo ya decidido respecto del incumplimiento como asunto central probado y debatido en este proceso, se declarará la resolución del contrato de promesa de compraventa celebrado entre las partes.

Ahora bien y como quiera que la expectativa de satisfacción de la parte convocante se frustró por circunstancias en donde ella no intervino y que son atribuibles del todo a la parte convocada, cuya conducta reprochable y condenable se estructura en un claro supuesto de responsabilidad, deberá resarcir el daño causado a la parte que incurrió en gastos, se privó de otros negocios, o de tener la vivienda soñada, por esperar confiadamente en la celebración del contrato prometido.

Atendiendo, pues, a la intención del convocante en materia de reconocimiento de perjuicios, más que a las palabras textuales expresadas en la demanda, y dentro del marco de una interpretación en conjunto de la demanda, se estudiarán dichos perjuicios frente a los hechos ocurridos y su repercusión en el patrimonio del señor Salazar, con análisis inicial de los perjuicios específicos solicitados por el actor. Considera el Tribunal que el reintegro de la cuota inicial pagada (\$152.325.000) en un solo pago con la correspondiente indexación, que es el procedimiento mediante el cual se trae a valor presente una suma de dinero con el fin de evitar su devaluación por el paso del tiempo, es procedente, pero antes de ordenar su pago, procederá a analizar si se puede acumular con la siguiente petición y si ésta, consistente en que se le cancele a título de perjuicios compensatorios una suma de dinero correspondiente a la valorización que tuvo el apartamento de 185 M2 prometido en venta calculado desde la fecha de suscripción del contrato de promesa hasta la fecha en que se dicte el laudo, es o no viable.

Teniendo en cuenta que el señor Salazar sólo anticipó el pago del 30% del valor del tantas veces mencionado apartamento 906 de la Torre 3 a título de cuota inicial, el Tribunal no considera proporcionado que se ordene a título de reparación una suma equivalente al

100% de la valorización que tuvo dicho apartamento, calculado con base en el valor por metro cuadrado estimado en el dictamen pericial y que la convocante estima en Doscientos Setenta y Cinco Millones de Pesos (\$275.000.000.00)

Sin embargo y considerando que a la parte convocante le asiste razón en el reclamo de perjuicios por cuanto ella, sin culpa, confió en la seriedad de la constructora que tiene como actividad principal la “Construcción y venta de soluciones de vivienda” y, además, desde otra perspectiva, no le fueron comunicados oportunamente los cambios sobre el objeto materia del contrato permitiéndole desistir oportunamente del mismo y por el contrario le recibieron el pago de la cuota inicial a sabiendas de que ese apartamento no existía en el proyecto, sería injusto no concretar el valor de la indemnización so pretexto de que su cuantificación no fue correctamente planteada o que no ha sido posible a pesar de la existencia del incumplimiento y del consecuente daño.

Ahora bien, considerando que el objeto de los procedimientos es la efectividad de los derechos reconocidos por la ley sustancial<sup>8</sup>, y que el artículo 16 de la Ley 446 de 1998 consagra que “*Dentro de cualquier proceso que se surta ante la Administración de Justicia, la valoración de daños irrogados a las personas y a las cosas, atenderá los principios de reparación integral y equidad y observará los criterios técnicos actuariales*”, encuentra el tribunal, como prueba fundamental de dicho perjuicio el propio contrato que plasmó la intención de las partes, y el pago de la cuota inicial, teniendo por ende, en sana lógica, la expectativa de Salazar de obtener un provecho económico.

*“...Por lo tanto, celebrado el contrato, las partes deben cumplirlo en todo cuanto corresponda a sus elementos esenciales, naturales y accidentales, y el incumplimiento del mismo, por inejecución total, tardía o defectuosa de las obligaciones que emanan de él, es una infracción sancionada por el ordenamiento jurídico (arts. 1494, 1495 y 1498 del C.C.), porque el contrato es ley para las partes y el mismo debe ser ejecutado de conformidad con lo convenido y de buena fe (arts. 1602 y 1603 del C.C.), so pena de que quien lo infringe se encuentra en el deber de reparar los perjuicios (daño emergente y lucro cesante) que con su conducta incumplida ocasione a su cocontratante...*

(...)

*Doctrinaria y jurisprudencialmente se ha sostenido que el daño emergente (damnum emergens) es la disminución patrimonial inmediata a causa del hecho que se juzga, representada en la pérdida de elementos económicos bien por los gastos que ellos significaron en su adquisición, ora por los desembolsos futuros para recuperarlos o enmendarlos, incluso, por la constitución de un pasivo, es decir, un empobrecimiento debido a que un bien salió o saldrá del patrimonio. Al paso que el lucro cesante (lucrum cessans), es la frustración de las utilidades, ventajas o lucro o pérdida de un interés futuro a un bien o a la realización de ciertos aumentos patrimoniales, por el mismo hecho, es*

---

<sup>8</sup> Artículo 11 Código General del Proceso.

