

CÁMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN PARA ANTIOQUIA
CENTRO DE CONCILIACIÓN, ARBITRAJE Y AMIGABLE COMPOSICIÓN
RADICADO: 2022 A 0048

LAUDO ARBITRAL

LUZ INDELY MEJÍA BERRÍO
EN CONTRA DE
HÉCTOR GIOVANNY CASTAÑO DÍAZ
JUAN CARLOS BEDOYA VALENCIA
PAULA ANDREA BEDOYA VALENCIA (LITISCONSORTE NECESARIA)

Medellín, 24 de enero de 2025

Según lo anunciado en el Auto No. 38¹, proferido en audiencia celebrada el día 3 de diciembre de 2024, el Tribunal de Arbitramento, en derecho y por unanimidad, expide el Laudo Arbitral que se expresa a continuación:

I. TRÁMITE DEL PROCESO ARBITRAL

A. DEMANDA E INTEGRACIÓN DEL TRIBUNAL

El día 2 de noviembre de 2022, LUZ INDELY MEJÍA BERRIO (en adelante la «convocante» o la «demandante»), a través de su apoderada especial, presentó² ante el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia demanda arbitral con el fin de que se integrara un Tribunal de Arbitramento que resolviera las pretensiones formuladas en la misma, en contra de HÉCTOR GIOVANNY CASTAÑO DÍAZ y JUAN CARLOS BEDOYA VALENCIA (en adelante los «convocados» o los «demandados»).

Tal petición se basó en el Pacto Arbitral, en su modalidad de cláusula compromisoria, visible en la cláusula «**DECIMA PRIMERA**» del «**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**»³ suscrito entre LUZ INDELY MEJÍA BERRIO, como la promitente vendedora y HÉCTOR GIOVANNY CASTAÑO DIAZ y JUAN CARLOS BEDOYA VALENCIA, como los promitentes compradores, con fecha de «**RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO, FIRMA Y HUELLA DACTILAR**» ante la Notaría Primera del Círculo Notarial de Envigado del día 21 de octubre de 2014 y cuyo texto es del siguiente tenor:

«**DECIMA PRIMERA – CLÁUSULA COMPROMISORIA:** Las diferencias que ocurrieren entre las partes, con ocasión del presente contrato, serán sometidos a la decisión del Tribunal de Arbitramento de LA Cámara de Comercio de Medellín, integrado por dos árbitros».

En reunión convocada por el Centro de Arbitraje para la designación de mutuo acuerdo del árbitro único y surtida el día 30 de noviembre de 2022⁴, se dejó la siguiente constancia:

«Teniendo en cuenta que no se nombra de mutuo acuerdo, y de conformidad con la cláusula compromisoria, el nombramiento deberá realizarlo el Juez Civil del Circuito de Medellín, en los términos del numeral 4° del artículo 14 de la Ley 1563 de 2012. Junto con el envío de esta acta, se adjunta la lista de todos los profesionales del Centro de Arbitraje para que la designación de los árbitros sea realizada por el Juez Civil del Circuito».

¹ Expediente Digital, Núm. 417.

² Expediente Digital, Núm. 7.

³ Expediente Digital, Núm. 1.

⁴ Expediente Digital, Núm. 20.

Por Auto Interlocutorio No. 133 del 13 de febrero de 2023, proferido por el Juzgado 12 Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, se designó⁵ al árbitro principal y a los dos suplentes que resolverían el conflicto y cuyo texto, es del siguiente tenor:

«3. RESUELVE:

PRIMERO: *Nombrar como ÁRBITROS EN DERECHO CIVIL a JULIA VICTORIA MONTAÑO BEDOYA como principal, SANDRA BIBIANA BERNAL MESA, y JOSE ALFREDO TAMAYO JARAMILLO como suplentes.*

SEGUNDO: *NOTIFÍQUESE el contenido del presente vía correo electrónico a la CÁMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN y a las partes interesadas».*

El Centro de Arbitraje, mediante comunicación del 24 de febrero de 2023⁶, les comunicó a los apoderados y a la parte, la aceptación y el deber de información, realizado por la arbitra única, Dra. JULIA VICTORIA MONTAÑO BEDOYA y, por ende, la aceptación del cargo y el cumplimiento al deber de información de que trata el artículo 15 de la Ley 1563 de 2012, se realizó dentro de la oportunidad procesal de que trata el artículo 14 de la Ley 1563 de 2012.

Integrado inicialmente el Tribunal, el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, mediante mensaje del 13 de marzo de 2023 citó⁷ a las partes, apoderados y a la árbitra para efectos de realizar la audiencia de instalación del Tribunal (Cfr. Inc. 1º Art. 20 de la Ley 1563 de 2012).

B. AUDIENCIA DE INSTALACIÓN, DESIGNACIÓN DEL SECRETARIO, RECONSTITUCIÓN DEL TRIBUNAL, JUICIO DE ADMISIBILIDAD DE LA DEMANDA, MEDIDAS CAUTELARES, DERECHO DE CONTRADICCIÓN, CONCILIACIÓN ARBITRAL, FIJACIÓN DE GASTOS Y HONORARIOS, INTEGRACIÓN DEL LITISCONSORCIO NECESARIO (POR PASIVA) Y PRIMERA AUDIENCIA DE TRÁMITE

Mediante Auto No. 01, proferido en audiencia⁸ celebrada el 17 de marzo de 2023, el Tribunal Arbitral se instaló formalmente, designó como secretario al Dr. NICOLÁS HENAO BERNAL, fijó el lugar de funcionamiento del Tribunal, reconoció personería a la apoderada de la parte demandante y al apoderado del codemandado JUAN CARLOS BEDOYA VALENCIA, puso en conocimiento la normatividad aplicable, y resolvió sobre otras cuestiones de procedimiento. Seguidamente, mediante Auto No. 02, el Tribunal ordenó la reconstitución del mismo por considerar que el asunto era de mayor cuantía, ordenando que se procediera con la designación de los otros dos árbitros principales restantes para reconstituir un Tribunal integrado por tres (3) árbitros. Respecto a esta decisión el apoderado del codemandado

⁵ Expediente Digital, Núm. 22.

⁶ Expediente Digital, Núm. 26.

⁷ Expediente Digital, Núm. 28.

⁸ Expediente Digital, Núm. 29.

interpuso recurso de reposición y el Tribunal, mediante Auto No. 03 proferido en la misma audiencia, confirmó la decisión recurrida.

Mediante Auto Interlocutorio No. 277 del 17 de abril de 2023, proferido por el Juzgado 12 Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, el Juzgado reconstituyó la terna arbitral designando⁹ a los dos árbitros principales y a los suplentes del mismo, así:

«RESULEVE

PRIMERO: *Nombrar como árbitros en derecho civil a **SANDRA BIBIANA BERNAL MESA y JOSE ALFREDO TAMAYO JARAMILLO** como árbitros que completen la **TERNA DE ARBITROS PRINCIPALES**.*

SEGUNDO: *Nombrar como árbitros en derecho civil a **SOL BEATRIZ CALLE D´ ALEMAN y MAXIMILIANO ARAMBURO CALLE** como árbitros suplentes.*

TERCERO: *NOTIFÍQUESE el contenido del presente auto vía correo electrónico a la CÁMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN y a las partes interesadas».*

Seguidamente, el Centro de Arbitraje, mediante comunicación del 25 de mayo de 2023¹⁰, les comunicó a los apoderados y a la parte, la aceptación y el deber de información, realizado por los árbitros Dres. BIBIANA BERNAL MESA y ALFREDO TAMAYO JARAMILLO y, por ende, la aceptación del cargo y el cumplimiento al deber de información de que trata el artículo 15 de la Ley 1563 de 2012, se realizó dentro de la oportunidad procesal de que trata el artículo 14 de la Ley 1563 de 2012.

Integrado y reconstituido el Tribunal, con la terna de árbitros respectiva, procedió el Tribunal a proferir los Autos¹¹ Nos. 04 y 05 del 7 de julio de 2023, notificados por correo electrónico en la misma fecha, resolviendo lo siguiente: en el Auto 04, se declaró formalmente instalado y en funciones jurisdiccionales y designó como secretario al Dr. NICOLÁS HENAO BERNAL y, en el Auto No. 05, inadmitió la demanda arbitral presentada por la parte actora.

El secretario designado aceptó el cargo y dio cumplimiento al deber de información de que trata el artículo 15 de la Ley 1563 de 2012 y el Centro de Arbitraje puso en conocimiento de las partes, la aceptación y del deber de información del secretario que consta en el escrito del 12 de julio de 2023¹².

Posteriormente, mediante memorial radicado el 14 de julio de 2023¹³, la apoderada de la parte convocante dio cumplimiento a los requisitos exigidos por el Tribunal para la admisión de la demanda.

⁹ Expediente Digital, Núm. 35 y 36.

¹⁰ Expediente Digital, Núm. 39.

¹¹ Expediente Digital, Núm. 41.

¹² Expediente Digital, Núm. 40, 42, 43 y 44

¹³ Expediente Digital, Núm. 45 y 46.

Por Auto No. 06¹⁴ del 11 de agosto de 2023 el Tribunal resolvió, en lo pertinente, lo siguiente: (i) declaró posesionado al secretario; (ii) admitió la demanda arbitral; (iii) ordenó correr traslado de la demanda y de los documentos aportados con ella, por el término de veinte (20) días, a la parte convocada; (iv) ordenó la notificación personal a los demandados y, (v) negó de manera total el amparo de pobreza solicitado por el codemandado HÉCTOR GIOVANNY CASTAÑO DÍAZ.

Mediante Auto No. 07¹⁵ del 15 de agosto de 2023, notificado por correo electrónico el día 17 de agosto de 2023 el Tribunal, previo al decreto de las medidas cautelares solicitadas por la demandante, le fijó caución a cargo de ésta, por la suma de \$154.250.000. La apoderada de la parte demandante, mediante escrito del 28 de agosto de 2023¹⁶, solicitó una prórroga para presentar la caución y el Tribunal, Mediante Auto No. 09¹⁷ del 1º de septiembre de 2024, concedió una prórroga por 5 días más. La apoderada de la demandante, mediante escrito del 8 de septiembre de 2023¹⁸, aportó la póliza judicial No. M100101917, Certificado 14827315 del 6 de septiembre de 2023 expedida por SEGUROS MUNDIAL S.A.

El secretario, mediante Oficio No. 001-2023 del 11 de septiembre de 2023¹⁹, reclamado por la parte demandante el día 19 de septiembre de 2023, se libró la comunicación de inscripción de demanda a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Sur sobre los bienes inmuebles identificados con los folios de matrículas inmobiliarias números 001-1288992; 001-1444246; 001-1444215; 001-1444213; 001-1444243; 001-1444216; 001-1444214 y; 001-1444241. La parte demandante no informó al Tribunal sobre el registro o no del oficio respectivo. Pese a lo anterior, el Tribunal, mediante Auto No. 36²⁰ del 25 de noviembre de 2024, requirió a la parte demandante para que informara sobre la inscripción de la medida cautelar y el apoderado en el escrito visible en el numeral 388 del expediente digital, cumplió con el requerimiento expresando que «no se intentó el registro de la mencionada medida cautelar».

Por Auto No. 08²¹ del 23 de agosto de 2023, notificado por correo electrónico en la misma fecha, el Tribunal, resolvió sobre el «*memorial de reconsideración*» interpuesto por el codemandado HÉCTOR GIOVANNY CASTAÑO DÍAZ en lo atinente a la negación del amparo de pobreza, en el sentido de negar o de no reponer el auto recurrido.

Por medio de «*correo electrónico certificado*» del día 25 de agosto de 2023, la Unidad de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia notificó²² a los demandados

¹⁴ Expediente Digital, Núm. 47 y 48.

¹⁵ Expediente Digital, Núm. 49 y 52.

¹⁶ Expediente Digital, Núm. 57 y 58.

¹⁷ Expediente Digital, Núm. 59 y 60.

¹⁸ Expediente Digital, Núm. 61 y 62.

¹⁹ Expediente Digital, Núm. 379.

²⁰ Expediente Digital, Núm. 385 a 387.

²¹ Expediente Digital, Núm. 51, 53 y 54.

²² Expediente Digital, Núm. 56.

personalmente –por correo electrónico en los términos del artículo 8 de la Ley 2213 de 2022– del auto admisorio de la demanda.

El codemandado HÉCTOR GIOVANNY CASTAÑO DÍAZ, a través de apoderado judicial y mediante correo electrónico del 22 de septiembre de 2023, ejerció el derecho de contradicción, presentando contestación de la demanda y excepciones de fondo o de mérito²³.

Igualmente, el codemandado JUAN CARLOS BEDOYA VALENCIA, a través de su apoderado judicial y mediante correo electrónico del 22 de septiembre de 2023, también ejerció el derecho de contradicción, presentando contestación a la demanda, excepciones de fondo o de mérito y radicando escrito de amparo de pobreza²⁴.

El Tribunal, mediante Auto No. 10²⁵ del 3 de octubre de 2023, notificado por correo electrónico a las partes en la misma fecha, el Tribunal resolvió: (i) tener por contestadas la demanda arbitral por ambos codemandados; (ii) reconocer personaría al Dr. JAIRO ALBERTO SALAZAR GARCÍA como apoderado del codemandado HÉCTOR GIOVANNY CASTAÑO DÍAZ; (iii) abstenerse de correr traslado a la parte demandante de las excepciones de fondo propuestas por HÉCTOR GIOVANNY CASTAÑO DÍAZ en virtud que se acreditó el envío de la contestación a la demanda a la apoderada de la parte demandante; (iv) corrió traslado por el término de 5 días a la parte demandante de las excepciones de mérito formuladas por JUAN CARLOS BEDOYA VALENCIA; (v) rechazó de plano el memorial radicado por JUAN CARLOS BEDOYA VALENCIA denominado «*incidente de excepción previa dirigido al Juez Tercero Civil del Circuito de Cali dentro del proceso promovido por Jairo Antonio Carvajal Castro en contra de Blanca Ismenia Quintero Pérez*»; (vi) negó de manera total el amparo de pobreza solicitado por JUAN CARLOS BEDOYA VALENCIA y, (vii) fijó fecha y hora para celebrar la audiencia de conciliación y de fijación de gastos y honorarios.

La parte demandante (i) no recorrió el traslado de las excepciones de fondo formuladas por JUAN CARLOS BEDOYA VALENCIA y, (ii) recorrió²⁶ o radicó un escrito de pronunciamiento sobre las excepciones de fondo o de mérito formuladas por HÉCTOR GIOVANNY CASTAÑO DÍAZ y solicitando nuevos medios de prueba.

Mediante Auto No. 11²⁷ del 18 de octubre de 2023, El Tribunal (i) accedió a una solicitud de aplazamiento y fijó nueva fecha y, (ii) procedió a informar los nuevos correos electrónicos del secretario. En el mismo sentido y por Auto No. 12²⁸ del 24 de octubre de 2023, el Tribunal accedió a un segundo aplazamiento y procedió a reprogramar la audiencia de conciliación y fijación de gastos y honorarios.

²³ Expediente Digital, Núm. 65, 67, 68 y 69.

²⁴ Expediente Digital, Núm. 63, 64, 66, 70, 71, 72 y 73.

²⁵ Expediente Digital, Núm. 74 y 75.

²⁶ Expediente Digital, Núm. 76 y 77.

²⁷ Expediente Digital Núm. 80 y 81.

²⁸ Expediente Digital, Núm. 85 y 86.

En audiencia celebrada el día 27 de noviembre de 2023²⁹, el Tribunal profirió el Auto No. 13, por medio del cual (i) ordenó dar respuesta al Oficio³⁰ proveniente de la Fiscalía 80 Seccional de Envigado; (ii) declaró agotada y fracasada la audiencia de conciliación prevista en el artículo 24 de la Ley 1563 de 2012 y, (iii) ordenó continuar con el trámite arbitral. Seguidamente, profirió el Auto No. 14, por medio del cual se fijaron los gastos y honorarios del Tribunal, estableciendo las sumas a cargo de las partes por los siguientes conceptos:

- i. Honorarios de los tres (3) árbitros y del secretario;
- ii. Gastos de funcionamiento del Tribunal; y
- iii. Gastos de administración a favor del Centro de Arbitraje.

El Tribunal, mediante Oficio 002-2023 del 29 de noviembre de 2023³¹, procedió a enviar la certificación y el acceso al expediente digital a la Fiscalía 80 Seccional de Envigado.

Dentro de las oportunidades procesales de que trata el artículo 27 de la Ley 1563 de 2012, únicamente la parte demandante LUZ INDELY MEJÍA BERRÍO pagó³² la totalidad de los gastos y honorarios decretados por este Tribunal Arbitral.

Por Auto No. 15³³ del 18 de enero de 2024, el Tribunal negó una solicitud de aplazamiento de la primera audiencia de trámite.

En audiencia celebrada el día 19 de enero de 2024³⁴, el Tribunal profirió el Auto No. 16 y, en tal sentido (i) ordenó la integración del contradictorio en el polo pasivo, vinculado a la señora PAULA ANDREA BEDOYA VALENCIA; (ii) ordenó notificar personalmente a la litisconsorte PAULA ANDREA BEDOYA VALENCIA; (iii) ordenó correr traslado de la demanda por el término de 20 días a la litisconsorte; (iv) requirió a las partes para que informara la dirección de la litisconsorte para efectos de su notificación³⁵; (v) canceló la celebración de la primera audiencia de trámite; (vi) negó la solicitud de JUAN CARLOS BEDOYA VALENCIA de vinculación de los 15 propietarios y/o poseedores por no tener la calidad de litisconsortes necesarios y advirtiendo que la intervención de ellos podría ser bajo la «*modalidad de intervención voluntaria, como litisconsortes cuasinecesarios*». Comoquiera que el mencionado Auto fue recurrido por un codemandado, el Tribunal, en la misma audiencia, expidió el Auto No. 17, por medio del cual negó el recurso de reposición interpuesto.

²⁹ Expediente Digital, Núm. 91.

³⁰ Expediente Digital, Núm. 87 y 88.

³¹ Expediente Digital, Núm. 92, 93 y 94.

³² Expediente Digital, Núm. 96 a 100.

³³ Expediente Digital, Núm. 103 y 105.

³⁴ Expediente Digital, Núm. 110.

³⁵ Por Autos Nos. 18 del 30 de enero de 2024 y 19 del 6 de febrero de 2024, el Tribunal requirió a las partes por segunda y tercera vez. Expediente Digital, Núm. 113, 114, 118 y 119.

No sobra advertir que, el fundamento de la vinculación de la señora PAULA ANDREA BEDOYA VALENCIA quedó plasmado en el texto del acta de la audiencia antes mencionada para lo cual se transcribe nuevamente, así:

«2.1. El pacto arbitral – cláusulas compromisorias:

Los textos de las cláusulas compromisorias que se encuentran aportadas en las pruebas documentales aportadas por las partes son las siguientes:

a. La cláusula «**DECIMA PRIMERA - CLAUSULA COMPROMISORIA**», contenida en el documento denominado (visible en los numerales 1 y 69 del expediente digital) «**CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA**» suscrito entre LUZ INDELY MEJÍA BERRÍO, como la promitente vendedora y HÉCTOR GIOVANNY CASTAÑO DIAZ y JUAN CARLOS BEDOYA VALENCIA, como los promitentes compradores, con fecha de «RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO, FIRMA Y HUELLA DACTILAR» ante la Notaría Primera del Círculo Notarial de Envigado del día 21 de octubre de 2014, la cual expresa:

«DECIMA PRIMERA - CLAUSULA COMPROMISORIA. Las diferencias que ocurrieren entre las partes, con ocasión del presente contrato, serán sometidos a la decisión del Tribunal de Arbitramento de LA Cámara de Comercio de Medellín, integrado por dos árbitros».

b. La cláusula «**DECIMA SEGUNDA - CLAUSULA COMPROMISORIA**», contenida en el documento denominado (visible en los numerales 76 y 77 del expediente digital, aportado por la parte demandante en el escrito por medio del cual describió las excepciones propuestas por HÉCTOR GIOVANNY CASTAÑO DÍAZ) «**NOTA ACLARATORIA**» en el que obra LUZ INDELY MEJÍA BERRÍO, como la promitente vendedora, así como HÉCTOR GIOVANNY CASTAÑO DIAZ y PAULA ANDREA BEDOYA VALENCIA, obrando en su propio nombre y como apoderada general del señor JUAN CARLOS BEDOYA VALENCIA, como los promitentes compradores, con fecha de «RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO, FIRMA Y HUELLA DACTILAR» ante la Notaría Segunda del Círculo Notarial de Envigado del día 16 de octubre de 2015, la cual expresa:

«DECIMA SEGUNDA - CLAUSULA COMPROMISORIA. Las diferencias que ocurrieren entre las partes, con ocasión del presente contrato, serán sometidos a la decisión del Tribunal de Arbitramento de La Cámara de Comercio de Medellín, integrado por dos árbitros, haciendo salvedad de lo establecido en el parágrafo de la cláusula séptima».