*decir, supone todas las ganancias ciertas que han dejado de percibirse o que se reportarían. Tanto el daño emergente como el lucro cesante, pueden a su vez, sin que dejen de serlo, presentar las variantes de consolidado y futuro, de acuerdo con el momento en que se haga su valoración.”<sup>9</sup>*

La cuantificación del perjuicio se realizará, entonces, con fundamento en el valor pagado por EMERSON SALAZAR NIÑO como cuota inicial por valor de Ciento Cincuenta y Dos Millones Trescientos Veinticinco Mil Pesos M/cte. (\$152.325.000.00) teniendo en cuenta la fecha en que hizo el pago de cada cuota y a cada valor le será aplicado el interés bancario corriente fijado por la Superintendencia Financiera, lo que arroja la suma de Ciento Cuarenta y Siete Millones Ciento Dieciocho Mil Doscientos Ocho Pesos M/cte. (\$147.118.208,00). Para un valor total a pagar por concepto de daño emergente y lucro cesante de DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS OCHO PESOS M/CTE (\$299.443.208.00) \*ver Tabla No. 1

Este Tribunal basa su anterior decisión en la ley, artículo 884 del Código de Comercio y en los criterios auxiliares para su actividad, que de ninguna manera se oponen al principio de congruencia en la sentencia.

*Así mismo, en cuanto a esta primera clase de perjuicios -daño emergente- en pronunciamiento de 24 de febrero de 2005, precisó la Sala que:*

*“...[C]onstituye el envilecimiento o depreciación monetaria que sufre la suma de dinero debida, por el sólo transcurso del tiempo, es decir que el daño emergente en tales casos está dado por los efectos de la inflación, que conducen a que esa suma debida corresponda, con el correr de los días y en términos reales, a un menor valor, de tal manera que pierde su poder adquisitivo; por ello, la manera de reconocer la indemnización de esta clase de perjuicio se da mediante la actualización o indexación de la suma debida de tal manera que, lo pagado en época posterior, equivalga en términos de poder adquisitivo de la moneda, a la suma debida desde una fecha pretérita...” [1]*

*Como se puede apreciar, el Código de Comercio en el artículo 884 reproducido, indica que en los negocios mercantiles el pago de réditos de un capital cuando las partes no hubiesen pactado el interés, éste será el bancario corriente, o sea aquel que surge del promedio cobrado por los Bancos por los créditos otorgados a los usuarios de su actividad, según certificación expedida por la Superintendencia Bancaria (ahora Financiera), cuya fórmula de cálculo contiene el costo puro del dinero, el riesgo de la operación y la depreciación monetaria o inflación, de manera que excluye la actualización de la suma adeudada, porque la tasa remuneratoria o la moratoria, según el caso, incluye ya el resarcimiento inherente a la pérdida del poder adquisitivo del dinero. Dicho de otra forma, y de acuerdo con la jurisprudencia y la norma citada (art. 884 C Co.), no es posible que se reconozcan los intereses legales comerciales corrientes remuneratorios o de mora además de la corrección monetaria, puesto que las tasas de las mismas ya aparejan la indexación de la moneda. (subrayado fuera del texto)*

Así las cosas y teniendo en cuenta que el interés bancario corriente, “es el aplicado por las entidades crediticias en sus operaciones de crédito en una plaza, durante un lapso de

*tiempo determinado*”, para el presente caso y a título de indemnización de perjuicios se aplica el interés bancario corriente sobre las cuotas pagadas por Emerson Salazar, evitando así el enriquecimiento sin causa de INDICO quien habría financiado su construcción sin costo alguno, en detrimento del patrimonio de Emerson Salazar, cuyo dinero fue utilizado por Indico.

Finalmente y con relación a la pretensión de devolver la suma pagada debidamente indexada, junto con la indemnización de perjuicios, considera el Tribunal que éstas no deben acumularse porque la indexación de la moneda está incluida en el interés.

Sobre el resarcimiento de perjuicios ha dicho la jurisprudencia:

*“... vale la pena recordar, además, con apego a numerosos contenidos doctrinarios, jurisprudenciales y, por supuesto, normativos, que no obstante las consecuencias inherentes al ejercicio de la delicada carga probatoria, hay casos en que sería injusto no concretar el valor de la indemnización so pretexto de que a pesar de estar demostrada la existencia del daño, su cuantificación no ha sido posible, pues ante esta circunstancia, el juez además de estar impelido a usar las facultades oficiosas que en materia probatoria ponen a su alcance las normas procesales, ha de acceder a criterios de equidad que le impiden soslayar los derechos de las víctimas. De ahí que atendiendo expreso mandato constitucional (C.P., art. 230) y “en guarda del espíritu de equidad que ha de atemperar siempre al aplicación judicial del derecho”, al juez no le esté permitido pasar por alto que “el daño en cuestión, aunque futuro, ha de ser resarcido en tanto se muestra como la prolongación evidente y directa de un estado de cosas” que, además de existir al momento de producirse la muerte accidental del causante, “es susceptible de evaluación en una medida tal que la indemnización no sea ocasión de injustificada ganancia para quienes van a recibirla y comprenda por lo tanto, sin caer desde luego en el prurito exagerado de exigir exactitud matemática rigurosa en la evidencia disponible para hacer la respectiva estimación, el valor aproximado del perjuicio sufrido ... ni más ni menos”<sup>10</sup>*

## **2.7. LAS PRETENSIONES DE LA RECONVENCIÓN ATENTAN CONTRA LA DOCTRINA DE LA RESPONSABILIDAD DE LOS ACTOS PROPIOS.**

La Corte Constitucional en sentencia T-295 de 1999, en relación a la teoría de los actos propios, se pronunció de la siguiente manera:

*“Un tema jurídico que tiene como sustento el principio de la buena fe es el del respeto al acto propio, en virtud del cual, las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe (art. 83 C.N.). Principio constitucional, que sanciona entonces, como inadmisibles toda pretensión lícita, pero objetivamente contradictoria, con respecto al propio comportamiento efectuado por el sujeto”.*

*“La teoría del respeto del acto propio, tiene origen en el brocardo “Venire contra pactum proprium nellí conceditur” y, su fundamento radica en la confianza despertada en otro sujeto de buena fe, en razón de una primera conducta realizada. Esta buena fe quedaría vulnerada, si fuese admisible aceptar y dar curso a una pretensión posterior y contradictoria”.*

---

<sup>10</sup>Corte Suprema de Justicia- Sala de Casación Civil, sentencia del 5 de octubre de 2004, M.P. Pedro Octavio Munar Cadena).

*“Se trata de una limitación del ejercicio de derechos que, en otras circunstancias podrían ser ejercidos lícitamente; en cambio, en las circunstancias concretas del caso, dichos derechos no pueden ejercerse por ser contradictorios respecto de una anterior conducta, esto es lo que el ordenamiento jurídico no puede tolerar, porque el ejercicio contradictorio del derecho se traduce en una extralimitación del propio derecho”*

Como atrás se señaló, para el Tribunal no es aceptable que INDICO pretenda ahora restarle eficacia y validez al contrato de promesa que el mismo redactó para volver las cosas al estado anterior mediante la declaratorio de nulidad del mismo. Tampoco es aceptable su pretensión de que se declare resuelto el contrato como consecuencia de unos supuestos incumplimientos del señor Salazar, pues como ya quedó dicho, los incumplimientos son atribuibles a la constructora. Tomando palabras de nuestra Corte Constitucional: *“Quien se comporta, intencionalmente o no, de modo tal que una persona razonable pueda suponer que un determinado estado de cosas existe y obra sobre la base de dicha deducción, le está cerrada la posibilidad de negarlo”*<sup>11</sup>

Ambas pretensiones de INDICO atentan contra sus actos propios, de una parte fundamentar el incumplimiento del contrato en el retraso en el pago de la cuotas por parte del señor Salazar esgrimidas solo ahora, al momento de presentar la demanda de reconvencción en el presente proceso, y alternativamente solicitar la nulidad del contrato de promesa por la indeterminación de las unidades inmobiliarias como cuerpo cierto y ante la ausencia de fecha de suscripción de la escritura pública, contradice su propia conducta, la de haber él mismo redactado el contrato a sabiendas de la inexistencia de un apartamento en el 9 piso de la Torre 3 del proyecto con un área de 185 M2 y guardado silencio en relación con esto por más de casi un año.

Sobre este particular, el Tribunal considera que son suficientes las consideraciones expuestas al resolver las excepciones de fondo propuestas por INDICO contra la demanda principal denominadas “Nulidad del contrato de promesa de compraventa suscrita el 18 de abril de 2011” y “Contrato no cumplido” y por las mismas razones, estas pretensiones además del argumento aquí expuesto no deberán prosperar.

## **2.8 ANÁLISIS DE LAS EXCEPCIONES DE MÉRITO PROPUESTAS CONTRA LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN**

### **2.8.1. Mala fe de INDICO SAS dentro de la relación contractual que constituye fraude contractual:**

Fundamenta la parte actora la mala fe de INDICO en los siguientes hechos:

---

<sup>11</sup> Corte Constitucional en sentencia T-295 de 1999

- 1) *Cotizó y entrego un plano de un apartamento de 185 metros que nunca proyecto construir.*
- 2) *Prometió en venta este inmueble mediante un contrato de adhesión con un clausulado que no cumplía con las condiciones mínimas que este tipo de contratos debe contener.*
- 3) *Prometió en venta este inmueble, sin contar con la licencia de construcción correspondiente, por cuanto la licencia de construcción resolución No. CU-0005583 que ha aportado al presente trámite es la correspondiente a la torre 1. La resolución No. CU-0006361 expedida el 2 de Agosto de 2.011, es la que corresponde a la torre 3.*
- 4) *Dejo espacios en blanco en el contrato de promesa, destinados a incluir los linderos y las matrículas inmobiliarias, así como la fecha y hora de la suscripción de la escritura pública de compraventa, a sabiendas que la ausencia de los mismos acarrea nulidad absoluta del contrato.*
- 5) *Se sustrajo a la obligación de incluir los linderos cuando los diseños de la torre 3 fueron terminados.*
- 6) *Se sustrajo a la obligación de suscribir el otrosí para asignar los parqueaderos y el cuarto útil.*
- 7) *Se sustrajo a la obligación de incluir los números de matrículas inmobiliarias cuando fueron asignadas por la oficina de registro de instrumentos públicos de Cali.*
- 8) *No notifiqué a la Fiduciaria del supuesto incumplimiento en el pago de la cuota inicial para que esta procediera a restituir los recursos consignados al convocante.*
- 9) *Solicito de manera abusiva el traslado de los recursos de mi poderdante, encontrándose el negocio en estado de indefinición Y CON EL CONTRATO AUN CON ESPACIOS EN BLANCO.*
- 10) *No cumplió con la obligación de notificar por escrito a mi poderdante para que cancelara con recursos propios el saldo del precio ó tramitara el respectivo crédito.*
- 11) *No dio respuesta a la solicitud de corrección del otrosi enviado vía correo electrónico el 26 de Marzo de 2.015.*

Respecto a todos los cargos antes enunciados, fueron probados como ciertos dentro del proceso y la convocada guardó silencio al corrérsele traslado.