Por medio de «correo electrónico certificado» del día 15 de febrero de 2024, la Unidad de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia notificó³⁶ a la litisconsorte necesaria PAULA ANDREA BEDOYA VALENCIA personalmente –por correo electrónico en los términos del artículo 8 de la Ley 2213 de 2022– del auto que ordenó la integración del contradictorio y del auto admisorio de la demanda.

³⁶ Expediente Digital, Núm. 121 a 124.

El Tribunal, mediante Auto No. 20³⁷ del 13 de marzo de 2024, requirió a la parte demandante para que aportara el nuevo poder conferido al abogado MARWEN ELIAS HOYOS MORENO en virtud a la renuncia del poder presentada³⁸ por la anterior apoderada de la demandante SARA CADAVID GARCÍA. La parte demandante, mediante escrito del 12 de abril de 2024³⁹, designó como nuevo apoderado al abogado CARLOS DANIEL GONZÁLEZ VILLARREAL y éste, a su vez, sustituyó el poder conferido al abogado MARWEN ELIAS HOYOS MORENO, mediante correo electrónico del 10 de mayo de 2024⁴⁰, quien este último continuó con la representación judicial de la parte demandante durante todo el trámite arbitral.

La litisconsorte necesaria PAULA ANDREA BEDOYA VALENCIA, a través de apoderado judicial y mediante correo electrónico del 14 de marzo de 2024, ejerció el derecho de contradicción, presentando contestación de la demanda y excepciones de fondo o de mérito⁴¹.

Mediante Auto No. 21⁴² del 8 de abril de 2024, notificado por correo electrónico el 9 de abril de 2024, el Tribunal resolvió lo siguiente: (i) tener oportunamente contestada la demanda por parte de la litisconsorte PAULA ANDREA BEDOYA VALENCIA; (ii) requirió al apoderado para que presentara el poder conferido en los términos del artículo 74 del C.G.P. y del artículo 3 de la Ley 2213 de 2022; (iii) requirió a la demandante por tercera y última vez para que procediera a designar apoderado especial; (iv) negó las solicitudes de la litisconsorte denominadas como «INDEBIDA INTEGRACION DEL CONTRADICTORIO» y «PREJUDICIALIDAD MATERIAL» contenidas en la contestación a la demanda; (v) corrió traslado por el término de 5 días a la parte demandante de las excepciones de fondo o de mérito formuladas por la litisconsorte necesaria y; (vi) fijó fecha y hora para celebrar la primera audiencia de trámite.

En audiencia celebrada el día 10 de mayo de 2024⁴³, el Tribunal, en ejercicio del control de legalidad, realizó un saneamiento del proceso y, en consecuencia, corrió traslado al apoderado del codemandado JUAN CARLOS BEDOYA VALENCIA de las excepciones de fondo y fijó nueva fecha para celebrar la primera audiencia de trámite.

Ninguna de las partes, descorrió el traslado de las excepciones de fondo o de mérito propuestas por la litisconsorte necesaria.

Finalmente, en audiencia celebrada el día 22 de mayo de 2024⁴⁴, se profirieron las siguientes providencias: el Auto No. 22, por medio del cual se negó una solicitud de aplazamiento de la audiencia y se ordenó continuar con el trámite arbitral y, el Auto No. 23, por medio del cual el Tribunal: (i) se declaró competente para conocer y decidir las pretensiones y excepciones

³⁷ Expediente Digital, Núm. 127 y 141.

³⁸ Expediente Digital, Núm. 101 y 102.

³⁹ Expediente Digital, Núm. 146, 147 y 148.

⁴⁰ Expediente Digital, Núm. 149 y 151.

⁴¹ Expediente Digital, Núm. 128 a 140.

⁴² Expediente Digital, Núm. 142 y 145.

⁴³ Expediente Digital, Núm. 150 y 381.

⁴⁴ Expediente Digital, Núm. 159 y 382.

formuladas por las partes; (ii) negó lo denominado por los codemandados y la litisconsorte necesaria como excepciones de «ausencia de legitimación en la causa por activa e indebida representación legal para actuar», «indebida integración del contradictorio», «no aceptación de pacto arbitral por parte de la demandada», «falta de legitimidad para obrar», «falta de competencia y/o incompetencia», «excepción litis pendiente», «cláusula de resolución de controversias», «prejudicialidad material» y, «falta de formalidades por falta de conciliación»; (iii) declaró que el término de duración del proceso sería de seis (6) meses contados a partir de la finalización de la primera audiencia de trámite; y (iv) ordenó el pago del 50% de los honorarios a cada uno de los tres (3) árbitros y al secretario, y el 100% al Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia (Cfr. Art. 28 Ley 1563 de 2012). Frente al Auto No. 23 los apoderados de los codemandados y de la litisconsorte necesaria interpusieron recurso de reposición y el Tribunal, por Auto No. 24, los negó.

Dentro de la misma audiencia, mediante Auto No. 25, el Tribunal decretó los medios de prueba solicitados por las partes y los que de oficio considero pertinente y fijó fechas para su práctica.

C. PRÁCTICA DE PRUEBAS, AUDIENCIA DE ALEGACIONES Y OPORTUNIDAD DEL LAUDO ARBITRAL

Las pruebas se practicaron según lo decretado, tal como se detalla a continuación:

1. En audiencia celebrada el día 29 de mayo de 2024⁴⁵, se practicaron los interrogatorios de parte de LUZ INDELY MEJÍA BERRÍO⁴⁶ (también su declaración de parte) y de JUAN CARLOS BEDOYA VALENCIA⁴⁷, así como también el testimonio de LUIS HORACIO VÉLEZ ESCOBAR⁴⁸. En esta audiencia, el Tribunal profirió el Auto No. 26, por medio del cual resolvió lo siguiente: (i) tuvo por justificada la inasistencia de PAULA ANDREA BEDOYA VALENCIA y, (ii) accedió al desistimiento de la práctica de los testimonios de los señores LUIS FERNANDO GIRALDO MONTOYA y MIRYAM DEL SOCORRO RENDÓN MESA, declaraciones solicitadas por la parte demandante; (iii) accedió a que el testimonio de la señora PAOLA CAROLINA MEJÍA DIAZ se practicara de manera virtual y, (iv) requirió a la demandante y a su apoderado para que aportaran los documentos mencionados en el interrogatorio de parte.
2. En audiencia del 30 de mayo de 2024⁴⁹, se practicaron los testimonios de JORGE ELIECER QUICENO AGUILAR⁵⁰ –a quien se le formuló tacha de sospecha–, LUZ ELENA GUERRA GÓMEZ⁵¹ –a quien también se le formuló tacha de sospecha–, LUIS ANTONIO ZULUAGA

⁴⁵ Expediente Digital, Núm. 170, 171 y 172.

⁴⁶ Expediente Digital, Núm. 320.

⁴⁷ Expediente Digital, Núm. 324.

⁴⁸ Expediente Digital, Núm. 318.

⁴⁹ Expediente Digital, Núm. 173, 263, 264 y 265.

⁵⁰ Expediente Digital, Núm. 323.

⁵¹ Expediente Digital, Núm. 316.

RAMÍREZ⁵² y DARWIN RODRIGO CASTAÑO DÍAZ⁵³. El Tribunal profirió el Auto No. 27, por medio del cual reprogramó y fijó fechas de audiencia y dispuso que las tachas de sospecha se resolverían en el laudo arbitral.

3. En diligencia celebrada el día 31 de mayo de 2024⁵⁴, se practicó el testimonio de PAOLA CAROLINA MEJÍA DÍAZ⁵⁵. Posteriormente, se expidió el Auto No. 28, por medio del cual el Tribunal (i) le confirió un término al apoderado de JUAN CARLOS BEDOYA para que informara el correo electrónico de la Fiscalía 245 Seccional de Envigado y, (ii) corrigió, de oficio, el Auto No. 25 en el sentido de indicar el nombre del codemandado y del Oficio a la Inspección Sexta Urbana.

En esta fecha, se enviaron por correo electrónico los siguientes oficios⁵⁶:

- i. Oficio 2024-02 del 29 de mayo de 2024, a la Curaduría Urbana Primera de Envigado. La Curaduría, mediante correo del 25 de junio de 2024, dio respuesta al oficio⁵⁷, el cual fue puesto en conocimiento de los apoderados.
 - ii. Oficio 2024-03 del 29 de mayo de 2024, a la Curaduría Urbana Segunda de Envigado. La entidad, mediante correo electrónico del 24 de junio de 2024, dio respuesta al oficio⁵⁸, el cual fue puesto en conocimiento de los apoderados.
 - iii. Oficio 2024-04 del 29 de mayo de 2024, a la Fiscalía 80 Seccional de Envigado. La Fiscalía 80, mediante correo electrónico del 31 de mayo de 2024, dio respuesta al oficio y anexó múltiples documentos⁵⁹, el cual fue puesto en conocimiento de los apoderados.
4. El apoderado de JUAN CARLOS BEDOYA VALENCIA, mediante correo electrónico del 5 de junio de 2024, aportó⁶⁰ la copia auténtica de la escritura pública No. 44 del 28 de julio de 2015 otorgada en el Consulado de Colombia en New York – Estados Unidos «**ACTO: REVOCATORIA PODER GENERAL**», cumpliendo así con el numeral 5 de la prueba de oficio decretada por el Tribunal en el Auto No. 25 del 22 de mayo de 2024.
 5. En audiencia del 6 de junio de 2024⁶¹, el Tribunal profirió el Auto No. 29, por medio del cual (i) aplazó la diligencia programada para ese día y fijó nueva fecha para la práctica de las

⁵² Expediente Digital, Núm. 325.

⁵³ Expediente Digital, Núm. 322.

⁵⁴ Expediente Digital, Núm. 266 y 272.

⁵⁵ Expediente Digital, Núm. 321.

⁵⁶ Expediente Digital, Núm. 267, 268 y 269.

⁵⁷ Expediente Digital, Núm. 314 y 315.

⁵⁸ Expediente Digital, Núm. 299, 300 y 301.

⁵⁹ Expediente Digital, Núm. 282; 174 a 260.

⁶⁰ Expediente Digital, Núm. 275 y 279.

⁶¹ Expediente Digital, Núm. 283 y 285.

pruebas; (ii) amplió el término para presentar los dictámenes periciales y, (iii) accedió a la solicitud de suspensión del proceso, por mutuo acuerdo, desde el día 26 de junio de 2024 y hasta el 26 de julio de 2024, ambas fechas inclusive.

En esta fecha, se enviaron por correo electrónico los siguientes oficios⁶²:

- i. Oficio 2024-01 del 6 de junio de 2024, a la Inspección Sexta Urbana de Policía de Envigado. El apoderado de JUAN CARLOS BEDOYA, mediante correo electrónico del 25 de junio de 2024 –con copia a los demás apoderados– puso en conocimiento la respuesta al oficio⁶³.
 - ii. Oficio 2024-05 del 6 de junio de 2024, a la Fiscalía 245 Seccional de Envigado. La entidad, mediante correo electrónico del 25 de junio de 2024, dio respuesta al oficio⁶⁴, el cual fue puesto en conocimiento de los apoderados
6. El apoderado de LUZ INDELY MEJÍA BERRÍO, mediante correo electrónico del 14 de junio de 2024, aportó⁶⁵ la copia auténtica de la escritura pública No. 2850 del 9 de diciembre de 2021 otorgada en la Notaría 1ª del Círculo Notarial de Envigado **«ACTO: ACLARACIÓN ESCRITURA PÚBLICA No. 2670 DEL 30 DE DICIEMBRE DE 2020 DE LA NOTARÍA PRIMERA DE ENVIGADO»**, cumpliendo con el numeral 3 de la prueba de oficio decretada por el Tribunal en el Auto No. 25 del 22 de mayo de 2024.

Posteriormente, mediante correo electrónico del 17 de junio de 2024, aportó⁶⁶ los otros documentos decretados como prueba de oficio e indicados en el mismo auto, los cuales son: copia de la escritura 2551 del 22 de julio de 2003, otorgada en la Notaría 1ª de Envigado **«ACTO: REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL»**; copia de la escritura 2760 del 5 de agosto de 2003, otorgada en la Notaría 1ª de Envigado **«ACTO: ACLARACIÓN»**; copia de la escritura 2670 del 30 de diciembre de 2020, otorgada en la Notaría 1ª de Envigado **«ACTO UNO: REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL; ACTO DOS: CANCELACIÓN HIPOTECA; ACTO TRES: LIQUIDACIÓN DE LA COMUNIDAD»**; copia del certificado de tradición y libertad del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-693546 **«FOLIO CERRADO»** y, copia del certificado de tradición y libertad del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-1288992 **«FOLIO ACTIVO»**, cumpliendo con los numerales 1, 3 y 4 de la prueba de oficio decretada por el Tribunal en el Auto No. 25 del 22 de mayo de 2024.

⁶² Expediente Digital, Núm. 286 y 287.

⁶³ Expediente Digital, Núm. 307 a 313 y 326.

⁶⁴ Expediente Digital, Núm. 303; 327 y 328.

⁶⁵ Expediente Digital, Núm. 290, 291 y 292.

⁶⁶ Expediente Digital, Núm. 293 a 298.

7. En audiencia del día 25 de junio de 2024⁶⁷, se practicaron los interrogatorios de parte de HÉCTOR GIOVANNY CASTAÑO DÍAZ⁶⁸ y PAULA ANDREA BEDOYA VALENCIA⁶⁹, así como también los testimonios de EFRAIN CÓRDOBA MORENO⁷⁰ y OMAR DE JESÚS SUAIZA OSPINA⁷¹. En la mencionada audiencia, el Tribunal profirió el Auto No. 30, por medio del cual se indicó que la demandante no aportó la totalidad de los documentos anunciados en el interrogatorio de parte; (ii) corrió traslado por el término de 3 días de las respuestas a los oficios de la Curaduría Segunda de Envigado y de la Fiscalía 80 Seccional de Envigado; (iii) corrió traslado de las transcripciones de las declaraciones de JORGE ELIECER QUICENO AGUILAR; LUZ ELENA GUERRA GÓMEZ; LUIS ANTONIO ZULUAGA RAMÍREZ; DARWIN RODRIGO CASTAÑO DÍAZ; LUIS HORACIO VÉLEZ ESCOBAR; PAOLA CAROLINA MEJÍA DÍAZ; LUZ INDELY MEJÍA BERRÍO y JUAN CARLOS BEDOYA VALENCIA y, (iv) aceptó el desistimiento de la práctica de los testimonios de los señores EDGAR DÍAZ RAMÍREZ, DEIBY PATRICK MEJÍA ACEVEDO, GUSTAVO ALBERTO MEJÍA BERRÍO, JORGE ALONSO FRANCO TAMAYO y KATHERINE MOSQUERA y del dictamen pericial solicitado por la parte demandante. Finalmente, le concedió a la parte demandante, un término de 2 días para que aportara los documentos pendientes de radicar.

El codemandado HÉCTOR GIOVANNY CASTAÑO DÍAZ aportó⁷² los siguientes documentos: copia del contrato para la ejecución de obra civil suscrito con EFRAIN CÓRDOBA; correos electrónicos previos a la suscripción del negocio jurídico y 4 planos.

La litisconsorte necesaria PAULA ANDREA BEDOYA VALENCIA, aportó⁷³ el documento denominado «NOTA ACLARATORIA con OTROSÍ».

8. Mediante Auto No. 31⁷⁴ del 15 de agosto de 2024, el Tribunal resolvió lo siguiente: (i) puso en conocimiento y corrió traslado por el término de 3 días del dictamen pericial «*de parte*»⁷⁵ presentado por el apoderado de JUAN CARLOS BEDOYA VALENCIA –dictamen realizado por ALVARO DIEGO MESA DUQUE–; (ii) corrió traslado por el término de 3 días de las transcripciones de las declaraciones de HÉCTOR GIOVANNY CASTAÑO DIAZ; EFRAIN CORDONA MORENO; OMAR DE JESUS SUAIZA OSPINA y PAULA ANDREA BEDOYA VALENCIA; (iii) decretó de oficio, los testimonios de LUIS FERNANDO GIRALDO MONTOYA y JUAN CARLOS MONTOYA y una inspección judicial a los inmuebles objeto del contrato de promesa de compraventa y, (iv) reajustó en la suma de \$4.000.000 la partida de gastos de funcionamiento del Tribunal.

⁶⁷ Expediente Digital, Núm. 330; 341 y 342.

⁶⁸ Expediente Digital, Núm. 347.

⁶⁹ Expediente Digital, Núm. 346.

⁷⁰ Expediente Digital, Núm. 348.

⁷¹ Expediente Digital, Núm. 349.

⁷² Expediente Digital, Núm. 302, 332 y 339.

⁷³ Expediente Digital, Núm. 319.

⁷⁴ Expediente Digital, Núm. 345 y 350.

⁷⁵ Expediente Digital, Núm. 304, 305, 306, 329 y 331.

9. En diligencia del 28 de agosto de 2024⁷⁶, el Tribunal practicó los testimonios de los señores JUAN CARLOS MONTOYA y LUIS FERNANDO GIRALDO MONTOYA. En audiencia, el Tribunal expidió el Auto No. 32 por medio del cual (i) otorgó un término adicional de 3 días a la parte demandante para que aportara el dictamen pericial de contradicción anunciado en el escrito del 22 de agosto de 2024; (ii) fijó fecha para realizar la audiencia de sustentación del dictamen pericial de parte y el de contradicción y, (iii) corrió traslado por el término de 3 días, de los documentos aportados por el testigo LUIS FERNANDO GIRALDO MONTOYA.

El testigo LUIS FERNANDO GIRALDO MONTOYA, aportó⁷⁷ los siguientes documentos: copia del contrato de promesa de compraventa del 13 de enero de 2016, por valor de \$200.000.000; copia del contrato de promesa de compraventa del 14 de diciembre de 2015 por valor de \$140.000.000 y, 7 fotografías del estado de recibo del apartamento 403.

10. El día 3 de septiembre de 2024⁷⁸, se realizó la diligencia de inspección judicial a los inmuebles objeto del contrato de promesa de compraventa. Al final de la diligencia, el Tribunal profirió el Auto No. 33 (minuto 1:23:50) resolviendo lo siguiente (i) corrió traslado por el término de 3 días del «dictamen pericial de contradicción⁷⁹» aportado por la parte demandante del día 2 de septiembre de 2024; (ii) citó a los peritos del dictamen de contradicción para audiencia de sustentación del mismo y, (iii) requirió a los demandados para que procedieran con el pago del reajuste de los gastos de funcionamiento decretados por el Tribunal.
11. En audiencia celebrada el día 16 de septiembre de 2024⁸⁰, se practicó la sustentación de los dictámenes pericial «de parte» por el perito ÁLVARO DIEGO MESA DUQUE y el «de contradicción» por los peritos JORGE HUMBERTO SOSA MARULANDA y MARCELA ALEXANDRA CARVAJAL CALDERON y en la audiencia, se expidió el Auto No. 34, por medio del cual el Tribunal (i) declaró concluida la etapa de la instrucción del proceso; (ii) declaró que la parte demandada y la litisconsorte necesaria no cumplieron con la carga del pago de los gastos adicionales contenidos en el Auto No. 31 y, (iii) fijó fecha para celebrar la audiencia de alegaciones.
12. El día 31 de octubre de 2024⁸¹ se celebró la audiencia de alegaciones y los tres apoderados de las partes presentaron escritos⁸² de alegaciones. Seguidamente, se profirió el Auto No. 35, en virtud del cual se ordenó agregar al expediente los escritos de alegaciones y se fijó fecha para la audiencia de fallo o de lectura de laudo.