El Tribunal considera que todo vínculo contractual obliga a las partes a conservar la confianza generada en su co-contratante de que lo acordado será honrado. En este caso particular, INDICO, que es quien conoce los trámites, requisitos y procedimientos para iniciar procesos de venta de vivienda en plano, quien tramitó las licencias de construcción, realizó el proceso de preventa con base en lo que dijo ser el proyecto, diseñó y redactó los contratos de adhesión de promesa de compraventa para que los promitentes compradores simplemente aceptaran su contenido. Por esta misma circunstancia, para el Tribunal, el hecho de que INDICO entienda surtidos los requisitos para obligarse en la mencionada relación contractual, la imposibilita para defraudar la confianza generada en su co-contratante al pretender posteriormente desconocer (a través de este proceso) el contrato celebrado alegando la omisión de ciertos requisitos. Peor aún, en este caso

particular, cuando se comprometió a vender algo que no estaba proyectado construir y que conociéndolo, solo lo informó a su contraparte transcurrido un tiempo considerable aduciendo como fundamento una fuerza mayor que no probó.

Por los anteriores motivos se despachará favorablemente esta excepción

### **2.8.2. Falsa motivación para la resolución del contrato, extemporaneidad y cobro de lo no debido**

Fundamenta esta excepción en la “falsa motivación” para pretender que se declare la resolución del contrato por incumplimiento con fundamento en la extemporaneidad del pago de las cuotas por parte de Emerson Salazar y su correspondiente resarcimiento de perjuicios con base en la cláusula penal.

En relación con esta excepción, advierte el Tribunal que fue analizado anteriormente al resolver sobre las pretensiones de la demanda de reconvenición, dándose por probado que el incumplimiento del contrato no radicó en cabeza del señor Salazar sino en cabeza de INDICO.

Por lo anteriormente expuesto se despachará favorablemente esta excepción.

## **CAPÍTULO III**

### **3.1. 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. 11 en la cual se fijaron los honorarios y gastos del Tribunal:

<b>Concepto</b>	<b>Monto</b>
Honorarios del árbitro incluido IVA	\$ 14.954. 508
Honorarios de la Secretaria	\$ 6.283.407
Gastos de Administración del Centro de Arbitraje incluido IVA	\$ 7.477.254
Gastos de Funcionamiento	\$ 2.500.000
<b>TOTAL GASTOS Y HONORARIOS</b>	<b>\$ 31.215.169.00</b>

Teniendo en cuenta que cada una de las partes asumió la mitad de los honorarios y gastos del Tribunal se condenará a la parte convocada reembolsar el valor asumido por la Convocante por la suma de Quince Millones Seiscientos Siete Mil Quinientos Ochenta y Cuatro Pesos M/cte (\$15.607.584,00)

En cuanto a los a los gastos incurridos en la práctica de pruebas se condenará a la parte convocada a su pago al convocante.

<b>Perito</b>	<b>Honorarios</b>
Anthony Halliday Beron S.A.S.- Propiedad Raíz	\$1.740.000 incluido IVA

Total costas

Por concepto de honorarios y gastos del Tribunal	\$15.607.584.00
Por concepto de gastos incurridos en la práctica de pruebas	\$1.740.000.00
Total costas	\$17.347.585.00

Se condenará a la parte convocada a pagar por condena en costas la suma de DIECISIETE MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS (\$17.347.585,00)

### **3.2. 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 que la cuantía del proceso y que la parte demandante por intermedio de su apoderado judicial ha desplegado todas y cada una de las gestiones procesales que estaban a su alcance (demanda, subsanación, reforma de demanda, contestación de la demanda de reconvenición, recorrió los traslados de todos los recursos presentados por la parte demandada, presentó sus alegatos de conclusión, y asistió a todas y cada una de las audiencias programadas), el Tribunal fijará el 9% del valor de las pretensiones, es decir, la suma de \$24.750.000 como agencias en derecho, en favor de la parte demandante, y en contra de la parte demandada.

Total Agencias en Derecho: Veinticuatro Millones Setecientos Cincuenta Pesos (\$24.750.000,00) Tomando en consideración la prosperidad de las pretensiones de la demanda, se condenará en agencias en derecho a la parte convocada.



## CAPÍTULO IV

### PARTE RESOLUTIVA

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

#### RESUELVE

**PRIMERO:** DENEGAR en su totalidad las excepciones de mérito propuestas por la sociedad INGENIERIA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN- INDICO S.A.S., en la contestación de la demanda, en los estrictos términos y por las razones expuestas en la parte motiva de este laudo.

**SEGUNDO:** DECLARAR que INGENIERIA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN- INDICO S.A.S incumplió las obligaciones derivadas del CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA PROYECTO SANTANGELLO, suscrito entre EMERSON SALAZAR NIÑO e INDICO S.A. el 18 de abril de 2011, por las razones indicadas en la parte considerativa de este proveído. (Pretensión 3.2 y 4.2. subsidiaria de la demanda principal).

**TERCERO:** CONDENAR a INGENIERIA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN- INDICO S.A.S a pagar a EMERSON SALAZAR NIÑO, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la ejecutoria de éste laudo, la cantidad de DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS OCHO PESOS M/CTE (\$299.443.208,00) por concepto de daño emergente y lucro cesante (\$152.325.000,00 capital y \$147.118.208,00) intereses corrientes bancarios, liquidados hasta el 29 de marzo de 2017) más los intereses moratorios que se causen sobre la suma de \$152.325.000.00 a la tasa máxima legal permitida, desde la exigibilidad hasta la fecha del pago efectivo (pretensión 3.5. de la demanda principal).