⁷⁶ Expediente Digital, Núm. 356, 383 y 384.

⁷⁷ Expediente Digital, Núm. 355.

⁷⁸ Expediente Digital, Núm. 361.

⁷⁹ Expediente Digital, Núm. 357, 358 y 359.

⁸⁰ Expediente Digital, Núm. 369 y 370.

⁸¹ Expediente Digital, Núm. 378 y 379.

⁸² Expediente Digital, Núm. 374, 376 y 377.

13. Por Auto No. 36⁸³ del 25 de noviembre de 2024, el Tribunal resolvió lo siguiente: (i) requirió a la parte demandante para que informara sobre las gestiones del registro del oficio de la medida cautelar y puso en conocimiento de todas las partes el auto que decretó de las medidas cautelares; (ii) decretó unas pruebas de oficio (documentales) y decretó la ampliación de los interrogatorios de parte, fijando nueva fecha para su práctica y, (iv) reprogramó la fecha de la audiencia de fallo.

Los documentos decretados de oficio fueron aportados por las partes y se encuentran visibles en los numerales 389 a 394 del expediente digital.

14. En audiencia celebrada el día 29 de noviembre de 2024⁸⁴ se practicó las ampliaciones de los interrogatorios de parte, los cuales fueron absueltos por LUZ INDELY MEJÍA BERRÍO y HECTOR GIOVANNY CASTAÑO DÍAZ. El Tribunal, en la mencionada audiencia, profirió el Auto No. 37 por medio del cual (i) ordenó agregar al expediente los correos y memoriales radicados por las partes; (ii) ordenó a LUZ INDELY MEJÍA y HECTOR GIOVANNY CASTAÑO aportar los documentos indicados en la audiencia; (iii) fijó fecha y hora para la audiencia de traslados de los documentos que se aportarían, (iv) accedió a la suspensión del proceso por mutuo acuerdo entre el 4 de diciembre de 2024 y el 20 de enero de 2025, ambas fechas inclusive y, (v) ordenó la transcripción de las ampliaciones de los interrogatorios de parte (visibles en los numerales 423 y 424 del expediente digital) a costa de la parte demandante.

Los apoderados aportaron los documentos anteriores, los cuales se encuentran visibles en los numerales 396 a 416 del expediente digital.

15. En audiencia celebrada el día 3 de diciembre de 2024⁸⁵, se practicaron las pruebas de oficio que habían sido decretadas por el Tribunal, corriendo traslado a las partes e los documentos que habían sido aportados. El Tribunal, en dicha audiencia profirió el Auto No. 38, por medio del cual ordenó agregar los documentos aportados y reprogramó la audiencia de laudo o de fallo para el 24 de enero de 2025, a las 3:00 p.m.

16. En virtud de la cláusula compromisoria, y por no existir término especial pactado en ella, el presente Arbitraje tiene una duración de seis (6) meses⁸⁶ contados desde la finalización de

⁸³ Expediente Digital, Núm. 385 a 387.

⁸⁴ Expediente Digital, Núm. 395.

⁸⁵ Expediente Digital, Núm. 417 y 418.

⁸⁶ Cfr. Artículo 10 de la Ley 1563 de 2012, el cual reza:

«Artículo 10. Término. Si en el pacto arbitral no se señalare término para la duración del proceso, este será de seis (6) meses, contados a partir de la finalización de la primera audiencia de trámite. Dentro del término de duración del proceso, deberá proferirse y notificarse, incluso, la providencia que resuelve la solicitud de aclaración, corrección o adición.

Dicho término podrá prorrogarse una o varias veces, sin que el total de las prórrogas exceda de seis (6) meses, a solicitud de las partes o de sus apoderados con facultad expresa para ello.

Al comenzar cada audiencia el secretario informará el término transcurrido del proceso».

la primera audiencia de trámite, sin perjuicio de las suspensiones⁸⁷ convencionales o legales que se dieran en el curso del Proceso, la cuales se detalla a continuación:

- Por Auto No. 29⁸⁸, proferido en audiencia celebrada el día 6 de junio de 2024, el Tribunal accedió a la suspensión del proceso por mutuo acuerdo, desde el día 26 de junio de 2024 y hasta el día 26 de julio de 2024, ambas fechas inclusive, esto es, por un término de 31 días calendario.
- Por Auto No. 37⁸⁹, proferido en audiencia celebrada el día 29 de noviembre de 2024, el Tribunal accedió a la suspensión del proceso por mutuo acuerdo, desde el día 4 de diciembre de 2024 y hasta el día 20 de enero de 2025, ambas fechas inclusive, esto es, por un término de 48 días calendario.

Toda vez que la primera audiencia de trámite finalizó el día 22 de mayo de 2024, el término de los 6 meses para concluir las actuaciones del Tribunal expiraría el día 22 de noviembre de 2024; sin embargo, a dicho término del proceso, se le deben adicionar los 79 días calendario de suspensión antes detallados y, por tanto, el término para proferir el laudo arbitral, incluyendo la providencia que resuelva sobre la aclaración, corrección o adición del laudo arbitral, expira el día **nueve (9) de febrero de 2025**. En consecuencia, el Laudo es proferido dentro del término legal.

II. POSICIONES, PRETENSIONES Y EXCEPCIONES DE LAS PARTES

A. LA DEMANDA «SUBSANADA»

El texto de la demanda arbitral integrada y subsanada –presentada con el memorial de subsanación de requisitos para su admisión del día 14 de julio de 2023⁹⁰, además de identificar a las partes, acompañar y solicitar el decreto y práctica de pruebas, trae la versión de los hechos presentados por la convocante, así:

⁸⁷ Cfr. Artículo 11 de la Ley 1563 de 2012, el cual expresa:

«Artículo 11. Suspensión. El proceso se suspenderá por solicitud de ambas partes con la limitación temporal prevista en esta ley y, además, desde el momento en que un árbitro se declare impedido o sea recusado, y se reanudará cuando se resuelva al respecto.

Igualmente, se suspenderá por inhabilidad, renuncia, relevo o muerte de alguno de los árbitros, hasta que se provea a su reemplazo.

Al término del proceso se adicionarán los días de suspensión, así como los de interrupción por causas legales. En todo caso, las partes o sus apoderados no podrán solicitar la suspensión del proceso por un tiempo que, sumado, exceda de ciento veinte (120) días.

No habrá suspensión por prejudicialidad».

⁸⁸ Expediente Digital, Núm. 283.

⁸⁹ Expediente Digital, Núm. 395.

⁹⁰ Expediente Digital, Núm. 46 (pág. 1 a 18).

«I. HECHOS.

PRIMERO. El día veintiuno -21- de octubre del año 2014, entre la señora **LUZ INDELY MEJÍA** -promitente vendedora-, **HECTOR GIOVANNY CASTAÑO DÍAZ** y **JUAN CARLOS BEDOYA VALENCIA** -promitentes compradores- se celebró, libre y consensualmente, contrato de promesa de compraventa de bien inmueble.

SEGUNDO. Esta última persona -**JUAN CARLOS BEDOYA VALENCIA**-, se obligó en esta relación contractual por vía de poder general conferido a la señora **PAULA ANDREA BEDOYA VALENCIA** en escritura **3106** del **19 de septiembre de 2014** de la Notaria Primera del municipio de Envigado.

TERCERO. Dicho contrato, tenía como objeto la promesa de transferir, a título de venta, un bien inmueble ubicado en el municipio de Envigado, el cual se identifica con el número de matrícula inmobiliaria **001-693546**, código catastral **10040010000800000000** y que se individualiza con los siguientes linderos:

“Por el frente con la carrera 24C, por un costado con propiedad de Gloria Gil, por otro costado con propiedad de Roberto Calle y por la parte de atrás con propiedad de Luis Fernando Giraldo y Luz Marina Restrepo.”

CUARTO. El precio acordado en el contrato fue de quinientos veinticinco millones de pesos (\$525.000.000), los cuales se debían pagar de la siguiente forma:

“A. Doscientos millones de pesos (\$200.000.000) así al momento de firmar la promesa de compraventa cien millones y en ocho días los otros cien millones de pesos m.l., consignados a las cuentas que se dice en documento aparte.

B. Ciento cincuenta millones de pesos M.L (\$150.000.000) representados en piso o apartamento 201 ubicado en el primer piso de apartamentos y 2 parqueaderos y dos cuartos útiles en el segundo piso de parqueaderos que se reservan los vendedores, y los cuales les serán entregados totalmente terminados en cuatro meses a partir de la firma de este documento. Apartamento 201, pareo de 84.68 metros cuadrados; parqueadero #7, área 11.50 metros cuadrados, y útil 7, área 4.68 metros cuadrados.

C. Y el saldo del precio, se garantizará en hipoteca sobre el apartamento 501 del quinto piso hasta la entrega real y material de los inmuebles que trata el precedente literal B, en cuatro meses, contados desde la firma de este documento y reconociendo a partir de esta fecha un interés del 1.5% mensual vencido y moratorio a la tasa máxima autorizada por la ley. Cumplido lo anterior se cancelará la hipoteca.

Parágrafo: Queda abierta la opción para ambas partes de comprar más parqueaderos.

D. CIENTO CUARENTA MILLONES DE PESOS M.L (\$140.000.000) por el apartamento 202 tendrá un área de 73.97 metros cuadrados. Incluyendo dos parqueaderos, el #8 tendrá un área de 5.7 Mtrs” (Extracto literal del contrato)

QUINTO. Adicional a lo anterior, es menester aclarar que el pago de la promesa estaba sujeto a la condición de que los promitentes compradores realizaran la construcción y obra completa del edificio. Esto ya que una parte del pago se encontraba supeditada a la

entrega de un bien futuro lo cual denota claramente la intencionalidad de las partes en realizar la ejecución de la obra. Al respecto en la promesa de referencia se estableció que: “Toda la ejecución de la obra: construcción, administración, carga laboral, suministro de materiales, etc. Será total responsabilidad de los aquí promitentes compradores, quienes responderán por el saneamiento en todos los casos de la ley: por vicios redhibitorios, por evicción, por la entrega del edificio al municipio de envigado, a bomberos de envigado, las empresas que prestan los servicios públicos, etc.”

SEXTO. Por otro lado, con la finalidad de expandir el lote y desarrollar a cabalidad el proyecto inmobiliario, los demandados le solicitaron a la señora **LUZ INDELY MEJIA BERRIO** realizar un englobe del inmueble con el señor **LUIS FERNANDO GIRALDO MONTOYA** quien era propietario del inmueble colindante y producto de este acto se generó la matrícula inmobiliaria número 001-1288992.

SÉPTIMO. Del precio convenido, la señora **LUZ INDELY MEJÍA** solo recibió de los promitentes compradores la suma de **CIENTO VEINTIDOS MILLONES DE PESOS (\$122.000.000)**. Lo anterior toda vez que los promitentes compradores manifestaron que se encontraban sin recursos económicos suficientes para llevar a cabo la ejecución de la obra.

OCTAVO. La cláusula quinta del contrato celebrado estipulaba que, las partes se obligaban a comparecer el día catorce (14) de noviembre de 2014 a las 3:00 PM en la Notaría Primera de Envigado con miras a firmar la escritura pública de compraventa del bien inmueble. La antes mencionada fecha, se modificó para el día veintiséis (26) de febrero del año 2015, cita a la cual compareció mi representada con el ánimo de celebrar y suscribir la escritura pública de venta.

NOVENO. Con miras a cumplir satisfactoriamente sus obligaciones, la demandante se limitó a realizar entrega material del inmueble. Sin embargo, y a razón del incumplimiento en el pago del precio de la propiedad y a la no comparecencia de los demandados en la notaría, no se llevó a cabo la realización y suscripción de la escritura pública de venta del lote. Lo anterior a pesar de la insistencia de la señora **LUZ INDELY MEJIA BERRIO** para elevar a Escritura Publica las negociaciones celebradas hasta la fecha.

DÉCIMO. Con la finalidad de seguir adelante con la ejecución de la promesa de compraventa, y por solicitud de los demandados, la señora **LUZ INDELY MEJIA BERRIO** sirvió como intermediaria entre los demandados y unos potenciales inversionistas con el objeto de que no se viera interrumpida la ejecución de la obra contratada. Como garantía para el pago de la inversión, la señora **LUZ INDELY MEJIA BERRIO** suscribió sobre el inmueble prometido, dos hipotecas a favor de **LUIS ANTONIO ZULUAGA RAMIREZ, LUIS NORBERTO PEREZ PALACIO, PAULA CRISTINA CALLE MISAS, JAIME HORACIO SERNA ZULUAGA y VICTOR MANUEL ACOSTA ARIAS**, las cuales sumadas ascienden al valor de trescientos millones de pesos (\$300.000.000). Sin embargo, las hipotecas fueron abiertas y sin límite de cuantía, ya que la inversión fue por valor de seiscientos millones de pesos

(\$600.000.000) por capital adeudado sin incluir los intereses, dinero que fue entregado a los demandados con la finalidad de proporcionar recursos al proyecto inmobiliario. Lo anterior en razón al compromiso de que la parte pasiva respondería por el pago de estas hipotecas con la construcción del edificio.

UNDÉCIMO. Una vez los demandados recibieron el capital referenciado anteriormente, el incumplimiento se mantuvo, generando por su incumplimiento que los acreedores hipotecarios, iniciaran acciones judiciales en contra de la señora **LUZ INDELY MEJÍA BERRIO**, los cuales se identificaron con los siguientes números de radicado: 2017-026 del Juzgado Primero (1) Civil del Circuito de Envigado, 2019- 00107 y 2019-146 del Juzgado Segundo (2) Civil del Circuito de Envigado.

DUODÉCIMO. Posteriormente, al seguir el incumplimiento del contrato y de la ejecución de la obra por parte del señor **HECTOR GIOVANNY CASTAÑO DIAZ** y **JUAN CARLOS BEDOYA VALENCIA** respecto al desarrollo del proyecto inmobiliario, la señora **LUZ INDELY MEJIA** se vio en la obligación de responder frente a los acreedores hipotecarios a través de una conciliación y dación en pago que fue protocolizada por medio de la Escritura Pública 2667 del 30 de diciembre de 2020 de la Notaría Primera del Círculo de Envigado.

En este orden de ideas, las acreencias hipotecarias fueron saldadas en la Escritura Pública de referencia mediante dación en pago del 23.592% del derecho de propiedad que tenía la señora **LUZ INDELY MEJIA BERRIO** sobre el inmueble objeto de litigio. De esta forma, la demandante vio afectado y reducido su patrimonio en consecuencia al incumplimiento contractual de los demandados.

Igualmente, en la misma escritura pública se realizaron unas cesiones de derechos las cuales se establecieron de la siguiente manera:

- “CESION DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS

Manifiestan los comparecientes a) que algunos son titulares de los créditos que aparecen en la matrícula 001-1288992, y otros cesionarios mediante documentos privados que han recibido por cesión total o parcial, como se explica:

- PAULA CRISTINA CALLE MISAS cede a JORGE ARTURO GIRALDO M.
- LUIS NORBERTO PEREZ cede a PAOLA CAROLINA MEJIA DIAZ.
- JAIME HORACIO SERNA ZULUAGA cede a LUIS ANTONIO ZULUAGA R.
- Víctor Manuel Acosta Arias cede parcialmente de la hipoteca abierta de cuantía indeterminada a Luis Antonio Zuluaga Ramírez, Mónica Toro Mejía, Miryam Del Socorro Rendon Mesa, y Tiberio Restrepo Cadavid.
- Que después de firmar la conciliación han decidido Miryam del Socorro Rendon Mesa ceder parcialmente, Víctor Manuel Acosta Arias y Tiberio Restrepo Cadavid, ceder su totalidad de capital, intereses, derechos, obligaciones, que tienen en estos títulos hipotecarios conciliados el 10 de diciembre en Concertemos al señor Gustavo Alberto Mejía Berrio identificado con c.c. 70.548.887”.

DECIMOTERCERO. Por otro lado, el 30 de diciembre de 2020 se otorgó escritura pública número 2670 expedida por la Notaria Primera del Círculo de Envigado a través de la cual se levantó reglamento de propiedad horizontal sobre el inmueble objeto de litigio, generándose así el desglose de los apartamentos de la propiedad horizontal edificio Colinas del Viento P.H.

Esto se realizó a pesar de que el edificio aun no contaba con las condiciones óptimas de habitabilidad ya que no se encontraba completamente terminado y faltaban elementos básicos como la instalación de servicios públicos domiciliarios. Igualmente, en el mismo acto de Escritura Pública se realizó liquidación de la comunidad y adjudicación de los bienes de dominio privado.

DECIMOCUARTO. En virtud del contrato, los demandados actualmente cuentan con la tenencia material de los inmuebles identificados con las siguientes matrículas inmobiliarias:

001 - 1444246, 001 - 1444215, 001 - 1444213, 001 - 1444243, 001 - 1444216, 001 - 1444214. 001 - 1444241.

Matrículas que son producto de la construcción parcial del proyecto inmobiliario y posterior sometimiento del inmueble al reglamento de propiedad horizontal.

DECIMOQUINTO. A pesar que la obra se encontraba incompleta y el edificio Colinas del Viento no se encontraba en condiciones de habitabilidad, mi poderdante realizó dación en pago en favor de los acreedores de las hipotecas suscritas. Dicha dación en pago tuvo por valor la suma de **CUATROCIENTOS CUARENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (445.000.000)** que fueron pagados mediante la adjudicación de inmuebles que harían parte del patrimonio de la señora **LUZ INDELY MEJIA BERRIO**.

DECIMOSEXTO. Sin perjuicio de la Dación en Pago a favor de los acreedores, a día de hoy la señora **LUZ INDELY MEJÍA BERRIO** continua adeudando la suma de ciento veinte millones de pesos a favor del señor **VICTOR MANUEL ACOSTA ARIAS**.

DECIMOSÉPTIMO. Consecuentemente, mi representada ha asumido y soportado gastos que, de no producirse el incumplimiento, no habría incurrido y dicho gastos afectaron directamente el patrimonio económico de la señora **LUZ INDELY MEJÍA**. Tales como, convocatoria de audiencias de conciliación, gastos notariales, gastos de representación legal, entre muchos otros.

DECIMOCTAVO. Dentro de esa misma enmarcación fáctica, la señora **LUZ INDELY MEJÍA**, ha dejado de percibir ganancias y utilidades a razón del incumplimiento de los demandados, así también como ha dejado de aprovechar y de explotar económicamente el bien inmueble a cabalidad.

DECIMONOVENO. En ese sentido, el bien inmueble que fue prometido en venta, goza de excelente ubicación y de una potencialidad de explotación económica superior debido a los numerosos proyectos inmobiliarios que se desarrollan en el sector y al exponencial crecimiento económico y urbano que se ha venido produciendo en la zona de ubicación del inmueble.

VIGÉSIMO. Los demandados han dispuesto del bien de forma violenta y con pleno abuso de la tenencia que, en virtud del contrato celebrado, les permitió la señora **LUZ INDELY MEJÍA**. Toda vez que, en repetidas y continuas ocasiones se han reusado a restituir el bien inmueble objeto del contrato.

VIGÉSIMO PRIMERO. Así mismo, los demandados han realizado modificaciones al inmueble, a sabiendas de que la propiedad de este recae sobre la señora **LUZ INDELY MEJÍA**. Además, estos conocen su incumplimiento, y sin importar el menoscabo de terceros, han venido celebrando promesas de compraventa y realizando negocios con personas ajenas a la relación negocial de los apartamentos propiedad de la señora **LUZ INDELY MEJÍA**.

VIGÉSIMO SEGUNDO. En virtud de lo anterior, es indudable que, el accionar de los demandados constituye plena conducta dotada de mala fe contractual. Así mismo, el incumplimiento por la parte pasiva en la promesa de compraventa se evidencia en la falta de pago del inmueble, la falta de ejecución en el proyecto inmobiliario y la renuencia a la restitución del inmueble prometido en venta. Así mismo, es importante resaltar que a la fecha, el edificio Colinas del Viento PH se encuentra sin acabar y no cuenta con las condiciones mínimas de habitabilidad».

Apoyada en lo anterior, la parte convocante invocó en el mencionado texto de «demanda subsanada», las siguientes peticiones:

«II. PRETENSIONES

i. Pretensiones principales

PRIMERO. Se declare el incumplimiento de las obligaciones contractuales de los señores **HECTOR GIOVANNY CASTAÑO DÍAZ y JUAN CARLOS BEDOYA VALENCIA** con respecto al contrato de promesa suscrito con la señora **LUZ INDELY MEJÍA**.

SEGUNDO. En consecuencia, declare la resolución de dicho contrato de promesa de compraventa.

TERCERO. Condene a los señores demandados al pago de los perjuicios a título de **lucro cesante** por la suma de sesenta y seis millones setecientos cincuenta mil pesos (\$66.750.000) por intereses civiles consagrados en el artículo 1617 del código civil en razón a la dación en pago realizada por la demandante a causa del incumplimiento contractual de los demandados.

CUARTO. Condene a los señores demandados al pago de los perjuicios a título de **daño emergente** por la suma de cuatrocientos cuarenta y cinco millones de pesos (\$445.000.000). Esto en razón a los gastos en los que se vio involucrada la señora **LUZ INDELY MEJIA BERRIO** por razón del incumplimiento contractual de los demandados.

QUINTO. Condene a los demandados al pago de la cláusula penal de índole sancionatoria contemplada en el contrato que sirve como base para el desarrollo de este litigio. La cual fue pactada por el veinte por ciento (20%) del valor total del contrato, es decir, ciento cinco millones de pesos (\$105.000.000).

SEXTO. Condene a los demandados al pago de los **frutos civiles** dejados de percibir por el incumplimiento, y que ascienden a la suma de ciento cincuenta y cuatro millones quinientos mil pesos (\$154.500.000).

SÉPTIMO. Ordenar a los señores demandados a la restitución material de cualquiera de los inmuebles que tengan como matrícula matriz la del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 001-1288992.

OCTAVO. Condene en costas y agencias en derecho a los resistentes de esta demanda.

ii. Pretensiones subsidiarias alternativas

PRIMERO. Declare el enriquecimiento sin justa causa con respecto al patrimonio de los señores **HECTOR GIOVANNY CASTAÑO DÍAZ y JUAN CARLOS BEDOYA VALENCIA** y consecuencialmente, el empobrecimiento y/o menoscabo del patrimonio económico de la señora **LUZ INDELY MEJÍA**.

SEGUNDO. Ordene a los señores demandados a la restitución material de cualquiera de los inmuebles que tengan como matrícula matriz la del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 001-1288992.

TERCERO. Condene a los demandados al pago de los frutos civiles dejados de percibir por la señora **LUZ INDELY MEJÍA** y que corresponden a la suma de ciento cincuenta y cuatro millones quinientos mil pesos (\$154.500.000).

CUARTO. Condene en costas y agencias en derecho a los resistentes de esta demanda».

B. CONTESTACIONES A LA DEMANDA «SUBSANADA» Y EJERCICIO DEL DERECHO DE CONTRADICCIÓN POR LOS CODEMANDADOS Y LA LITISCONSORTE NECESARIA

El codemandado HÉCTOR GIOVANNY CASTAÑO DIAZ, a través de su apoderado judicial, ejerció el derecho de contradicción, mediante los siguientes actos procesales⁹¹:

⁹¹ Expediente Digital, Núm. 67.

1. Contestó la demanda, oponiéndose a las pretensiones y contestando cada uno de los hechos (Cfr. Art. 96 C.G.P.).
2. Propuso las siguientes excepciones de fondo o de mérito (Cfr. Art. 96, Núm. 3 C.G.P.):
 - i. La genérica.
 - ii. Ausencia de legitimación en la causa por activa e indebida representación legal para actuar.
 - iii. Ausencia de presupuestos axiológicos de la acción.
 - iv. Indeterminación del bien objeto de la acción.
 - v. Pago de lo no debido.
 - vi. Indebida e injustificada estimación de perjuicios.
 - vii. Temeridad y mala fe.
 - viii. Falso testimonio y falsedad documental.
 - ix. Prescripción adquisitiva de dominio.

El codemandado JUAN CARLOS BEDOYA VALENCIA, a través de su apoderado judicial, ejerció el derecho de contradicción, mediante los siguientes actos procesales⁹²:

1. Contestó la demanda, oponiéndose a las pretensiones y contestando cada uno de los hechos (Cfr. Art. 96 C.G.P.).
2. Propuso las siguientes excepciones de fondo o de mérito (Cfr. Art. 96, Núm. 3 C.G.P.):
 - i. Pleito acabado.
 - ii. Excepción de compensación.
 - iii. Excepción de falta de competencia y/o incompetencia.
 - iv. Excepción de caducidad de la acción.
 - v. Cláusula de resolución de controversias.
 - vi. Falta de formalidades por falta de conciliación.
 - vii. Excepción cosa juzgado.
 - viii. Excepción litis pendiente.
 - ix. Falta de legitimidad para obrar.

La litisconsorte necesaria PAULA ANDREA BEDOYA VALENCIA, a través de su apoderado judicial, también ejerció el derecho de contradicción, mediante los siguientes actos procesales⁹³:

1. Contestó la demanda, oponiéndose a las pretensiones y contestando cada uno de los hechos (Cfr. Art. 96 C.G.P.).

⁹² Expediente Digital, Núm. 71.

⁹³ Expediente Digital, Núm. 128.

2. Propuso las siguientes excepciones de fondo o de mérito (Cfr. Art. 96, Núm. 3 C.G.P.):

- i. La genérica.
- ii. Ausencia de legitimación en la causa por activa e indebida representación legal para actuar.
- iii. Ausencia de presupuestos axiológicos de la acción.
- iv. Indeterminación del bien objeto de la acción.
- v. Pago de lo no debido.
- vi. Indebida e injustificada estimación de perjuicios.
- vii. Temeridad y mala fe.
- viii. Falso testimonio y falsedad documental.
- ix. Prescripción adquisitiva de dominio.
- x. Prejudicialidad material.
- xi. No aceptación de pacto arbitral por parte de la demandada.
- xii. Indebida integración del contradictorio.

C. DECISIÓN EN EL CURSO DEL PROCESO ARBITRAL SOBRE ALGUNAS «EXCEPCIONES» PROPUESTAS POR LOS DEMANDADOS Y LA LITISCONSORTE NECESARIA

El Tribunal, mediante Auto No. 21⁹⁴ del 8 de abril de 2024, enjuició y resolvió sobre las excepciones propuestas por la litisconsorte necesaria denominadas como prejudicialidad material e indebida integración del contradictorio, razón por la cual, a la fecha de expedición del Laudo, dichas excepciones ya están resueltas. Al respecto el numeral **«CUARTO»** de la mencionada providencia –que no fue recurrida en su oportunidad– expresa:

*«**CUARTO.** Negar, por las razones expuestas en este auto, las solicitudes de la litisconsorte necesaria Paula Andrea Bedoya Valencia denominadas como «INDEBIDA INTEGRACION DEL CONTRADICTORIO» y «PREJUDICIALIDAD MATERIAL» contenidas en la contestación a la demanda».*

En la misma línea, el Tribunal mediante Autos Nos. 23 y 24 proferidos en audiencia del 22 de mayo de 2024⁹⁵, enjuició y resolvió sobre algunas de las excepciones propuestas por los demandados y por la litisconsorte necesaria, razón por la cual, a la fecha de expedición del Laudo, dichas excepciones ya están resueltas. Al respecto el numeral **«SEGUNDO»** del Auto No. 23 –la cual fue confirmada en su integridad por el Auto No. 24– expresa:

*«**SEGUNDO.** Negar lo denominado por los codemandados y la litisconsorte necesaria como excepciones de «ausencia de legitimación en la causa por activa e indebida representación legal para actuar», «indebida integración del contradictorio», «no aceptación de pacto arbitral por parte de la demandada», «falta de legitimidad para obrar», «falta de competencia y/o incompetencia», «excepción litis pendiente»,*

⁹⁴ Expediente Digital, Núm. 142 y 145.

⁹⁵ Expediente Digital, Núm. 159.

«cláusula de resolución de controversias», «prejudicialidad material» y, «falta de formalidades por falta de conciliación»».

Con fundamento en las referidas providencias, el Tribunal se remite a lo ya considerado y resuelto en ellas para tener las mencionadas «excepciones» como ya resueltas.

III. CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL

1. JUICIO DE VALIDEZ DEL PROCESO - PRESUPUESTOS PROCESALES

Para este Tribunal Arbitral el proceso jurisdiccional es fuente de creación de una norma jurídica individual, y por ello debe realizar la labor de revisar, nuevamente, la etapa de procesamiento, con la finalidad de verificar o corroborar si la fuente resulta jurídicamente legítima, puesto que de ello dependerá consecuentemente la legitimidad del laudo arbitral o de la norma jurídica particular que en este acto procesal se cree.

Así, pues, previo al análisis del fondo de la controversia, el Tribunal debe cerciorarse, a cabalidad, mediante el examen oficioso de los presupuestos procesales; *«(...) para que el órgano jurisdiccional pueda entrar a examinar el fondo de un proceso –explica Jesús González Pérez⁹⁶– es necesario que se den una serie de requisitos, exigidos por el Derecho Procesal, que la doctrina ha denominado presupuestos procesales. Existen, por tanto, en todo proceso, dos momentos perfectamente definidos. Uno es aquél en que se examina si la pretensión puede ser entablada según lo hace el actor; para ello se verá si reúne aquellos requisitos que el derecho procesal exige; la norma manejada en este momento es puramente procesal y el conjunto de problemas que plantea se conoce con el nombre de cuestiones de inadmisibilidad (...). Otro, aquél en que se examina si la pretensión deducida debe o no ser actuada; para ello se verá si se encuentra o no de acuerdo con las normas del Derecho objetivo; la norma manejada en este momento es de Derecho material, y el conjunto de problemas que plantea se conoce con el nombre de cuestiones de fondo. Lógicamente la solución de las primeras debe preceder a las segundas, ya que únicamente cabe entrara a resolver éstas cundo no existe obstáculo procesal alguno, aunque no exista un trámite diferenciado para su examen. Si se declara la inadmisibilidad, no cabe entrar a examinar la cuestión de fondo; declarada inadmisibile la pretensión, el Tribunal debe abstenerse. Procede en términos de puridad procesal resolver sobre la inadmisibilidad como previa declaración».*

En síntesis, el Juzgador no solamente debe resolver acerca de las cuestiones de fondo en litigio, sino que para poder hacerlo y proveer acerca de ellas en sentido favorable o desfavorable al demandante o al demandado, según sea el caso, debe de oficio confirmar con antelación si concurren los requisitos en los cuales, con arreglo a la Ley, ha de tener asiento la regularidad jurídica del proceso mismo adelantado. Faltando alguno de tales requisitos –enseña

⁹⁶ Comentarios a la Ley -29 de 1998- de la jurisdicción Contenciosa Administrativa. T. II; Pág. 1280. 3ª Ed. Madrid. 1998.

Chiovenda⁹⁷ – no nace la obligación de aquél de resolver de fondo; sin embargo, también en este evento existe una relación jurídica vinculante origen de una específica obligación, exigible a dicho órgano, y es la de declarar la razón que le impide efectuar el señalado pronunciamiento decisorio de mérito.

En efecto:

- a. El Tribunal goza de la «*función jurisdiccional*», de manera transitoria, en los términos del Artículo 116 de la Constitución Política.
- b. El Tribunal es «*competente*» para resolver todas las pretensiones y excepciones objeto del litigio, contenidas tanto en la demanda como en sus contestaciones. Así lo resolvió mediante Autos Nos. 23 y 24 proferidos en audiencia⁹⁸ del 22 de mayo de 2024.
- c. La convocante, los convocados y la litisconsorte necesaria son personas naturales, todos ellos con capacidad de goce y de ejercicio. Por tanto, tienen «*capacidad para ser parte*» y «*capacidad para comparecer al proceso*» por sí mismas.
- d. La convocante, los convocados y la litisconsorte necesaria actuaron por medio de apoderados judiciales idóneos⁹⁹ no sancionados, lo cual acredita el presupuesto del «*derecho de postulación*» o «*ius postulandi*».
- e. El proceso se adelantó en todas sus fases e instancias con observancia de las normas procesales establecidas para el efecto y con pleno respeto de los derechos de defensa y de contradicción de todas las partes. Respecto de las formas procesales «*trámite adecuado y legalidad de las formas*» el Tribunal actuó conforme a las prescripciones normativas contenidas en las Leyes 1563 y 1564 de 2012, en armonía con el Reglamento de Arbitraje del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia.
- f. Se constata el presupuesto de la «*demanda en forma*», puesto que la demanda integrada y subsanada, contiene todos los requisitos establecidos en los artículos 82 y siguientes del Código General del Proceso.

2. JUICIO DE EFICACIA DEL PROCESO – PRESUPUESTOS MATERIALES DE LA SENTENCIA

Se reafirma la existencia del «*interés para obrar*», ya que se vislumbra un interés económico perseguido por las partes convocante, los convocados y la litisconsorte necesaria, tanto en la demanda como en sus contestaciones.

El Tribunal verifica que a la fecha de expedición del presente Laudo hay ausencia de:

⁹⁷ Instituciones del Derecho Procesal, Vol. I. Madrid. 1954. Pág. 218.

⁹⁸ Expediente Digital, Núm. 159.

⁹⁹ Expediente Digital, Núm. 156, 157 y 158.

- a. Cosa juzgada
- b. Transacción
- c. Desistimiento
- d. Conciliación
- e. Pleito pendiente o litispendencia
- f. Prejudicialidad

El Tribunal constató, en la oportunidad procesal correspondiente¹⁰⁰, que:

- a. Únicamente la parte demandante pagó la totalidad de las sumas de dinero decretadas, tanto por concepto de gastos como por concepto de honorarios.
- b. Había sido designado e instalado en debida forma.
- c. Las controversias planteadas en la demanda y en las excepciones son susceptibles de transacción o son de libre disposición y no están prohibidas por el legislador para tramitarse por el proceso arbitral.
- d. No obra causal de nulidad que afecte la actuación.

Existe «*legitimación en la causa*», tanto por activa como por pasiva. El Tribunal observa que en el caso que nos ocupa, desde la perspectiva formal y sustancial se cumple con el presupuesto de legitimación en la causa por activa y pasiva puesto que la convocante, los convocados y la litisconsorte necesaria son las mismas personas que figuran como titulares de la relación sustancial objeto de este litigio y que consta en el documento denominado por las partes como «**NOTA ACLARATORIA**» de fecha 16 de octubre de 2015¹⁰¹.

3. JUICIO DE LA BILATERALIDAD DE LA AUDIENCIA – PRESUPUESTOS DE LA BILATERALIDAD DE LA AUDIENCIA

Este presupuesto es el que se refiere y el que concierne a las «*debidas notificaciones*» y, por ende, el que genera la posibilidad de defensa y contradicción de las partes en el proceso, de tal manera que se asegure que los actos procesales son aptos para cumplir la finalidad específica que les asigna la Ley procesal y que, efectivamente, sean conocidos por sus destinatarios. Así, pues, el auto admisorio de la demanda fue notificado personalmente o por correo electrónico tanto a la parte demandada como a la litisconsorte necesaria y todos los demás actos procesales fueron notificados, bien en audiencia o en estrados, o bien por correo electrónico, tal como lo autorizan el artículo 23 de la Ley 1563 de 2012, el artículo 294 del Código General del Proceso, el Reglamento de Arbitraje del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia y, finalmente, la Ley 2213 de 2022.

4. JUICIO SOBRE EL MÉRITO – ELEMENTOS AXIOLÓGICOS DE LA PRETENSIÓN Y LA EXCEPCIÓN DE FONDO

¹⁰⁰ Cfr. Acta de la primera audiencia de trámite del 22 de mayo de 2024, Núm. 159, Expediente Digital.

¹⁰¹ Expediente Digital, Núm. 319.

Previo a decidir de fondo sobre el mérito de la controversia, el Tribunal hace las siguientes consideraciones:

4.1. SINTESIS DEL TEMA EN CONTROVERSIA

La Parte demandante pretende que se declare el incumplimiento de un supuesto contrato de promesa de compraventa sobre un inmueble de su propiedad situado en el paraje «San Rafael» del municipio de Envigado y que se declare por ende la responsabilidad civil contractual y se le paguen los perjuicios solicitados, mientras que la Parte demandada alega múltiples incumplimientos en cabeza de la demandante, sin haber propuesto demanda de reconvención.

4.2. DE LA NATURALEZA DEL CONTRATO OBJETO DEL PROCESO

4.2.1. Del carácter Civil o Mercantil del negocio

Por documento privado reconocido ante notario el 21 de octubre de 2014, se celebró un acuerdo entre la hoy demandante LUZ INDELY MEJIA BERRÍO y los hoy demandados HECTOR GIOVANNY CASTAÑO DIAZ y JUAN CARLOS BEDOYA VALENCIA, representado este último por la señora PAULA ANDREA BEDOYA VALENCIA.

Hecho el análisis general de todas las circunstancias que rodean el asunto, el Tribunal encuentra que se trata de un acto mercantil, pues si bien la parte que figura como promitente compradora no acredita la calidad de promotora o constructora inmobiliaria ni demostró que su interés en el negocio fuese especulativo, sí se desprende de los hechos que el señor HÉCTOR GIOVANNY CASTAÑO DIAZ era un constructor que desarrollaría el proyecto con el interés de obtener de allí una serie de unidades inmobiliarias destinadas a ser enajenadas de manera onerosa¹⁰²; por su parte, el codemandado JUAN CARLOS BEDOYA es empleado de una firma en Estados Unidos, y allí hace las veces de ingeniero de proyectos¹⁰³; la señora LUZ INDELY

¹⁰² En el interrogatorio de parte el señor Castaño Díaz manifestó: "...el negocio original era que yo le cancelaba esos recursos, pero le entregaba dos apartamentos, que era el 201 y el 202 en forma de pago... y el resto eran dueños para yo venderlos, construir o quedármelos, yo mismo como dueño". Anexo 350 p 5 y 6 del expediente digital. "El resto del edificio era mío, totalmente; tercer piso, cuarto piso y quinto piso, era mío, para recuperar la inversión y para yo poder lucrarme de mi trabajo y de los años que yo me demoraría ejecutando el proyecto; no es la ganancia, es la inversión" Anexo 350 p 5 y 6 del expediente digital p 21. Sobre su responsabilidad **"CONTESTÓ:** Sí, ejecutar obra, ahí no tiene qué ver nada LUZ INDELY, porque esa es la parte técnica que yo soy el responsable, yo soy el responsable por mi edificio de 9 pisos" Dijo no ser constructor sino desarrollador de proyectos. "desarrollador de proyectos es el que dirige, consigue los profesionales, consigue los trabajadores, consigue los recursos, consigue los equipos, vigila las licencias, cumple la norma; ese no es un constructor", Anexo 350 p. 63 y 64.

¹⁰³ En el interrogatorio de parte del codemandado JUAN CARLOS Bedoya se transcribió: **"PREGUNTADO:** ¿Usted qué estudios tiene? **CONTESTÓ:** Soy técnico en arquitectura e ingeniería del Colegio Mayor de Antioquia. **PREGUNTADO:** Muy bien. ¿Cuál es su ocupación en este momento? **CONTESTÓ:** Trabajo como ingeniero de proyectos para una empresa aquí en New York". (Anexo 324, página 1 del expediente digital).