**CUARTO:** NEGAR por las razones expuestas en la parte considerativa de este laudo, las pretensiones 3.1., 3.3., 3.4. y la pretensión principal (4.1.) de la demanda principal.

**QUINTO:** DECLARAR probada las excepciones denominadas “Mala fe de INDICO SAS dentro de la relación contractual que constituye fraude contractual” “Falsa motivación para la resolución del contrato, extemporaneidad y cobro de lo no debido.” Planteada por EMERSON SALAZAR NIÑO al contestar la demanda de reconvención, por las razones expuestas en la parte motiva.

**SEXTO:** NEGAR todas las pretensiones principales y subsidiarias de la demanda de reconvencción interpuestas por INGENIERIA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S. - INDICO por las razones expuestas en la parte motiva.

**SÉPTIMO:** DECLARAR causado el pago de los honorarios del árbitro y de la secretaria. Por la Presidencia del Tribunal hágase entrega del saldo de los honorarios, previo descuento del 2% del valor que se le hubiere pagado para que sea consignado a la orden del Consejo Superior de la Judicatura de conformidad por lo ordenado por la Ley 1743 de 2014, artículo 16 y siguientes.

**OCTAVO:** ORDENAR la liquidación final y reintegrar a las partes la cantidad consignada por concepto de gastos, si hubiere remanente.

**NOVENO:** SEÑALAR a cargo de INGENIERIA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S. la suma de Veinticuatro Millones Setecientos Cincuenta Pesos (\$24.750.000,00) por concepto de agencias en derecho en favor de EMERSON SALAZAR NIÑO dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la ejecutoria de este Laudo

**DÉCIMO:**CONDENAR a INGENIERIA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S a pagar las costas del proceso por valor de DIECISIETE MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS (\$17.347.585.00) a la parte convocante EMERSON SALAZAR NIÑO, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la ejecutoria de este Laudo.

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

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

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

ÁRBITRO ÚNICO,

  
MARIA FERNANDA CARDONA MEJIA

  
CLAUDIA TERESA VANEGAS  
Secretaria.