MEJÍA¹⁰⁴, según se desprende del acervo probatorio, es una reconocida comerciante del municipio de Envigado, que se dedica a realizar contratos de mutuo con garantías prendarias e hipotecarias y a hacer inversiones por otros y para otros, a veces directamente, otras veces mediante una empresa familiar.

Siendo así, estamos en presencia de los actos a que se refieren los numerales 1º, 3 y 17 del Artículo 20 del Código de Comercio Colombiano, según el cual:

“Son mercantiles para todos los efectos legales:

- 1) La adquisición de bienes a título oneroso con destino a enajenarlos en igual forma, y la enajenación de los mismos;”*
- 3). El recibo de dinero en mutuo a interés, con garantía o sin ella, para darlo en préstamo, y los préstamos subsiguientes, así como dar habitualmente dinero en mutuo a interés;*
- ...15) Las empresas de obras o construcciones, reparaciones, montajes, instalaciones u ornamentaciones;*

Es verdad que se trataba de una promesa de contrato, mas no de una adquisición, pero era un acto relacionado con un negocio definitivamente mercantil, lo cual le daba el carácter de comercial, todo enmarcado en la norma consagrada en el Artículo 21 del mismo código, en la que se lee:

“Se tendrán así mismo como mercantiles todos los actos de los comerciantes relacionados con actividades o empresas de comercio, y los ejecutados por cualquier persona para asegurar el cumplimiento de obligaciones comerciales.”

El hecho que Juan Carlos Bedoya sea empleado de una empresa da para considerar, en principio, que no tiene la calidad de comerciante. No obstante, su ánimo de lucro en este particular negocio de promesa que nos ocupa fue claro, según se desprende de su interrogatorio de parte¹⁰⁵, lo que hace del mismo un acto de comercio, Así las cosas, se

¹⁰⁴ En el interrogatorio de parte de la señora LUZ INDELY MEJÍA se transcribió: **“PREGUNTADA:** ¿Cuál es su profesión? **CONTESTÓ:** Yo soy administradora, y tengo una especialización en gerencia y evaluación de proyectos de la Bolivariana; tengo experiencia de 35 años o más en cuestiones inmobiliarias; tenemos la empresa, o teníamos la empresa CONSULTEC INMOBILIARIA, en Envigado, trabajando toda la vida en la Notaría de Envigado y todas las dependencias de Envigado. . . “Nosotros hacíamos asesoría en créditos, y uno de esos créditos lo hicimos al señor Juan Carlos Calle, quien era propietario de un inmueble en Envigado, que nos trata hoy este asunto. Este señor, Juan Carlos, debía un crédito a seis personas, él se vio en dificultades económicas y nos ha propuesto vendernos ese inmueble para sanear sus finanzas. Nosotros accedemos, esas seis personas que eran acreedoras en ese entonces, 2013; le compramos un inmueble que estaba ya iniciada la construcción, por un semisótano, otro primer piso de parqueaderos, y tres losas más hacia arriba construidas, que tenemos las fotos, donde él nos entregó ese inmueble, con una licencia de construcción que se podía construir seis pisos, todo organizado y saneado”. (Anexo 316, páginas 2 y 3 del expediente digital)

¹⁰⁵ En el interrogatorio de parte, al preguntarle por los orígenes o inicios del contrato Juan Carlos Bedoya **“CONTESTÓ:** Empecemos por prácticamente cómo se dio. Todo se dio digamos en cierta forma como lo ve uno desde el principio, como una **buena oportunidad de pronto de negocio**. Tenía entendido yo que la señora LUZ

concluye que el acto objeto de este litigio es **mercantil** por el ánimo de lucro de todos los intervinientes en él y, además, por la calidad de comerciantes de una de las personas que componen la parte convocada (Héctor Giovanny Castaño) y por la calidad de comerciante de la señora Luz Indely Mejía, parte convocante, y que, en consecuencia, la legislación aplicable es la mercantil, en atención al postulado que si el asunto es mercantil para una de las partes, deberá aplicársele la ley mercantil, pues es del tenor del Artículo 22 del Estatuto Comercial:

“Si el acto fuere mercantil para una de las partes se regirá por las disposiciones de la ley comercial”

4.2.2. Del tipo de promesa

Al documento del 21 de octubre de 2014 se le denominó “CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA”, pero de inmediato el tribunal objetará tal denominación, ya que de la cláusula “CUARTA” del acuerdo se extrae que el precio a pagar consistiría parte en dinero y parte en otra cosa, y que la cosa valía más que el dinero, por lo que el negocio desembocaría en una **PROMESA DE PERMUTA**.

Que la “otra cosa” a pagar valía más que el dinero lo demuestra la transcripción que se hará a continuación, en la cual se ve de forma clara que, de los QUINIENTOS VEINTICINCO MILLONES DE PESOS (\$525.000.000.) que se pagarían por el inmueble objeto de la promesa, DOSCIENTOS MILLONES se cubrirían en dinero efectivo, en tanto que, los restantes TRESCIENTOS VEINTICINCO se cubrirían con dos apartamentos.

Dice la cláusula CUARTA de la promesa:

“CUARTA - PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio del inmueble descrito en la cláusula PRIMERA de este contrato es la suma de QUINIENTOS VEINTE Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$525.000.000.) que LOS PROMITENTES COMPRADORES cancelarán así:
A. DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$200.000.000.00) Así al momento de firmar la promesa de compraventa cien millones y en ocho días los otros cien millones de pesos m.l., consignados a las cuentas que se dice en documento aparte
B. CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS M.L., (\$ 150.000.000) representados en piso o apartamento 201 ubicado en el primer piso de apartamentos y 2 parqueaderos

INDELY tenía un terreno, el cual parecía que no tenía la capacidad digamos yo económica de pronto para asociarse con otra persona o algo así. Entonces por medio de GIOVANNY yo vi la opción de que de pronto podía hacer algo con ellos, y el término inicial fue prácticamente yo aportar el capital para la construcción, el cual el proyecto era un proyecto pequeño, era prácticamente de cinco plantas solamente, que estaba prácticamente, yo creo que estaba iniciado, estaba parado por mucho tiempo. Entonces se necesitaba esa inyección económica que era aportar, mi aporte prácticamente, el cual hice yo por medio de una hipoteca a otros inmuebles que tengo yo en Colombia. Entonces dado eso empezó la construcción, hasta donde yo sé, y la intención desde el principio era prácticamente que yo tenía tres socios e íbamos a tener las ganancias iguales”. (Anexo 324 págs. 2 y 3 - expediente digital).

y dos cuartos útiles en el segundo piso de parqueaderos que se reservan los vendedores (...)

(...)

C. CIENTO CUARENTA MILLONES DE PESOS M.L. (\$140.000.000) por el apartamento 202 tendrá un área de 73.97 metros cuadrados. Incluyendo dos parqueaderos, el #8 tendrá un área de 5.7 Mtrs y el Parqueadero #9 tendrá un área de Precio de venta Cuarto útil #7 y Cuarto útil #8 (...)"

Al respecto señala el legislador en el Artículo 905 del Código de Comercio:

"Cuando el precio consista parte en dinero y parte en otra cosa, se entenderá permuta si la cosa vale más que el dinero, y venta en el caso contrario.

Por si las dudas, un dictado igual venía del Código Civil, cuando en su Artículo 1850 indicaba:

"Cuando el precio consiste parte en dinero y parte en otra cosa, se entenderá permuta si la cosa vale más que el dinero; y venta en el caso contrario"

Pero, es cierto que cabe pensar que el precio se estipuló para pagarse parte en dinero y parte en un servicio de construcción de los apartamentos 201 y 202 a que se refiere la cláusula CUARTA de la promesa, lo que conduciría a la celebración de la promesa de un contrato atípico, pues la Ley no trae un capítulo expreso dirigido a regular el cambio de un inmueble por el arrendamiento para la confección de una obra material.

Sin embargo, resulta cierto que los materiales para la terminación del edificio materia de la enajenación, según lo redactado en el texto contractual, serían puestos por quien habría de construirlos, lo cual le quita a ese servicio de construcción el carácter de arrendamiento para la confección de una obra material y lo convierte en una compraventa.

Se lee en el Artículo 2053 del Código Civil colombiano:

"Si el artífice suministra la materia para la confección de una obra material, el contrato es de venta; pero no se perfecciona sino por la aprobación del que ordenó la obra.

(...)

Si la materia principal es suministrada por el que ha ordenado la obra, poniendo el artífice lo demás, el contrato es de arrendamiento; en el caso contrario, de venta.

Como en el asunto que nos ocupa los señores HECTOR GIOVANNY CASTAÑO DIAZ, PAOLA BEDOYA VALENCIA y JUAN CARLOS BEDOYA VALENCIA habrían de poner los materiales para la construcción de los apartamentos 201 y 202, entonces ellos no estaban inmersos en la

obligación de prestar un servicio de transformación de una materia prima ajena, sino de transferir a la señora LUZ INDELY MEJIA BERRÍO el dominio de tales apartamentos¹⁰⁶.

Y si de lo que se trataba era de cambiar el inmueble de matrícula inmobiliaria número 001-693546, por DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS en dinero efectivo más dos apartamentos por valor de TRESCIENTOS VEINTICINCO, queda claro que estamos en presencia de una promesa de permuta.

Lo que resulta trascendental en todo este camino contractual es que, si bien las partes le dieron al acuerdo inicial la denominación de PROMESA DE COMPRAVENTA, ello no era tal, pues en su esencia era la promesa de una permuta que no se perfeccionaría únicamente con el otorgamiento de una escritura pública, sino por la aprobación de quien ordenó la construcción de los apartamentos 201 y 202, en nuestro caso la señora LUZ INDELY MEJIA BERRÍO.

Señala el profesor Juan Pablo Cárdenas Mejía en su libro "Contratos – notas de clase"¹⁰⁷ ***La calificación del contrato:*** *cuando se trata de interpretar el contrato, el juez no está sujeto al nombre que le hayan dado las partes, sino, que debe darle la calificación que corresponde de conformidad con lo que prevé la ley.*

En efecto, como consecuencia del principio en virtud del cual a la autoridad judicial corresponde determinar el derecho aplicable a los hechos que han sido sometidos a su conocimiento (Da mihi factum, dabo tibi ius) cuando el juez debe decidir una controversia sobre

¹⁰⁶ Al preguntarle al señor **Héctor Giovanni Castaño Díaz** por los recursos para hacer el edificio respondió, "...y la primera venta la hice en diciembre del 2015..." a diciembre del 2015 eso viene es a pulmón, eso viene es a bolsillo mío y familiar, como siempre he manifestado.... La otra venta se hizo por allá en enero o febrero de 2016... 7 propiedades que mi esposa, PAULA, teníamos en un edificio que hice en el Municipio de Envigado, que se fueron en ese edificio, se fueron, 7 propiedades más recursos propios y en el banco para hacer ese proyecto, yo no necesitaba un peso de nadie". (Anexo 350 p 31 del expediente digital). "Para mí yo compré un predio con un principio de construcción, donde la señora había que entregarle una parte de ese predio..., como parte de pago, un porcentaje equivalente al 201 y al 202". (Anexo 350 p 113 del expediente digital).

La señora **Luz Indely Mejía Berrio** en el interrogatorio de parte manifestó: "...la forma de pago estaba bien clara, definida inicialmente: 200 millones de pesos, dos apartamentos, que era el segundo piso y el primer piso de parqueaderos, toda la obra blanca terminada... y el poquito que quedaba restando lo dejaba él en hipoteca en un apartamento cuando los construyera en el futuro, porque era ya muy poquita plata..." (Anexo 316 p 70 del expediente digital).

Juan Carlos Bedoya Valencia en su declaración adujo: "yo hice una hipoteca y la hipoteca se hizo, y el dinero creo que fue directamente a la construcción" habla de 200 millones aproximadamente "Pues el dinero llegó a las manos de GIOVANNY, que es el constructor." (Anexo 324 p 4 y 30).

La señora Paula **Andrea Bedoya Valencia** al preguntarse en el interrogatorio de parte sobre los recursos destinados a desarrollar el proyecto constructivo respondió: "...invertí, vendí cinco apartamentos, Vendí apartamentos para meterlos al edificio... \$700, \$800 millones, \$1.000, no recuerdo bien". Con ese dinero dijo "...Compramos materiales, lógicamente." ¿Soy parte del negocio? es que invertimos nuestro patrimonio y nuestro capital". (Anexo 346 p 17, 18 y 19)

¹⁰⁷ Editorial Legis, Bogotá, primera edición, año 2021, páginas 82 y 83.

un contrato, es a él a quien corresponde establecer cuál es la calificación jurídica respectiva, pues ella determina el régimen jurídico pertinente.

Este principio ha sido reiteradamente consagrado en nuestra jurisprudencia, la cual ha afirmado: *“que la naturaleza jurídica de un acto no es la que las partes que lo realizan quieran arbitrariamente darle, ni la que al fallador le venga en gana, sino la que al dicho contrato corresponda legalmente según sus elementos propios, sus calidades intrínsecas y finalidades perseguidas”*.¹⁰⁸

Finalmente, es preciso advertir que el contrato de permuta no está regulado en el Código de Comercio, pero sí en el Código Civil y es allí cuando el legislador mercantil nos señala que debemos acudir a la legislación civil. Para ello partimos de dos normas muy importantes en esta materia a saber los Artículos 1, 2 y 822 del Código de Comercio:

“ARTÍCULO 1o. APLICABILIDAD DE LA LEY COMERCIAL. Los comerciantes y los asuntos mercantiles se regirán por las disposiciones de la ley comercial, y los casos no regulados expresamente en ella serán decididos por analogía de sus normas”.

“ARTÍCULO 2o. APLICACIÓN DE LA LEGISLACIÓN CIVIL. En las cuestiones comerciales que no pudieren regularse conforme a la regla anterior, se aplicarán las disposiciones de la legislación civil”.

“ARTÍCULO 822. APLICACIÓN DEL DERECHO CIVIL. Los principios que gobiernan la formación de los actos y contratos y las obligaciones de derecho civil, sus efectos, interpretación, modo de extinguirse, anularse o rescindirse, serán aplicables a las obligaciones y negocios jurídicos mercantiles, a menos que la ley establezca otra cosa. La prueba en derecho comercial se regirá por las reglas establecidas en el Código de Procedimiento Civil, salvo las reglas especiales establecidas en la ley”.

En este orden de ideas, i) al no estar consagrada específicamente la permuta en el Código de Comercio sino en el Código Civil, ii) al ser tan exigua regulación del contrato de permuta (Artículos 1955 a 1958 del C.C.) y iii) al remitir para la regulación de todos sus elementos a la figura de la compraventa, se concluye que las disposiciones legales que para el asunto específico de la promesa de permuta serán las referida a la temática de la promesa de contrato y contrato de compraventa. Para el efecto resulta necesario tener presente lo señalado en el Artículo 1958 de nuestro Código Civil.

“ARTÍCULO 1958. APLICACIÓN DE LAS NORMAS SOBRE LA COMPRAVENTA A LA PERMUTA. Las disposiciones relativas a la compraventa se aplicarán a la permutación en todo lo que no se oponga a la naturaleza de este contrato; cada permutante será considerado como vendedor de la cosa que da, y el justo precio de ella a la fecha del contrato se mirará como el precio que paga por lo que recibe en cambio”.

¹⁰⁸ Corte Suprema de Justicia sentencia del 11 de septiembre de 1984. G.J. N° 2415, pág. 254.

4.2.3. DE LA UNIDAD CONTRACTUAL QUE EXISTE ENTRE EL CONTRATO DE PROMESA Y SUS MODIFICACIONES (“NOTA ACLARATORIA”)

En el caso *subexamine*, entre las partes se celebró, en primera medida, un mal denominado “Contrato de Promesa de Compraventa” (que en realidad es de permuta, como ya se explicó atrás) de fecha 21 de octubre de 2014 (según sello de la Notaría Primera de Envigado en diligencia de firma, reconocimiento de contenido y huella dactilar).

Con posterioridad se redactaron dos OTRO SÍ, sin fecha ni firma de todas las partes, por lo cual, como más adelante se desarrollará, no producen efectos y en nada cambian el contrato original de octubre de 2014.

Y una tercera modificación denominada “Nota aclaratoria”, que, aunque su nombre no identifique su trascendencia, sí resulta ser toda una modificación al contrato inicial en la medida que cambia la mayoría de sus cláusulas principales, salvo el objeto. Esta tercera modificación sí cumple con los requisitos establecidos en la cláusula décima (denominada “estipulaciones posteriores” y por ende su contenido tiene la capacidad de variar el contenido del contrato original.

Este Tribunal parte de la base de que la documentación ya referida conforma un **cuerpo único** y que, por tanto, no es viable mirar tales convenciones como estructuras independientes, y que, en consecuencia, el análisis de validez de este acuerdo se debe referir a los dos textos contractuales fundidos o unidos en un solo cuerpo.

Con el propósito de argumentar y demostrar el por qué el contrato de promesa más la “nota aclaratoria” **constituyen una sola estructura contractual**, hemos tenido en cuenta en nuestro análisis varias fuentes jurisprudenciales que a continuación se relatan:

En primer lugar, tenemos la sentencia de la Corte Suprema de Justicia del 1º de octubre de 2004, radicado 7560 que señala;

“Es frecuente que en el desarrollo del iter contractual las partes que en él intervienen, por diferentes y variadas circunstancias propias del tráfico negocial –en desarrollo del acerado principio de la autonomía privada- modifiquen, alteren o cambien los términos en los que originariamente han contratado. Inclusión o supresión de elementos accidentales como plazos, o condiciones, estipulación de nuevas obligaciones o modificación de las existentes, ciertamente conducen a los contratantes, a posteriori, a modificar el negocio jurídico primigeniamente celebrado.

Tales acuerdos, cuya validez no se pone en duda, como quiera que son expresión adamantina de la real voluntad interpartes, reciben diferentes denominaciones, tales como adendos, contratos adicionales, anexos, agregados, otrosíes, etc., y tienen efectos derogatorios, complementarios o aditivos del contrato inicial, según el caso, revelando

de ordinario, una más lozana y genuina intención de los contratantes, llamada a ser tomada en consideración.

Cuando tales pactos son celebrados, amplían –como es obvio- el entramado contractual básico o matriz, y la labor del intérprete, en tal virtud, consistirá en auscultar y escrutar el contenido íntegro del tejido contractual, integrado por la pluralidad de negocios o acuerdos celebrados por las partes, con el fin de esclarecer cuáles de las estipulaciones inicialmente establecidas han sido modificadas o adicionadas y cuáles no. Expresado de otro modo, el hermeneuta deberá, in complexu, analizar la integridad de manifestaciones volitivas que, articuladas, conforman una red negocial, objeto íntegro de auscultación”. (Negrilla fuera del texto original).

La sentencia referida es copiosamente citada en jurisprudencia posterior y es, tal vez, la fuente más importante en la materia que en este punto nos ocupa, dejando total claridad en la unidad estructural que existe entre el contrato original y sus posteriores modificaciones.

En segundo término, en el ámbito civil, encontramos también la sentencia de la Corte Suprema de Justicia - Sala de Casación Civil N° 11001-31-03-035-2019-00063-01 del 09-04-2024 que indica que los acuerdos de transacción, que pueden ser considerados como reformas o adiciones a un contrato original, *se integran en el cuerpo contractual* y pueden extinguir obligaciones, haciendo tránsito a cosa juzgada. Esto denota que las reformas contractuales se interpretan como parte integral del contrato original, afectando su ejecución y las obligaciones derivadas de él.

Otra fuente a tener en cuenta es la sentencia de la Corte Suprema de Justicia - Sala de Casación Civil, Agraria y Rural N° T 1100102030002024-00593-00 del 13-03-2024, la cual destaca que los '*otros sí*' y *modificaciones al contrato inicial se consideran parte integral del contrato original, formando un único cuerpo contractual*. Esto implica que las modificaciones y adiciones reflejan la intención y acuerdos actuales de las partes.