FECHA INICIAL	FECHA FINAL	DIAS	IBC	TMLEM	TMLND	INTERÉS PERÍODO	INTERÉS ACUMULADO	SALDO CAPITAL	SALDO TOTAL
25/04/2011	30/04/2011	6	17,69%	1,3666%	0,0453%	\$ 54.306,91	\$ 54.306,91	\$ 20.000.000,00	\$ 20.054.306,91
01/05/2011	22/05/2011	22	17,69%	1,3666%	0,0453%	\$ 199.125,32	\$ 253.432,23	\$ 20.000.000,00	\$ 20.253.432,23
23/05/2011	31/05/2011	9	17,69%	1,3666%	0,0453%	\$ 97.752,43	\$ 351.184,66	\$ 24.000.000,00	\$ 24.351.184,66
01/06/2011	28/06/2011	28	17,69%	1,3666%	0,0453%	\$ 304.118,67	\$ 655.303,33	\$ 24.000.000,00	\$ 24.655.303,33
29/06/2011	30/06/2011	2	17,69%	1,3666%	0,0453%	\$ 25.343,22	\$ 680.646,55	\$ 28.000.000,00	\$ 28.680.646,55
01/07/2011	17/07/2011	17	18,63%	1,4338%	0,0475%	\$ 225.941,02	\$ 906.587,57	\$ 28.000.000,00	\$ 28.906.587,57
18/07/2011	31/07/2011	14	18,63%	1,4338%	0,0475%	\$ 332.266,20	\$ 1.238.853,78	\$ 50.000.000,00	\$ 51.238.853,78
01/08/2011	11/08/2011	11	18,63%	1,4338%	0,0475%	\$ 261.066,30	\$ 1.499.920,08	\$ 50.000.000,00	\$ 51.499.920,08
12/08/2011	31/08/2011	20	18,63%	1,4338%	0,0475%	\$ 550.612,57	\$ 2.050.532,65	\$ 58.000.000,00	\$ 60.050.532,65
01/09/2011	30/09/2011	30	18,63%	1,4338%	0,0475%	\$ 825.918,85	\$ 2.876.451,50	\$ 58.000.000,00	\$ 60.876.451,50
01/10/2011	10/10/2011	10	19,39%	1,4878%	0,0492%	\$ 285.599,88	\$ 3.162.051,38	\$ 58.000.000,00	\$ 61.162.051,38
11/10/2011	31/10/2011	21	19,39%	1,4878%	0,0492%	\$ 806.573,45	\$ 3.968.624,82	\$ 78.000.000,00	\$ 81.968.624,82
01/11/2011	21/11/2011	21	19,39%	1,4878%	0,0492%	\$ 806.573,45	\$ 4.775.198,27	\$ 78.000.000,00	\$ 82.775.198,27
22/11/2011	30/11/2011	9	19,39%	1,4878%	0,0492%	\$ 363.401,22	\$ 5.138.599,50	\$ 82.000.000,00	\$ 87.138.599,50
01/12/2011	15/12/2011	15	19,39%	1,4878%	0,0492%	\$ 605.668,71	\$ 5.744.268,20	\$ 82.000.000,00	\$ 87.744.268,20
16/12/2011	31/12/2011	16	19,39%	1,4878%	0,0492%	\$ 677.561,09	\$ 6.421.829,29	\$ 86.000.000,00	\$ 92.421.829,29
01/01/2012	19/01/2012	19	19,92%	1,5253%	0,0505%	\$ 824.718,41	\$ 7.246.547,71	\$ 86.000.000,00	\$ 93.246.547,71
20/01/2012	31/01/2012	12	19,92%	1,5253%	0,0505%	\$ 545.101,52	\$ 7.791.649,23	\$ 90.000.000,00	\$ 97.791.649,23
01/02/2012	20/02/2012	20	19,92%	1,5253%	0,0505%	\$ 908.502,53	\$ 8.700.151,76	\$ 90.000.000,00	\$ 98.700.151,76
21/02/2012	29/02/2012	9	19,92%	1,5253%	0,0505%	\$ 426.996,19	\$ 9.127.147,95	\$ 94.000.000,00	\$ 103.127.147,95
01/03/2012	05/03/2012	5	19,92%	1,5253%	0,0505%	\$ 237.220,11	\$ 9.364.368,05	\$ 94.000.000,00	\$ 103.364.368,05
06/03/2012	31/03/2012	26	19,92%	1,5253%	0,0505%	\$ 1.286.035,81	\$ 10.650.403,86	\$ 98.000.000,00	\$ 108.650.403,86
01/04/2012	16/04/2012	16	20,52%	1,5675%	0,0519%	\$ 813.155,74	\$ 11.463.559,61	\$ 98.000.000,00	\$ 109.463.559,61
17/04/2012	30/04/2012	14	20,52%	1,5675%	0,0519%	\$ 740.552,55	\$ 12.204.112,16	\$ 102.000.000,00	\$ 114.204.112,16
01/05/2012	21/05/2012	21	20,52%	1,5675%	0,0519%	\$ 1.110.828,83	\$ 13.314.940,99	\$ 102.000.000,00	\$ 115.314.940,99
22/05/2012	31/05/2012	10	20,52%	1,5675%	0,0519%	\$ 549.709,88	\$ 13.864.650,87	\$ 106.000.000,00	\$ 119.864.650,87
01/06/2012	24/06/2012	24	20,52%	1,5675%	0,0519%	\$ 1.319.303,71	\$ 15.183.954,57	\$ 106.000.000,00	\$ 121.183.954,57
25/06/2012	30/06/2012	6	20,52%	1,5675%	0,0519%	\$ 342.272,19	\$ 15.526.226,76	\$ 110.000.000,00	\$ 125.526.226,76
01/07/2012	22/07/2012	22	20,86%	1,5914%	0,0526%	\$ 1.273.945,34	\$ 16.800.172,10	\$ 110.000.000,00	\$ 126.800.172,10
23/07/2012	31/07/2012	9	20,86%	1,5914%	0,0526%	\$ 540.110,71	\$ 17.340.282,80	\$ 114.000.000,00	\$ 131.340.282,80
01/08/2012	20/08/2012	20	20,86%	1,5914%	0,0526%	\$ 1.200.246,02	\$ 18.540.528,82	\$ 114.000.000,00	\$ 132.540.528,82
21/08/2012	31/08/2012	11	20,86%	1,5914%	0,0526%	\$ 683.297,95	\$ 19.223.826,78	\$ 118.000.000,00	\$ 137.223.826,78