Así mismo, tenemos la sentencia N° 25000231500020240012101 de Consejo de Estado del 11-07-2024 que aclara que las modificaciones a un contrato, como los '*otros sí*', *no se consideran nuevos contratos a menos que modifiquen el objeto o el núcleo esencial del contrato original*. Esto implica que, en general, las reformas y los '*otros sí*' deben interpretarse como parte del contrato original.

De otro lado, revisando **jurisprudencia arbitral**, referimos lo siguiente:

TRIBUNAL ARBITRAL DE AVILA SAS Y HAPIL INGENIERIA SAS VS SOCIEDAD PUERTO INDUSTRIAL AGUADULCE S.A. (Cámara de Comercio de Bogotá, radicado 128880 del 21 de noviembre de 2022):

*“Por otra parte, en presencia de cambios, modificaciones, sustituciones o adiciones al contenido del contrato, **han de examinarse en forma conjunta, armónica y sistemática***

para auscultar en sus estipulaciones, iniciales y ulteriores, la común intención de las partes”.

En suma y, en síntesis, para este Tribunal, el contrato inicial de promesa y la reforma denominada “nota aclaratoria” son una estructura unitaria, que debe interpretarse en el mismo sentido, revisando cuáles cláusulas perviven y cuáles fueron modificadas, para analizar en ese contexto de integralidad los dos documentos como si fuesen uno solo.

Con la finalidad de hacer un ejercicio riguroso, juicioso y ordenado este Tribunal ha querido hacer referencia a cada uno de los componentes documentales del contrato de promesa *sub examine* para, al final, sacar una conclusión sobre la validez o invalidez del contrato como un todo o cuerpo único. Para el efecto, nos referiremos en primera instancia al contrato de promesa inicial, luego a los dos otrosíes, después a la “nota aclaratoria” y finalmente a los otrosíes a la nota aclaratoria.

5. SOBRE LA PRUEBA RECAUDADA Y LA VALORACIÓN DE LA MISMA

A continuación, se relaciona la prueba documental y otros medios de prueba recolectados en el proceso, en virtud de aportaciones de parte y por decreto oficioso.

Prueba documental: contrato promesa de compraventa¹⁰⁹, otro si a promesa¹¹⁰, otro si N. 2 a promesa de compra venta¹¹¹, nota aclaratoria¹¹², manuscrito contenido en la nota aclaratoria que dice: " otro sí a nota aclaratoria... Otrosí #2 y otro sí # 3¹¹³", folio de matrícula inmobiliaria Nro. 001-693546¹¹⁴, Folio de matrícula inmobiliaria Nro. 001-1288992¹¹⁵, resolución C2E-318 de 2011 del 25 de julio mediante la cual la curaduría urbana segunda de Envigado concedió licencia de construcción para obra nueva y sellos de propiedad horizontal¹¹⁶, resolución C2E-511 de 2014 del 07 de octubre mediante la cual la curaduría urbana segunda de Envigado, revalidó plazo de la licencia C2E-318 de 2011 con vigencia de 24 meses¹¹⁷, Poder General otorgado por Juan Carlos Bedoya Valencia a Paula Andrea Bedoya Valencia mediante escritura 3.106 de septiembre 19 de 2014 en la notaría primera de Envigado¹¹⁸, certificación de revocación del poder general de Juan Carlos Bedoya Valencia a Paula Andrea Bedoya Valencia proveniente del Consulado de Colombia en Nueva York¹¹⁹, Certificación de revocatoria del poder de Juan Carlos Bedoya Valencia a Paula Andrea Bedoya Valencia,

¹⁰⁹ Expediente Digital Núm. 1, 7 prueba número 2. p. 22 a 27. Núm. 45. Núm. 65. anexo 2 p. 11 a 14.

¹¹⁰ Expediente Digital Núm. 65. anexo 8 p. 45 a 46 y anexo 68.

¹¹¹ Expediente Digital Núm. 64 p.47 a 48 y anexo 73.

¹¹² Expediente Digital Núm. 76. prueba documental N.4 p. 33 a 40.

¹¹³ Expediente Digital Núm. 214 p. 94 y Núm. 038 Fiscalía 80 p. 50.

¹¹⁴ Expediente Digital Núm.65. anexo 1 p. 3 a 9, anexo 68. Núm. 133. anexo 1. Núm. 298. anexo 04.

¹¹⁵ Expediente Digital Núm. 64 p. 11 a 13. Núm. 65. anexo 13 y anexo 73.

¹¹⁶ Expediente Digital Núm. 214. p. 62 a 64.

¹¹⁷ Expediente Digital Núm. 214. p.72 a 74.

¹¹⁸ Expediente Digital Núm. 4. prueba documental número 3 p. 2 a 13. Núm. 64 p. 15 a 26.

¹¹⁹ Expediente Digital Núm. 4. prueba documental número 4 p. 15. Núm. 64 p. 14.

conferida por la notaría primera de Envigado¹²⁰, hipoteca abierta por \$100.000.000=, otorgada por escritura 423 del 15 de febrero de 2017 por Luz Indely Mejía Berrio en favor de Víctor Manuel Acosta Arias, en la notaría cuarta de Medellín¹²¹, hipoteca por \$200.000.000=, otorgada por escritura 3402 del 16 de octubre de 2015 por Luz Indely Mejía Berrio en favor de Norberto Pérez Palacio y otros, en la notaría primera de Envigado¹²², Dación en pago cuantía \$445.000.000= contenida en la escritura 2.667 de 30 de diciembre de 2020 de la notaría primera de Envigado, de Luz Indely Mejía Berrio a Luis Antonio Zuluaga Ramírez y otros¹²³, ¹²⁴, Poder General otorgado por Juan Carlos Bedoya Valencia a Cesar Augusto Mora Ramírez mediante escritura 4191 de diciembre 31 de 2018 en la notaría segunda de Palmira Valle del Cauca¹²⁵, certificación de vigencia de poder general otorgado por Juan Carlos Bedoya Valencia a Cesar Augusto Mora Ramírez otorgada por el notario segundo de Palmira¹²⁶, escritura 2288 del 17 de julio de 2017 otorgada en la notaría primera de Envigado referida a loteo, desafectación y englobe de Luz Indely Mejía Berrio y Luis Fernando Giraldo¹²⁷, Traslado de fondos por pin pad por 23 millones de pesos¹²⁸, Auto de trámite Inspección Sexta de Envigado mediante la cual se declaró responsable a Luz Indely Mejía Berrio¹²⁹, acta de comparecencia a la Notaría Primera de Envigado de la señora Luz Indely Mejía Berrio el 26 de febrero de 2015¹³⁰, tabla dineros desembolso del crédito¹³¹, escritura 2670 del 30 de diciembre de 2020 de la Notaría Primera de Envigado reglamento de P.H, cancelación hipoteca y liquidación de comunidad¹³², escritura 2850 del 9 de diciembre de 2021 otorgada en la Notaría Primera de Envigado mediante la cual se aclara la escritura 2670 del 30 de diciembre de 2020 de la Notaría Primera de Envigado¹³³, contrato para ejecución de obra civil, cesión y otro si al contrato de obra civil¹³⁴, Querella y anexos¹³⁵, compromiso bilateral de terminación final de obra, legalización y escrituración del proyecto Villa Paula¹³⁶, expediente digital inspección de policía de control urbanístico Envigado (compendio tramites curaduría). Cheque Banco de Bogotá No. 1554584 del 09/30 de 2015 por valor de \$50.000.000= y cheque de Bancolombia No. 862308 del 10/16 de 2015 por valor de \$40.359.730=, y en este último aparece las firmas de Héctor Giovanni Castaño Díaz y Paula Andrea Bedoya Valencia, con las notas manuscritas de "recivido hoy oct-16-2015"¹³⁷.

¹²⁰ Expediente Digital Núm. 4. prueba documental número 4 p. 16.

¹²¹ Expediente Digital Núm. 4. prueba documental número 5 p. 18 a 22.

¹²² Expediente Digital Núm. 4. prueba documental número 6 p. 24 a 30.

¹²³ Expediente Digital Núm. 4. prueba documental número 7 p. 32 a 43.

¹²⁴ Expediente Digital Núm. 1, 7 prueba número 2. p. 22 a 27. Núm. 45.

¹²⁵ Expediente Digital Núm. 64 p.3 a 9 y anexo 73.

¹²⁶ Expediente Digital, Núm. 64 p.10 y anexo 73.

¹²⁷ Expediente Digital, Núm. 65. anexo 4 p. 27 a 32. y anexo 68.

¹²⁸ Expediente Digital, Núm. 65. anexo 5 p. 33 y anexo 68.

¹²⁹ Expediente Digital, Núm. 65. anexo 14 p. 73 a 79 y anexo 68.

¹³⁰ Expediente Digital, Núm. 65. anexo 16 p. 83 y anexo 68.

¹³¹ Expediente Digital, Núm. 76. prueba documental N.3 p. 24 a 31 y Núm. 77 a 86.

¹³² Expediente Digital, Núm. 296. anexo 3. p. 1 a 74.

¹³³ Expediente Digital, Núm. 76. prueba documental N.6 p. 44 a 81 Núm. 77 a 86. Núm. 291.

¹³⁴ Expediente Digital, Núm. 303. p. 1 a 8.

¹³⁵ Expediente Digital, Núm. 308, 309, 310, 312 y 313. Núm. 330 anexo 1.

¹³⁶ Expediente Digital, Núm. 193.

¹³⁷ Expediente Digital, Núm. 312. Anexo 6 querella 12 y 13 (202 a 274) cheques pdf. p.2.

Se arrimó también al proceso arbitral, el expediente de conciliación proveniente de la fiscalía 80, dentro del cual aparece la certificación expedida por "CONCERTEMOS centro de Conciliación...", que da cuenta que fueron citados debidamente a audiencia de conciliación los señores Juan Carlos Bedoya Valencia a través de su representante judicial abogado Guillermo Rengifo García y de manera directa Héctor Giovanni Castaño Díaz, así mismo aparecen las constancias de la no comparecencia de estas personas a la audiencia de conciliación extrajudicial en derecho No. 00701, del 16 de diciembre de 2020, en la que se acordó la "dación en pago que realizará la Sra. Luz Indely... a todos los acreedores... se elevará a reglamento de propiedad Horizontal el edificio Colina del Viento...se liquidará la comunidad entre todos los copropietarios y se adjudicarán los diferentes bienes de dominio privado,..."¹³⁸.

Dictamen pericial presentado por la parte codemandada Juan Carlos Bedoya Valencia denominado " informe de avalúo urbano" elaborado por el señor Diego Mesa Duque Propiedad Raíz, con fecha 20 de junio de 2024¹³⁹. Y el dictamen de contradicción - avalúo comercial urbano presentado por la parte demandante, elaborado por INSOP S.A.S. Ingeniería Solución Operación.

Estos documentos fueron allegados al proceso arbitral de manera regular y oportuna, con todas las garantías del debido proceso¹⁴⁰, razón por la que gozan de autenticidad, dado que no fueron tachados de falsos, ni desconocidos de conformidad con los artículos 243, 244, 269 y 272 del CGP.

Del examen crítico de la prueba documental anterior, de los dictámenes y demás medios de prueba, que fueron allegados, decretados y practicados en el proceso arbitral, este Tribunal, teniendo en cuenta los principios probatorios especialmente los de contradicción, inmediación, unidad, y adquisición de la prueba, concluye lo siguiente: que resultó probado, la celebración de un contrato de promesa, cuya naturaleza ya fue analizada y cuya validez se examinará más adelante, que el poder general otorgado por Juan Carlos Bedoya Valencia a Paula Andrea Bedoya Valencia fue revocado, no obstante esta, siguió obrando en nombre propio, como también se estudiara en otro acápite de este laudo. Posteriormente el señor Juan Carlos Bedoya Valencia designó como su apoderado general al señor Cesar Augusto Mora Ramírez. Se acredita además que la señora Luz Indely Mejía Berrio, constituyó hipoteca en favor de Víctor Manuel Acosta Arias, por cien millones de pesos y en favor de Norberto Pérez Palacio y otros, por cuantía de doscientos millones de pesos. Documentalmente también se probó que la señora Luz Indely Mejía Berrio, recibió, a título de pago de precio, la suma de 23 millones de pesos, mediante traslado de fondos que le hizo el señor Héctor Giovanni Castaño Díaz. se demostró, además, que el señor Héctor Giovanni Castaño Díaz, suscribió pagares en favor de las señoras Luz Indely Mejía Berrio y Miriam Del Socorro Rendón Mesa. Mediante documento privado también se probó que el señor Héctor Giovanni Castaño

¹³⁸ Expediente Digital, Núm. 193 anexo 014-2 p. 62 a 63 y 84 a 85.

¹³⁹ Expediente Digital, Núm. 305 p. 1 a 23.

¹⁴⁰ Cfr. artículo 29 de la Constitución Política de Colombia, artículo 8 de la convención Americana de Derechos Humanos.

Díaz, cedió a la señora Luz Indely Mejía Berrio el 100% de los derechos sobre los inmuebles en el edificio Monteforte P.H, que había prometido comprar al Grupo Monarca S.A.

De los trámites en las curadurías de Envigado y las resoluciones proferidas por estas entidades, inicialmente se tuvieron en cuenta para su examen probatorio las antes relacionadas, toda vez que corresponden al momento de la celebración del contrato, y están referidas explícitamente en el mismo. Ahora bien, las resoluciones de curaduría otorgadas con posterioridad, es decir durante la ejecución del negocio jurídico, específicamente la resolución C2ER-462-16 y la C2ER-139-17 ambas de la curaduría segunda de Envigado, así como las escrituras públicas antes mencionadas, otorgadas después del acto jurídico celebrado, mediante las cuales se constituyó la propiedad horizontal y se aclaró la misma, se celebró la dación en pago, se realizó el loteo, desafectación y englobe del inmueble, así como el compromiso bilateral celebrado, serán valoradas probatoriamente cuando este Tribunal realice el estudio de fondo, concretamente cuando estudie los requisitos de validez del negocio celebrado.

Al contrato de ejecución de obra civil celebrado por el señor Héctor Giovanni Castaño Díaz con Efraín Córdoba Moreno, que se originó en razón de la repotenciación del inmueble objeto de promesa, se le dará mérito probatorio, porque la señora Luz Indely Mejía Berrio, consintió dicha repotenciación, no obstante no estar prevista en el escrito contentivo de la promesa celebrada ni en sus modificaciones, y por el contrario, haber surgido durante la ejecución del contrato, luego de firmarse la nota aclaratoria, con ocasión de la transformación del proyecto constructivo por el señor Héctor Giovanni Castaño Díaz, al obtener éste, la autorización para construir pisos adicionales sobre el inmueble que prometió comprar¹⁴¹, tal y como se desprende de la siguiente declaración:

“PREGUNTADA: Pero usted acaba de decir que esa repotenciación se pagó con los dineros derivados de los créditos hipotecarios. Entonces, ¿usted por qué lo autorizó si no formaba parte de lo convenido y del proyecto acordado? CONTESTÓ: Porque cuando hicimos la nota aclaratoria, que fue volver prácticamente a iniciar el negocio, porque ya él nos da la parte de atrás, nosotros damos la parte de adelante, ya se meten muchas personas en el negocio. Esa fue la razón de yo aceptarle que despedazara el edificio, por decir de alguna manera, porque se cambió todo lo que había...había. PREGUNTADA: ¿Entonces, inicialmente, usted autorizó la repotenciación? CONTESTÓ: Ah, claro, claro;”¹⁴²

La querella ante autoridades policiales y los tramites penales se refieren a asuntos diferentes a los que constituyen tema de decisión en el presente proceso arbitral, los cuales en todo caso fueron tenidos en cuenta por este Tribunal al estudiar y la resolver las excepciones de mérito, algunas de ellas en el marco de la primera audiencia de trámite y otras en esta oportunidad procesal en un capítulo independiente. Cabe también anotar que la prueba recaudada por la

¹⁴¹ Ver interrogatorios de parte ampliados por orden oficiosa del Tribunal arbitral.

¹⁴² Expediente Digital, Núm. 422 p 11 y 12.

Fiscalía, específicamente la declaración rendida por la señora Luz Indely Mejía Berrío con el acompañamiento de abogada que garantizó su derecho de defensa ha sido trasladada a este proceso, por cumplirse los requisitos del art. 174 del CGP.

Por medio de la confesión, se probó que la señora Luz Indely Mejía Berrio recibió de la parte promitente compradora a título de pago del precio, cien millones de pesos, al reconocer en diligencia de interrogatorio, en calidad de indiciada absuelto en la Fiscalía el día 16 de agosto de 2022: "El inicialmente me dio a la firma del contrato cien millones de pesos..." y luego manifestó, "De ese contrato el señor Giovanni, pago 23 millones de pesos..."¹⁴³. En la misma Fiscalía confesó: "Ellos me entregaron el 1 piso de parqueaderos. 2 pisos que eran de apartamentos y el 3 piso también de apartamentos y yo reformé esos pisos porque lo podía hacer, pero don GIOVANNY hizo el trámite y le pagamos a él para que hiciera el trámite en la curaduría y las reformas"¹⁴⁴.

Lo anterior coincide con lo manifestado por el señor Héctor Giovanni Castaño Díaz, cuando ante este Tribunal arbitral en el interrogatorio de parte que absolvió, refiriéndose a la señora Luz Indely Mejía Berrio manifestó: "...entonces me entregó el lote, le entregué los 100 millones..."¹⁴⁵.

El señor Héctor Giovanni Castaño Díaz, al referirse a lo que estaba construido sobre el lote, es decir lo que compró y lo que efectivamente recibió, dijo al responder interrogatorio ante el panel arbitral: "...era un proyecto con 3 losas, ... así consta y así le compré yo, con 3 losas vaciadas, que era la losa del sótano, el semisótano y el primer piso. El primer proyecto no iba con ascensor en el segundo sí"¹⁴⁶.

En complemento de lo anterior, Omar de Jesús Suaza Ospina, trabajador contratado en el año 2014 por Héctor Giovanni Castaño Díaz, al rendir testimonio, dijo " cuando nosotros llegamos allá, había solamente 2 losas... 2 losas; ya llegó Efraín y él repotenció para tirar otras 3 losas, y después de que el tiró esas 3 losas, yo hice otras 2 losas más...: Con la repotenciación que se tiró, eso quedó de ocho pisos"¹⁴⁷. Declaración que le merece credibilidad a este despacho por las calidades y características del testigo y por guardar simetría con otros medios de prueba, como la versión de Efraín Córdoba Moreno y por las calidades.

Efraín Córdoba Moreno, testigo idóneo, para este Tribunal, dado que la siguiente versión, coincide con la prueba documental previamente referida concerniente al contrato de obra civil, al absolver declaración testimonial, en relación al inmueble objeto de litigio, afirma que el señor Héctor Giovanni Castaño Díaz, lo contrató para : "...que le hiciera un trabajo aquí en el sector La Mina, una repotenciación de un edificio, que yo lo repotencié, le hice una

¹⁴³ Expediente Digital, Núm. 65. anexo 6. p. 37

¹⁴⁴ Expediente Digital, Núm. 65. anexo 6. p. 39.

¹⁴⁵ Expediente Digital, Núm. 350 p. 3 y 4.

¹⁴⁶ Expediente Digital, Núm. 350 p. 54.