01/09/2012	16/09/2012	16	20,86%	1,5914%	0,0526%	\$ 993.887,93	\$ 20.217.714,71	\$ 118.000.000,00	\$ 138.217.714,71
17/09/2012	30/09/2012	14	20,86%	1,5914%	0,0526%	\$ 899.131,67	\$ 21.116.846,38	\$ 122.000.000,00	\$ 143.116.846,38
01/10/2012	28/10/2012	28	20,89%	1,5935%	0,0527%	\$ 1.800.619,62	\$ 22.917.466,00	\$ 122.000.000,00	\$ 144.917.466,00
29/10/2012	31/10/2012	3	20,89%	1,5935%	0,0527%	\$ 199.248,89	\$ 23.116.714,89	\$ 126.000.000,00	\$ 149.116.714,89
01/11/2012	18/11/2012	18	20,89%	1,5935%	0,0527%	\$ 1.195.493,36	\$ 24.312.208,25	\$ 126.000.000,00	\$ 150.312.208,25
19/11/2012	30/11/2012	12	20,89%	1,5935%	0,0527%	\$ 822.297,02	\$ 25.134.505,27	\$ 130.000.000,00	\$ 155.134.505,27
01/12/2012	19/12/2012	19	20,89%	1,5935%	0,0527%	\$ 1.301.970,28	\$ 26.436.475,55	\$ 130.000.000,00	\$ 156.436.475,55
20/12/2012	31/12/2012	12	20,89%	1,5935%	0,0527%	\$ 847.598,47	\$ 27.284.074,01	\$ 134.000.000,00	\$ 161.284.074,01
01/01/2013	20/01/2013	20	20,75%	1,5837%	0,0524%	\$ 1.404.033,34	\$ 28.688.107,35	\$ 134.000.000,00	\$ 162.688.107,35
21/01/2013	31/01/2013	11	20,75%	1,5837%	0,0524%	\$ 795.269,63	\$ 29.483.376,98	\$ 138.000.000,00	\$ 167.483.376,98
01/02/2013	17/02/2013	17	20,75%	1,5837%	0,0524%	\$ 1.229.053,06	\$ 30.712.430,04	\$ 138.000.000,00	\$ 168.712.430,04
18/02/2013	28/02/2013	11	20,75%	1,5837%	0,0524%	\$ 818.320,92	\$ 31.530.750,96	\$ 142.000.000,00	\$ 173.530.750,96
01/03/2013	19/03/2013	19	20,75%	1,5837%	0,0524%	\$ 1.413.463,41	\$ 32.944.214,37	\$ 142.000.000,00	\$ 174.944.214,37
20/03/2013	31/03/2013	12	20,75%	1,5837%	0,0524%	\$ 955.580,90	\$ 33.899.795,27	\$ 152.000.000,00	\$ 185.899.795,27
01/04/2013	30/04/2013	30	20,83%	1,5893%	0,0526%	\$ 2.397.345,86	\$ 36.297.141,13	\$ 152.000.000,00	\$ 188.297.141,13
01/05/2013	31/05/2013	31	20,83%	1,5893%	0,0526%	\$ 2.477.257,39	\$ 38.774.398,52	\$ 152.000.000,00	\$ 190.774.398,52
01/06/2013	30/06/2013	30	20,83%	1,5893%	0,0526%	\$ 2.397.345,86	\$ 41.171.744,38	\$ 152.000.000,00	\$ 193.171.744,38
01/07/2013	31/07/2013	31	20,83%	1,5893%	0,0526%	\$ 2.477.257,39	\$ 43.649.001,77	\$ 152.000.000,00	\$ 195.649.001,77
01/08/2013	31/08/2013	31	20,34%	1,5549%	0,0514%	\$ 2.424.042,64	\$ 46.073.044,41	\$ 152.000.000,00	\$ 198.073.044,41
01/09/2013	30/09/2013	30	20,34%	1,5549%	0,0514%	\$ 2.345.847,72	\$ 48.418.892,13	\$ 152.000.000,00	\$ 200.418.892,13
01/10/2013	31/10/2013	31	20,34%	1,5549%	0,0514%	\$ 2.424.042,64	\$ 50.842.934,78	\$ 152.000.000,00	\$ 202.842.934,78
01/11/2013	30/11/2013	30	19,85%	1,5204%	0,0503%	\$ 2.294.140,05	\$ 53.137.074,82	\$ 152.000.000,00	\$ 205.137.074,82
01/12/2013	31/12/2013	31	19,85%	1,5204%	0,0503%	\$ 2.370.611,38	\$ 55.507.686,21	\$ 152.000.000,00	\$ 207.507.686,21
01/01/2014	31/01/2014	31	19,85%	1,5204%	0,0503%	\$ 2.370.611,38	\$ 57.878.297,59	\$ 152.000.000,00	\$ 209.878.297,59
01/02/2014	28/02/2014	28	19,65%	1,5062%	0,0498%	\$ 2.121.442,65	\$ 59.999.740,24	\$ 152.000.000,00	\$ 211.999.740,24
01/03/2014	31/03/2014	31	19,65%	1,5062%	0,0498%	\$ 2.348.740,07	\$ 62.348.480,31	\$ 152.000.000,00	\$ 214.348.480,31
01/04/2014	30/04/2014	30	19,65%	1,5062%	0,0498%	\$ 2.272.974,26	\$ 64.621.454,57	\$ 152.000.000,00	\$ 216.621.454,57
01/05/2014	31/05/2014	31	19,63%	1,5048%	0,0498%	\$ 2.346.550,94	\$ 66.968.005,51	\$ 152.000.000,00	\$ 218.968.005,51
01/06/2014	30/06/2014	30	19,63%	1,5048%	0,0498%	\$ 2.270.855,75	\$ 69.238.861,25	\$ 152.000.000,00	\$ 221.238.861,25
01/07/2014	31/07/2014	31	19,63%	1,5048%	0,0498%	\$ 2.346.550,94	\$ 71.585.412,19	\$ 152.000.000,00	\$ 223.585.412,19
01/08/2014	31/08/2014	31	19,33%	1,4836%	0,0491%	\$ 2.313.670,03	\$ 73.899.082,22	\$ 152.000.000,00	\$ 225.899.082,22
01/09/2014	30/09/2014	30	19,33%	1,4836%	0,0491%	\$ 2.239.035,51	\$ 76.138.117,74	\$ 152.000.000,00	\$ 228.138.117,74
01/10/2014	31/10/2014	31	19,33%	1,4836%	0,0491%	\$ 2.313.670,03	\$ 78.451.787,77	\$ 152.000.000,00	\$ 230.451.787,77
01/11/2014	30/11/2014	30	19,17%	1,4722%	0,0487%	\$ 2.222.032,09	\$ 80.673.819,86	\$ 152.000.000,00	\$ 232.673.819,86