¹⁴⁷ Expediente Digital, Núm. 349 p. 2 a 4.

rampa, le hice tres losas, y a cambio nosotros hicimos un contrato por \$200 millones, él me entregó un apartamento, a mí el apartamento 501, era por \$200 millones el contrato, pero como realmente sumó \$170, yo tenía que devolver \$30 millones en efectivo" a la vez, dijo, "yo le vendí a Catherine el apartamento que había hecho en canje con GIOVANNY, le vendí la promesa de compraventa y que GIOVANNY se encargaba de entregarle el apartamento, y ella le pagaba a GIOVANNY el restante, que eran los \$30 millones de pesos, cuando GIOVANNY le entregara el apartamento..."¹⁴⁸

Al testimonio del señor Luis Antonio Zuluaga Ramírez, este Tribunal aplicando el principio de la unidad de la prueba le da valor probatorio, cuando manifiesta, que por instrucciones de la señora Luz Indely Mejía Berrio: "...en efecto, a él se le fue entregando el dinero, en cheques, en efectivo, a él y a la esposa, yo se los entregué... Le entregué en cheques y en efectivo", se refiere a Héctor Giovanni Castañeda Díaz y a la señora Paula Andrea Bedoya Valencia, sobre los dineros que la señora Mejía Berrio, estaba garantizado a través de garantía hipotecaria, para que el señor Héctor Giovanni Castañeda Díaz, terminara el proyecto constructivo¹⁴⁹. Lo anterior lo corroboró el testigo Jorge Eliecer Quiceno Aguilar "y en algunas ocasiones lo vi, que le entregaba un dinero, el señor HÉCTOR GIOVANNY le firmaba unos pagarés, y posteriormente me di cuenta que eran dineros que le estaban desembolsando de un préstamo hipotecario para que él continuara con la obra, y él con esos dineros pagaba materiales, pagaba trabajadores, pero esas sumas que le entregaban eran sumas pequeñas, no sé si había sumas mayores"¹⁵⁰.

Para cancelar dicho crédito hipotecario, la prueba documental arrimada al expediente digital da cuenta de que, se le entregó en obra negra al acreedor Luis Antonio Zuluaga Ramírez, en dación en pago el apartamento que corresponde a la nomenclatura actual 404, ubicado en el edificio objeto de este litigio¹⁵¹. Este mismo inmueble a la vez el señor Héctor Giovanni Castaño Díaz, lo entregó al señor Juan Carlos Bedoya Valencia, quien figura en el contrato de promesa de compraventa como promitente comprador, pero a la vez fue quien entregó ciento ochenta millones de pesos¹⁵² a Héctor Giovanni Castaño Díaz¹⁵³, como aporte al proyecto constructivo. Dice al respecto el apoderado del señor Juan Carlos Bedoya Valencia, "estamos en el apartamento 404 inicialmente entregado por Giovanni a Juan Carlos Bedoya Valencia como pago por los 220 millones que se entregaron para realizar esta obra, posteriormente este apartamento la señora Luz Indely se lo adjudica asignándole la matrícula y posteriormente sin autorización del señor Juan Carlos lo entrega a otra persona supuestamente en dación en pago". (minuto 14:54 a 15:35) este apartamento consta de 2 habitaciones, 2 baños, sala comedor, cocina, tiene más de 100 metros con la terraza¹⁵⁴.

¹⁴⁸ Expediente Digital, Núm. 350 p. 2 y 14.

¹⁴⁹ Expediente Digital, Núm. 325 p. 3, 8 y 9.

¹⁵⁰ Expediente Digital, Núm. 323 p. 32.

¹⁵¹ Expediente Digital, Núm. 325 p. 3 y 6.

¹⁵² El señor Juan Carlos Bedoya Valencia dice haberle entregado 200 millones aproximadamente. Ver Expediente Digital, Núm. 324 p.30.

¹⁵³ Expediente Digital, Núm. 350 p.82.

¹⁵⁴ Diligencia de inspección judicial.

De los interrogatorios de parte absueltos tanto por la señora Luz Indely Mejía Berrio, como por el señor Héctor Giovanni Castaño Díaz, se colige que ambos, cada uno por su lado, a su arbitrio, cambiaron la negociación inicial, al respecto manifestó el señor Castaño Díaz "...la señora montó su nuevo proyecto, sacó sus nuevas licencias sobre un edificio que yo le había comprado el terreno al señor Luis Fernando, yo calculé, y el calculista y los ingenieros lo calcularon para 2 losas, sólo para 2 losas, ... LUZ INDELY calculó para 5 losas, yo calculé para 2 losas, no para 4¹⁵⁵". Dijo Giovanni Castaño, en la diligencia de inspección judicial: " Giovanni Castaño construyó el apartamento 201, 202...le entregue a la Sra. Luz Indely. ella hizo aquí cuatro apartamentos extras, hobbies, apartamentos" (minuto 55:15 a 55:38)¹⁵⁶. Y a la vez la señora Mejía Berrio manifestó: "...Pero resulta que voy a ver el edificio y ya no era lo que yo le había entregado a él, ya él había roto la parte de atrás, había metido máquinas para integrar físicamente el terreno de atrás al edificio, en la parte de él, a integrarlo con los otros, y estaba era construyendo atrás, no donde yo esperaba que lo hiciera, que era terminar la obra blanca de los apartamentos con los que me iba a pagar a mí"¹⁵⁷. Esto lo ratificó Juan Carlos Bedoya Valencia en su declaración " y de un momento a otro todo mundo estaba haciendo lo que quería con eso, LUZ INDELY haciendo por su lado, y GIOVANNY haciendo por su lado, a su propio beneficio, y prácticamente yo no me he beneficiado de todos los cambios que se han hecho...Es que estamos hablando de un proyecto que era pequeño y prácticamente de un momento a otro se volvió prácticamente incontrolable¹⁵⁸".

El señor Héctor Giovanni Castaño Díaz en el interrogatorio adujo: "En ese nuevo proyecto había una terraza adicional de 150 metros, que la Sra. Luz le ofreció comprar a Giovanni "Entonces negociamos la terraza verbal en 300 millones...", "y aparte de eso...", "Le compro el 301 y el 302, por 350 millones", para un total de 650 millones" ...5 que me los iba a pagando durante el transcurso y ejecución de obra ... ¿Le pagó la terraza? **CONTESTÓ:** No me la ha pagado hasta el día de hoy, ... porque yo físicamente entregué el apartamento 201, 202, 301 y 302, y entregué la terraza, como me comprometí con la señora, y ella hoy no me ha cumplido en pagarme esos 650 millones¹⁵⁹". Lo anterior se corroboró en la diligencia de inspección judicial, cuando el señor Héctor Giovanni Castaño Díaz manifestó: a la señora Luz Indely...solamente oficial le hice entrega del 201, 202, le vendí el 301 le vendí el 302 y los otros apartamentos son míos exclusivamente " (minuto 12.28 a 13:11)¹⁶⁰, en este mismo sentido la señora Luz Indely Mejía Berrio, Sobre la terraza dijo: "porque cuando se hizo la ampliación de la terraza de atrás, él mismo ofreció hacer las ampliaciones, hacer las modificaciones; de hecho, le pagamos los propietarios para que nos hiciera esas modificaciones. Él hizo el trámite ante el municipio y ante la Curaduría, conjuntamente con la firma de don Fernando y la mía y él como constructor, de la reforma del segundo y del tercer piso, que ya no iban a ser dos apartamentos, sino que iban a ser cuatro, porque se iba a

¹⁵⁵ Expediente Digital, Núm. 350 p. 52.

¹⁵⁶ Expediente Digital, Núm. 361. Diligencia de inspección judicial.

¹⁵⁷ Expediente Digital, Núm. 316. p. 11.

¹⁵⁸ Expediente Digital, Núm. 324. p. 9, 10 y 11.

¹⁵⁹ Expediente Digital, Núm. 350. p. 35, 37 y 41.

¹⁶⁰ Expediente Digital, Núm. 361. Diligencia de inspección judicial.

ampliar sobre la terraza que él nos entregó, y a cambio de eso nosotros le pagábamos por la construcción, y por los trámites ante el municipio"¹⁶¹. En la diligencia de inspección judicial Luz Indely aclara " hasta la división que está en el piso entregó Giovanni, o sea que el entregó cuando se le compró el 303, hasta a la entrega construido, era un apartamento y nosotros agregamos esas alcobas" (minuto 04:59 a 05:34)¹⁶². Del análisis de estas declaraciones este panel arbitral concluye que no se trata de un negocio nuevo entre las partes, dado que estas versiones corresponden a lo pactado en la cláusula Cuarta - precio y forma de pago. literales B y C, de la NOTA ACLARATORIA y cuya fuerza probatoria se establecerá en el examen de fondo que más adelante se tocará. Este tema por demás se clarifico, como se verá más adelante, en la audiencia de ampliación de los interrogatorios de parte absueltos por los señores Mejía Berrio y Castaño Díaz, decretados de oficio por este Tribunal.

A propósito del examen probatorio, este panel arbitral no le dará valor probatorio al dictamen pericial presentado por la parte convocada Juan Carlos Bedoya Valencia, por las siguientes razones:

En el denominado informe de avalúo urbano, se observa un déficit en cuanto a la exigencia del inciso quinto del artículo 226 del CGP, el cual ordena que el dictamen debe ser " preciso, exhaustivo y detallado; en él se explicarán los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas, lo mismo que los fundamentos técnicos o artísticos de sus conclusiones".

Adicionalmente, no reúne los requisitos del artículo 226 del CGP inciso 6 numerales 3 a10, toda vez que el perito desatendió el deber de anexar los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, la lista de publicaciones relacionadas con la materia del peritaje, la lista de casos en los que haya sido designado como perito. Tampoco manifestó si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50 del CGP. Y además omitió manifestar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones, aplicados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes anteriores.

Pero en cambio si se le dará valor probatorio al dictamen de contradicción del convocante realizado el 9 de agosto de 2024, dado que cumple con los requisitos legales establecidos en el artículo 226 del CGP, y del cual se tiene por probado que el área construida total del bien ubicado en la "Cra. 24 C #41 Sur - 40 ed. Colina del Viento P.H" es de 2.277.39 m2 avaluado en \$4.978.519.375, correspondiente a diez niveles, y cuya edad aproximada de 9 años. En dicho dictamen se describen cada uno de los inmuebles y en especial los que fueron construidos hasta el quinto piso, correspondiente a lo prometido construir en el contrato de promesa que nos ocupa, descripción que se refiere al área construida, destinación, numero de niveles, edad, avance de la construcción, estructura, entre otras. Finalmente se establece el valor comercial

¹⁶¹ Expediente Digital, Núm. 316. p. 68.

¹⁶² Expediente Digital, Núm. 361. Diligencia de inspección judicial.

de cada uno de los inmuebles a agosto de 2024. Estas valoraciones serán tenidas en cuenta en el análisis de fondo en este laudo.

Previo al proferimiento de este laudo, se ordenó de oficio la aportación de documentos en igualdad de condiciones para ambas partes, de lo cual se obtuvo: que el codemandado Héctor Giovanni Castaño Díaz aportó¹⁶³, unas notas de remisión cuya dirección dicen corresponder a la "obra Villa Paula" en las que se relaciona material de construcción, pero no dan certeza quién las pagó ni con que dineros. La declaración de renta muestra un ingreso por renta por \$270.131.250, sin especificación, razón por la que no resulta útil para este proceso. Desde la página 7 hasta la 33, se relacionan unas facturas de venta¹⁶⁴ de materiales, del año 2015, algunas referencian la carrera 24 C 41 Sur 40 y otras la carrera 24 C 41 Sur 60, las cuales no precisan si fueron pagadas por el señor Héctor Giovanni Castaño Díaz con recursos propios o provenientes de las hipotecas autorizadas por este y respaldadas a través de pagares como se precisa en la cláusula quinta de la "NOTA ACLARATORIA". De igual manera aportó la póliza 1002563 "plan de vida deudas" tomador Luz Indely Mejía Berrio y asegurado Héctor Giovanni Castaño Díaz por valor de 300 millones de pesos, prueba que se analizara al abordarse el objeto litigioso en este laudo.

Fueron aportados también unos anticipos de venta de elevador para obra Villa Paula, por 35 millones de pesos que figuran a nombre de Héctor Giovanni Castaño Díaz¹⁶⁵. Acompañó también liquidación de impuestos de construcción, factura de rentas, y registro de operación por \$483.380 con anotaciones manuscritas, donde aparece como interesado Luz Indely Mejía Barrio¹⁶⁶. Las que aparecen como proyección recibida en arrendamiento¹⁶⁷, no serán tenidas en cuenta porque como su nombre lo dice son simples proyecciones sin valor probatorio alguno.

La convocante aportó los siguientes pagarés¹⁶⁸:

No. de pagaré	Fecha firma	Fecha vencimiento	Valor	Deudor	Acreedor
79462211	Septiembre 28 de 2015	Octubre 1 de 2017	\$10.000.000=	Héctor Giovanni Castaño Díaz (firmado) y Paula Andrea Bedoya Valencia	Luz Indely Mejía Berrio y/o Jaime Montoya
79691816	Octubre 2 de 2015	Octubre 3 de 2019	\$30.000.000=	Héctor Giovanni Castaño Díaz (firmado) y Paula	Luis Norberto Pérez

¹⁶³ Expediente Digital, Núm. 396 3. Remisión venta.

¹⁶⁴ Expediente Digital, Núm. 396 4 facturas Villa Paula 2014, 2015.

¹⁶⁵ Expediente Digital, Núm. 396 7. pago Germán ascensor.

¹⁶⁶ Expediente Digital, Núm. 396 9. tramite 085 balcones.

¹⁶⁷ Expediente Digital, Núm. 396 10. proyección recibida en arrendamiento.

¹⁶⁸ Expediente Digital, Núm. 409 Anexo 1 pagarés firmados.

				Andrea Bedoya Valencia	
79454759	Octubre 14 de 2015	Octubre 14 de 2017	\$160.000.000	Héctor Giovanni Castaño Díaz (firmado) y Paula Andrea Bedoya Valencia	Carolina Mejía Díaz y Marta Lucía Mejía Berrio
79454758	Octubre 15 de 2015	Octubre 15 de 2017	\$160.000.000	Héctor Giovanni Castaño Díaz (firmado) y Paula Andrea Bedoya Valencia (firmado a nombre propio y de Juan Carlos Bedoya Valencia)	Luz Indely Mejía Berrio y/o Jaime Montoya
79874803	Abril 15 de 2016	Espacio vacío	\$10.000.000	Héctor Giovanni Castaño Díaz (firmado)	Nelson Correa y otro
79691817	Mayo 2 de 2016	Mayo 2 de 2018	\$61.000.000=	Héctor Giovanni Castaño Díaz	Myriam del Socorro Rendón Mesa
79218956	Mayo 7 de 2016	Un año a partir de la fecha	\$70.000.000	Héctor Giovanni Castaño Díaz (firmado)	Carolina Mejía Díaz
79885221	Junio 2 de 2016	Junio 2 de 2018	\$30.000.000=	Héctor Giovanni Castaño Díaz (firmado)	Luz Indely Mejía Berrio
"Pagaré N 1"	Diciembre 7 de 2016	Lo dejan abierto	\$20.000.000	Héctor Giovanni Castaño Díaz	Luz Indely Mejía Berrio
79623314	Febrero de 2017 (no especificaron día)	Febrero de 2018	\$20.000.000=	Héctor Giovanni Castaño Díaz (firmado)	En blanco
79885220	Marzo 2 de 2017	Marzo 2 de 2018	\$25.000.000 tiene una nota manuscrita ¹⁶⁹	Héctor Giovanni Castaño Díaz (firmado)	Víctor Manuel Acosta

¹⁶⁹ "Este desembolso es de la segunda hipoteca sobre ed. Villa Paula, ubicado en Envigado Cra. C #41 Sur 40, para un desembolso total de esta hipoteca \$70.000.000 inicialmente".

78734094	Marzo 8 del 2017	Marzo 8 del 2019	\$25.000.000=	Héctor Giovanni Castaño Díaz (firmado)	Víctor Manuel Acosta
GRAN TOTAL			\$621.000.000		

Se deja constancia de que el pagaré 79691817 se aportó de manera incompleta al expediente, esto es: se escaneó solo en las $\frac{3}{4}$ partes de su texto y no aparece la firma del deudor, razón por la cual no se tendrá en cuenta como pagaré, pero sí como prueba de la existencia de un crédito, esto es, de una deuda entre las partes, originada en las hipotecas de las que trata la “nota aclaratoria”, que tiene como causa la construcción del edificio objeto de este arbitramento:

El Tribunal Arbitral parte de la base de que los créditos mencionados tienen como destinación específica la compra de materiales y pago de mano de obra de la construcción del edificio “Colina del Viento PH” y que son producto de las sumas resultantes de la hipotecas celebradas por la propietaria que se convierten en sumas específicas que se fueron entregando por terceros al señor Héctor Giovanni Castaño y/o su cónyuge Paula Andrea Bedoya, tal como se relató por varios testigos en apartes que se citan en debida forma en este laudo.

Los conceptos acá relacionados suman un total de SEISCIENTOS VEINTIÚN MILLONES DE PESOS M.L. (\$621.000.000=) en dineros que se entregaron a HÉCTOR GIOVANNI CASTAÑO Y/O PAULA ANDREA BEDOYA, como resultado de las hipotecas y demás préstamos gestionados por la demandante para la realización de la construcción del edificio objeto de este litigio.

Con ocasión de la prueba decretada de oficio, la convocante aportó también otros documentos. Los registros de operación que aparecen en el anexo 2 (recibos entrega de dineros) son muy confusos, tienen notas manuscritas, se observan cheques a nombre del señor Luis Norberto Pérez, la convocante no hizo precisión sobre que quería probar con estos documentos, por lo que resultan impertinentes y por ende carentes de valor probatorio. Se acreditó un abono de \$51.166.000 para ascensor del señor Héctor Giovanni Castaño Díaz.

Los pedidos de materiales en el que figura como cliente Héctor Giovanni Castaño Díaz¹⁷⁰ no acreditan quien realizó el pago y de dónde provienen los dineros. Se acompañó una factura por \$40.706.227 pagada a la Curaduría Segunda y de manera manuscrita aparece que fue pagada por Luz Indely Mejía Berrio¹⁷¹, factura 2016172708 que corresponde a derechos transferibles construcción, a nombre de Héctor Castaño Díaz, pagada el 3 de junio de 2016 por valor de \$30.000.000, con nota manuscrita que dice: “pagó Luz Indely Mejía ...”. Valor acuerdo: \$180.000.000¹⁷². Deuda por concepto de obligaciones urbanísticas de Héctor

¹⁷⁰ Expediente Digital, Núm. 411 Anexo 2 recibo de entrega de dineros p.13.

¹⁷¹ Expediente Digital, Núm. 411 Anexo 2 recibo de entrega de dineros p.18.

¹⁷² Expediente Digital, Núm. 411 Anexo 2 recibo de entrega de dineros p.22.

Giovanny Castaño Díaz¹⁷³. Los recibos de gastos de estabilidad del edificio no precisan quién los realizó y con qué recursos¹⁷⁴.

Los documentos correspondientes a videos son inútiles y por ende carentes de valor probatorio por cuanto no están editados en el sentido de no precisar los inmuebles visitados, las personas que participan, y la finalidad de los mismos, entre otras¹⁷⁵.

Debe advertirse que ambas partes aportaron los documentos antes relacionados, de manera desordenada, sin referirlos a hechos concretos, por lo que muchos de ellos terminan siendo impertinentes y por ende carentes de valor probatorio.

Finalmente se ordenó de oficio la ampliación de los interrogatorios de parte a la convocante Luz Indely Mejía Berrio y al convocado Héctor Giovanny Castaño Díaz, examinada esta prueba, se infiere:

Conforme a los literales A, B y C de la "Nota Aclaratoria" Luz Indely Mejía Berrio afirma que ella prometió en venta, escrituró y entregó materialmente los apartamentos 301 y 302 a Marta Lucía Mejía y Guillermo León Pérez; del producto de dicha venta retuvo \$180.000.000=, confesó también haber recibido \$122.000.000=, ambas sumas correspondientes como parte del precio pactado¹⁷⁶. Afirmaciones que contrastan con la declaración del señor Héctor Giovanny Castaño Díaz cuando manifiesta: "ese dinero, esos \$350 menos esos \$180, ¿usted los recibió? CONTESTÓ: No los recibí, doctor, tenía que recibirlos y hasta el día de hoy no los he recibido en total¹⁷⁷". y más adelante confiesa: PREGUNTADO: ¿Cuánto le debe? CONTESTÓ: **Para mí, en mis cuentas, habrá pagado más o menos \$250 millones; el resto no lo ha pagado.** ... Me deben la terraza.¹⁷⁸ refiriéndose al literal B del escrito NOTA ACLARATORIA contenido en la cláusula Cuarta - precio y forma de pago, que corresponde a \$300.000.000.