01/12/2014	22/12/2014	22	19,17%	1,4722%	0,0487%	\$ 1.629.490,20	\$ 82.303.310,06	\$ 152.000.000,00	\$ 234.303.310,06
23/12/2014	31/12/2014	9	19,17%	1,4722%	0,0487%	\$ 668.034,94	\$ 82.971.345,00	\$ 152.325.000,00	\$ 235.296.345,00
01/01/2015	31/01/2015	31	19,21%	1,4751%	0,0488%	\$ 2.305.413,40	\$ 85.276.758,41	\$ 152.325.000,00	\$ 237.601.758,41
01/02/2015	28/02/2015	28	19,21%	1,4751%	0,0488%	\$ 2.082.308,88	\$ 87.359.067,29	\$ 152.325.000,00	\$ 239.684.067,29
01/03/2015	31/03/2015	31	19,21%	1,4751%	0,0488%	\$ 2.305.413,40	\$ 89.664.480,69	\$ 152.325.000,00	\$ 241.989.480,69
01/04/2015	30/04/2015	30	19,37%	1,4864%	0,0492%	\$ 2.248.079,31	\$ 91.912.560,00	\$ 152.325.000,00	\$ 244.237.560,00
01/05/2015	31/05/2015	31	19,37%	1,4864%	0,0492%	\$ 2.323.015,29	\$ 94.235.575,29	\$ 152.325.000,00	\$ 246.560.575,29
01/06/2015	30/06/2015	30	19,37%	1,4864%	0,0492%	\$ 2.248.079,31	\$ 96.483.654,60	\$ 152.325.000,00	\$ 248.808.654,60
01/07/2015	31/07/2015	31	19,26%	1,4786%	0,0489%	\$ 2.310.916,52	\$ 98.794.571,12	\$ 152.325.000,00	\$ 251.119.571,12
01/08/2015	31/08/2015	31	19,26%	1,4786%	0,0489%	\$ 2.310.916,52	\$ 101.105.487,65	\$ 152.325.000,00	\$ 253.430.487,65
01/09/2015	30/09/2015	30	19,26%	1,4786%	0,0489%	\$ 2.236.370,83	\$ 103.341.858,47	\$ 152.325.000,00	\$ 255.666.858,47
01/10/2015	31/10/2015	31	19,33%	1,4836%	0,0491%	\$ 2.318.617,02	\$ 105.660.475,50	\$ 152.325.000,00	\$ 257.985.475,50
01/11/2015	30/11/2015	30	19,33%	1,4836%	0,0491%	\$ 2.243.822,93	\$ 107.904.298,42	\$ 152.325.000,00	\$ 260.229.298,42
01/12/2015	31/12/2015	31	19,33%	1,4836%	0,0491%	\$ 2.318.617,02	\$ 110.222.915,45	\$ 152.325.000,00	\$ 262.547.915,45
01/01/2016	31/01/2016	31	19,68%	1,5084%	0,0499%	\$ 2.357.052,09	\$ 112.579.967,54	\$ 152.325.000,00	\$ 264.904.967,54
01/02/2016	29/02/2016	29	19,68%	1,5084%	0,0499%	\$ 2.204.984,21	\$ 114.784.951,75	\$ 152.325.000,00	\$ 267.109.951,75
01/03/2016	31/03/2016	31	19,68%	1,5084%	0,0499%	\$ 2.357.052,09	\$ 117.142.003,84	\$ 152.325.000,00	\$ 269.467.003,84
01/04/2016	30/04/2016	30	20,54%	1,5689%	0,0519%	\$ 2.371.953,37	\$ 119.513.957,21	\$ 152.325.000,00	\$ 271.838.957,21
01/05/2016	31/05/2016	31	20,54%	1,5689%	0,0519%	\$ 2.451.018,48	\$ 121.964.975,69	\$ 152.325.000,00	\$ 274.289.975,69
01/06/2016	30/06/2016	30	20,54%	1,5689%	0,0519%	\$ 2.371.953,37	\$ 124.336.929,06	\$ 152.325.000,00	\$ 276.661.929,06
01/07/2016	31/07/2016	31	21,34%	1,6249%	0,0537%	\$ 2.537.830,80	\$ 126.874.759,86	\$ 152.325.000,00	\$ 279.199.759,86
01/08/2016	31/08/2016	31	21,34%	1,6249%	0,0537%	\$ 2.537.830,80	\$ 129.412.590,66	\$ 152.325.000,00	\$ 281.737.590,66
01/09/2016	30/09/2016	30	21,34%	1,6249%	0,0537%	\$ 2.455.965,29	\$ 131.868.555,95	\$ 152.325.000,00	\$ 284.193.555,95
01/10/2016	31/10/2016	31	21,99%	1,6702%	0,0552%	\$ 2.607.946,56	\$ 134.476.502,52	\$ 152.325.000,00	\$ 286.801.502,52
01/11/2016	30/11/2016	30	21,99%	1,6702%	0,0552%	\$ 2.523.819,26	\$ 137.000.321,77	\$ 152.325.000,00	\$ 289.325.321,77
01/12/2016	31/12/2016	31	21,99%	1,6702%	0,0552%	\$ 2.607.946,56	\$ 139.608.268,34	\$ 152.325.000,00	\$ 291.933.268,34
01/01/2017	31/01/2017	31	22,34%	1,6945%	0,0560%	\$ 2.645.547,05	\$ 142.253.815,38	\$ 152.325.000,00	\$ 294.578.815,38
01/02/2017	28/02/2017	28	22,34%	1,6945%	0,0560%	\$ 2.389.526,37	\$ 144.643.341,75	\$ 152.325.000,00	\$ 296.968.341,75
01/03/2017	29/03/2017	29	22,34%	1,6945%	0,0560%	\$ 2.474.866,59	\$ 147.118.208,34	\$ 152.325.000,00	\$ 299.443.208,34
<b>TOTALES</b>				<b>CAPITAL</b>		<b>INTERESES</b>	<b>GRAN TOTAL</b>		
				\$152.325.000,00		\$147.118.208,34	\$299.443.208,34		