Confesó también la señora " Luz Indely Mejía Berrio haber recibido las construcciones a las que se refiere el literal B de la "Nota Aclaratoria", cuando afirma " En el segundo piso él nos entrega el apartamento 203 y 204, nos lo entrega revocado, estucado, con un piso en cerámica, pero sin nada más de la terminación, sin energía, sin agua. PREGUNTADA POR EL TRIBUNAL, PRESIDENTE: Para llegar a los \$605 de la nota aclaratoria, entonces quedaban todavía descubiertos \$300, ¿estamos o no? De los cuales usted recibió \$180, \$22, ahí tiene \$202, más \$100. **Entonces \$302. CONTESTÓ: Eso es lo que recibí**¹⁷⁹.. En el apartamento 203 realizó una ampliación atrás en la terraza por un valor de \$55.000.000. mano de obra¹⁸⁰.

¹⁷³ Expediente Digital, Núm. 412 Anexo 3 deuda.

¹⁷⁴ Expediente Digital, Núm. 413 Anexo 4 recibos gastos estabilidad del edificio.

¹⁷⁵ Expediente Digital, Núm. 414 video Anexo 5 video 1. 415 anexo 8 video 4. 416 anexo 9 video 5.419 y 420 WhatsApp videos.

¹⁷⁶ Expediente Digital, Núm. 421 p. 3, 4 y 5.

¹⁷⁷ Expediente Digital, Núm. 422 p. 4.

¹⁷⁸ Expediente Digital, Núm. 422 p. 21.

¹⁷⁹ Expediente Digital, Núm. 421 p. 9 y 37.

¹⁸⁰ Expediente Digital, Núm. 421 p. 10.

El proyecto inicial o el negocio inicialmente cebrado, en la ejecución del mismo sufrió una mutación, Luz Indely Mejía refiriéndose a Héctor Giovanni Castaño Díaz, dijo: "...no sabía que iba a hacer cosas en Curaduría, porque la licencia estaba vigente, pero él va e inicia el trámite para ampliar el edificio. Entonces para poder ampliar el edificio tiene que negociar con don Fernando la parte de atrás. Entonces piden a la Curaduría que haga un englobe del terreno de atrás con el mío de adelante, y pide al señor Jesús, no sé qué, de Catastro, de Envigado, para que haga una aclaración de área, que ya el terreno que él está comprando no son 230 metros, sino 382... Ahí le dan nomenclatura a ese lote, porque el lote no tenía nomenclatura, el lote aparecía como carrera 24C, en el predial, y entonces ya entregan una nomenclatura que es la que hoy tiene, que es carrera 24C # 41Sur-40"¹⁸¹.

En el mismo sentido El señor Héctor Giovanni Castaño manifestó: **"PREGUNTADO:** ...Cuando Planeación le hace a usted esa insinuación y le dice: "Aumente la superficie para que pueda modificar todo esto", y, en fin, ¿efectivamente qué pasó en ese momento?, ¿qué se hizo ahí? **CONTESTÓ:** ¿Qué se hizo ahí? Inmediatamente me fui, hablé con el señor, que lo conocía, al señor Luis Fernando Montoya, tenía un bolsillo, se llama un bolsillo, porque tenía un lote irregular, y justamente tenía un bolsillo, se llama bolsillo cuando es un lotecito irregular, y tenía una franjita de 150 metros, que me caía perfectamente para añadirlo a este lote que le había comprado yo a la señora LUZ INDELY MEJÍA BERRÍO. ¿Qué cumplía yo ahí? Ahí de verdad podía cumplir con la norma de los parqueaderos, porque la anterior tampoco cumplía esa norma, porque los planos decían una cosa y los ejes decían otra, eso lo dijo Planeación Municipal, las medidas, no lo dijo GIOVANNY, está en el proceso donde la señora. **PREGUNTADO:** Entonces aparece el señor con el bolsillo de tierra. **CONTESTÓ:** Negociamos el bolsillo, hice un negocio yo con el señor Luis Fernando Montoya...Le dije: "Le compro el lote", y me dijo: "Yo se lo vendo en 100 millones, ¿cómo me lo paga?". Y le dije: "Sencillo, te lo pago con un apartamento, lo estoy vendiendo a 200 millones; te quedas con el apartamento y me devuelves los 100 millones". Me dijo: "Pero yo tengo que hacer la compraventa a nombre de mi esposa", y se hizo a nombre de la esposa de él"¹⁸².

Como el municipio de Envigado autorizo a Héctor Giovanni Castaño Díaz construir más apartamentos, sobre el inmueble objeto de promesa, este a su vez, debía pagar unos derechos urbanísticos al municipio de Envigado, por valor de \$180.000.000 para lo cual el señor a Héctor Giovanni Castaño Díaz hizo un acuerdo de pago con el municipio, en virtud del cual debían pagar \$30.000.000. "y yo le dije": (acota Luz Indely Mejía) "Don GIOVANNY, yo los pago directamente... y fuimos y los pagamos, y esos son los únicos \$30 millones que se han abonado al municipio. Hoy por hoy al municipio se le deben \$500 y punta de millones de pesos... de hecho, fuimos juntos al municipio a pagar esos \$30 millones de pesos."¹⁸³. Esto concuerda con la prueba documental arrojada por decreto oficioso, anteriormente relacionada. Contrariamente el señor Héctor Giovanni Castaño Díaz dijo que este pago lo realizó el.

¹⁸¹ Expediente Digital, Núm. 421 p. 13.

¹⁸² Expediente Digital, Núm. 348 p. 28.

¹⁸³ Expediente Digital, Núm. 421 p. 15, 17, 24. expediente digital, Núm.422 p. 10.

En relación con los dineros recibidos producto de las hipotecas, Luz Indely Mejía declaró: "cuando se iba a hacer un desembolso, teníamos que ir los dos, porque yo le firmaba un pagaré a la persona que entregara el dinero, y don GIOVANNY de inmediato me firmaba uno a mí. Ese era el compromiso. Entonces siempre estábamos los dos..."¹⁸⁴. y con los dineros de tales hipotecas se pagó parte del ascensor, impuestos, gastos de escrituras y trámites urbanísticos¹⁸⁵. Los acreedores hipotecarios entregaban el dinero a Héctor Giovanni Castaño Díaz, así lo aduce Luz Indely Mejía en concordancia con la declaración testimonial rendida por el señor Víctor Manuel Acosta, entre otras¹⁸⁶, previamente analizadas.

Para pagar a los acreedores hipotecarios Luz Indely Mejía realizó la dación en pago sobre "el cuarto piso, 404, el 301 y el 201... y tres hobbies, porque yo también tuve que entregar para poder que aceptaran"¹⁸⁷.

Se le cedieron derecho en Monarca, pero Luz Indely dice: " no existe apartamento, no hay entrega, el grupo Monarca nunca terminó esto"¹⁸⁸.

Este Panel arbitral advierte que el señor Héctor Giovanni Castaño Díaz, respondió este último interrogatorio decretado de oficio formulando relatos contradictorios y respuestas evasivas.

6. DECISIÓN SOBRE LAS TACHAS DE SOSPECHA DE LOS TESTIMONIOS DE JORGE ELIECER QUICENO AGUILAR Y LUZ ELENA GUERRA GÓMEZ

Tacha formulada a JORGE ELIECER QUICENO AGUILAR: el apoderado del codemandado JUAN CARLOS BEDOYA VALENCIA formuló tacha de sospecha dentro de la audiencia de práctica de testimonio, argumentando lo siguiente:

«Sin embargo, tengo que cumplir mi deber legal y mi deber constitucional, y es tachar el testimonio de mi colega y amigo, y estos son los factores por los cuales lo hago: una de las premisas que tengo yo en mi vida es que una de las cosas más peligrosas en la vida es interrogar a un abogado, eso es un tema delicado, por todos los factores que se presentan. ¿Por qué esta tacha, señor presidente? Porque efectivamente hay un conflicto de intereses, que es valedero, yo considero que es valedero; el doctor Jorge Eliécer Quiceno, en el ejercicio profesional, intentó de mil maneras tratar de solucionar el problema del edificio, eso me consta; fue la persona que me ilustró sobre el contenido del edificio, sus problemáticas, y toda esta situación que en primera instancia nos unió en contra de la señora LUZ INDELY MEJÍA. Posteriormente, el doctor Quiceno hace un alto en el camino y toma una posición jurídica que

¹⁸⁴ Expediente Digital, Núm. 421 p.17.

¹⁸⁵ Expediente Digital, Núm. 421 p.5, 17 y 20.

¹⁸⁶ Expediente Digital, Núm. 421 p.26.

¹⁸⁷ Expediente Digital, Núm. 421 p.28 y 32.

¹⁸⁸ Expediente Digital, Núm. 421 p.39.

yo respeto, pero no comparto, porque obviamente está en contra de mis intereses, y logra legalizar su propiedad a través de unos actos jurídicos que efectivamente para él y para las personas que él asesoró, porque considero, y le pido excusas, doctor Quiceno, si no es así, creo que la cúspide de esta asesoría la tiene usted en cabeza de la señora LUZ INDELY, la verdad es que usted fue el que le organizó el problema a la señora, obviamente no le conviene decir que es usted, pero pues obviamente usted es el tipo de más conocimiento dentro de esta situación, y obviamente hoy estamos en dos orillas diferentes de este proceso, señores magistrados, porque pues efectivamente él tiene que defender su derecho y así lo debe hacer y es su deber como profesional y como padre hacerlo. Tan es así que logró que se le adjudicara el 1.8% del edificio, y posteriormente se le escriturara su propiedad, labor que efectivamente yo respeto y comparto, porque pues era su obligación ante todo proteger su patrimonio y el de su familia. Pero, ¿cuál es la tacha?, ¿cuál el fundamental elemento para esta tacha? Y es que entre el doctor Jorge Eliécer Quiceno Aguilar y el señor GIOVANNY, pues existen varias actuaciones legales, y sea este el momento, doctor Quiceno, para indicarle que en esas actuaciones judiciales – que no voy a mencionar aquí porque no son de mi incumbencia –, por amistad con usted nunca intervine, ni nunca asesoré, ni nunca voy a asesorar. Esas son situaciones ya de litigio entre ustedes dos, que ya definirán en otros estrados judiciales y con otros abogados. A mí lo que siempre me ha interesado es este tema del edificio y eso sí es importante que quede claro aquí. Pero, obviamente, al señor Quiceno, participar en una audiencia de conciliación donde efectivamente yo sé que él asesoró a estas personas, donde se dio una transición de legalización de este predio, donde se dio efectivamente un acuerdo, donde las partes presentamos unas excusas; primero, yo presenté la excusa de que estaba en Cali dictando una conferencia aquí, y mi representado estaba en Nueva York, y el señor GIOVANNY estaba hospitalizado y no podíamos asistir ese día, lo hicimos con dos días de antelación, lo hicimos el mismo día porque me llamaron, no obstante lo anterior, todo ya lo tenían cuadrado, hicieron su acta de conciliación, acta de conciliación que yo denuncié ante la Superintendencia, y que efectivamente está en trámite de posiblemente una sanción o una anulación de la misma. No obstante, lo anterior, la señora logra que efectivamente se perfeccione este acto, pero empieza al revés, señores. ¿Y empieza al revés por qué? Porque no resolvió el contrato. Sin embargo, se ejecutaron 4 o 5 actos posteriores a eso, y ahora cayó en cuenta y entonces dice: no, primero resolvamos el contrato. De las actuaciones que se han adelantado efectivamente, el señor Jorge Eliécer Quiceno se ha beneficiado, defendiendo su legítimo derecho, pero obviamente esto va en contravía y en contraposición a los intereses de mi cliente, o sea que hay un conflicto entre ambas partes. Inicialmente estuvimos unidos, inicialmente él fue la persona que nos ilustró sobre el contenido de esta problemática, y hoy pues obviamente está en el otro lado de la cancha, con todo respeto, aunque considero que con los testimonios que ha rendido en las diferentes actuaciones que ha estado, pues obviamente ya no está, ya no le interesa estar, ya efectivamente solucionó su problema, y eso es válido, y entonces, considero señor Juez, que este testimonio está viciado conforme el Artículo 211 del Código General del Proceso. Por lo tanto, tacho este testimonio, con todo respeto al señor presidente y la junta que lo compone, y al doctor Jorge Eliécer Quiceno Aguilar, que considero mi amigo, y que efectivamente es mi deber hacerlo como abogado. Muchas gracias».

Tacha formulada a LUZ ELENA GUERRA GÓMEZ: en el mismo sentido, el apoderado del codemandado JUAN CARLOS BEDOYA VALENCIA formuló tacha de sospecha dentro de la audiencia respectiva, tacha que fue coadyuvada por el apoderado de HÉCTOR GIOVANNY CASTAÑO DÍAZ y PAULA ANDREA BEDOYA VALENCIA, manifestando lo siguiente:

«El Código General del Proceso en su Artículo 211 habla de la imparcialidad del testigo y la tacha del testigo: “Cualquiera de las partes podrá tachar el testimonio de las personas que se encuentren en circunstancias que afecten la credibilidad, imparcialidad, en razón al parentesco, dependencia, sentimiento, intereses”, y cuando actúen como apoderado. En este caso, obviamente hay un sesgo total de la señora en su declaración, en su forma apasionada, como lo manifiesta, en su forma de defender a su cliente, que de todas maneras es respetable, ni más faltaba, y creo que la señora está inmersa en esta posibilidad de ser tachado su testimonio, pues considero que hay un sesgo demasiado evidente – aunque ha dicho cosas muy interesantes en esta declaración – que efectivamente anularía su testimonio, porque hay un claro favorecimiento hacia su cliente. Esta es mi posición, esta es mi argumentación, y conforme al Artículo del Código General del Proceso, al momento de emitirse una decisión por su respetable Despacho, pues solicito se tome y se considere. Muchas gracias, señores del Tribunal.

(...)

EL TRIBUNAL, PRESIDENTE: *Muy bien. Doctor Jairo, se le confiere la palabra para que se manifieste sobre la tacha al testigo. APODERADO DE LA PARTE CONVOCADA:* Doctor Tamayo, totalmente de acuerdo con la solicitud presentada por el doctor Rengifo; me parece que la tacha está extremadamente recargada, le falta parcialidad. Muchas gracias».

Para efectos de resolver sobre las mencionadas tachas, el artículo 211 del C.G.P., dispone que *«Cualquiera de las partes podrá tachar el testimonio de las personas que se encuentren en circunstancias que afecten su credibilidad o imparcialidad, en razón de parentesco, dependencias, sentimientos o interés en relación con las partes o sus apoderados, antecedentes personales u otras causas. La tacha deberá formularse con expresión de las razones en que se funda. El juez analizará el testimonio al momento de fallar de acuerdo con las circunstancias de cada caso».*

Con fundamento en dicha norma, lo primero que advierte el Tribunal es que las tachas formuladas por la parte convocada, se realizó dentro de la oportunidad procesal, esto es, dentro de las audiencias de cada testimonio; en segundo lugar, el Tribunal recalca que los testigos tienen el deber de imparcialidad, ya que son considerados terceros que conocen de unos hechos, los cuales son presentados por ellos ante el Juez para que éste los valore.

No obstante los motivos de sospecha formulados, la jurisprudencia ha dicho, de tiempo atrás, que *«el testimonio debe apreciarse por el juez de manera más estricta con las demás pruebas y el marco de circunstancias concreto»¹⁸⁹*, pues *“la razón y la crítica del testimonio aconsejan que*

¹⁸⁹ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencias del once (11) de febrero de 1979, Treinta (30) de noviembre de 1999, diecinueve (19) de agosto de 1981 y veintidós (22) de febrero de 1984.

se aprecie con mayor severidad, que al valorarla se somete a un tamiz más denso de aquél por el que deben pasar las declaraciones de personas libres de sospecha”¹⁹⁰ y esta, “no descalifica de antemano –pues ahora se escucha al sospechoso–, sino que simplemente se mira con cierta aprehensión a la hora de auscultar qué tanto crédito merece. Por suerte que bien puede ser que a pesar de la sospecha, haya modo de atribuirle credibilidad al testigo semejante, si es que, primeramente, su relato carece de Mayores objeciones dentro de un análisis crítico de la prueba y, después –acaso lo más prominente– halla respaldo en el conjunto probatorio”, de donde, es menester demostrar que “la propia versión testifical no permite concederle, por ningún motivo, credibilidad; en una palabra, demostrar, con la labor crítica inherente, que lo declarado por el testigo, antes que enervar la desconfianza con que se lo mira de comienzo, acabó confirmándolo. Porque, insístase, lo sospechoso no descarta lo veraz”¹⁹¹».

Respecto a los testimonios que fueron objeto de tacha, el Tribunal, después de la lectura de las declaraciones y de su correspondiente valoración por el sistema de la sana crítica y evaluando las circunstancias de cada caso, para que ello no afecte la «imparcialidad, neutralidad, sinceridad y equilibrio» de su declaración, se le impone al Juez el deber de auscultar con mayor cuidado el contenido de sus declaraciones y determinar si la imparcialidad de los testigos se ha visto afectada o no.

La tacha es un cuestionamiento que se realiza respecto del testigo, bien por sus calidades personales, bien por sus relaciones afectivas o convencionales con las partes, de modo que su declaración pueda estar influenciada por elementos ajenos a su simple percepción, lo que lo torna en «sospechoso». Son fundamentos de la tacha, i) la inhabilidad del testigo, ii) las relaciones afectivas o comerciales, iii) la preparación previa al interrogatorio, iv) la conducta del testigo durante el interrogatorio, v) el seguimiento de libretos, vi) la inconsonancia entre las calidades del testigo y su lenguaje y, vii) la incongruencia entre los hechos narrados.

El Tribunal considera que para el caso concreto ninguno de los testimonios aportó elementos determinantes para el fallo, pues el Tribunal no encuentra ningún elemento que haya afectado su declaración, máxime cuando el fundamento de este fallo se basó en las pruebas documentales que se relacionaron en este Laudo. Además, las tachas no están fundadas, pues a pesar de sus relaciones sustanciales, sus dichos no generan pérdida de valor en sus declaraciones, por cuanto los temas y contenido de sus narraciones están probados en el expediente por pruebas documentales.

Por lo anteriormente expuesto no procederán las tachas presentadas por la parte demandada.

7. DE LA VALIDEZ DEL CONTRATO DE PROMESA

El Artículo 1611 original del Código Civil colombiano señalaba que “*La promesa de celebrar un contrato no produce en ningún caso obligación alguna*”.

¹⁹⁰ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencias del diecinueve (19) de septiembre de 2001, Exp. 6624; veintiséis (26) de octubre de 2004, Exp. 9505; y veintiocho (28) de julio de 2005, Exp. 6320.

¹⁹¹ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia del doce (12) de febrero de 1980.

Con el fin de concederle algún efecto a la promesa, el Artículo 89 de Ley 153 de 1887, subrogó el 16011 indicando:

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

1a.) Que la promesa conste por escrito.

2a.) Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el Artículo 1502 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.

En el entendido de que, solo excepcionalmente una promesa tendría validez, es función del juez verificar si una promesa sometida a su interpretación cumple con los requisitos excepcionales del subrogado Artículo 1611 del Código Civil, labor que emprenderá el presente fallo.

1a.) Que la promesa conste por escrito

En el sentir de la jurisprudencia colombiana, la promesa de celebrar un negocio mercantil es consensual.

En efecto, en sentencia de 13 de noviembre de 1981¹⁹², La Sala de Casación Civil de La Corte Suprema de Justicia señaló que el Artículo 861 Código de Comercio no reprodujo los requisitos contenidos en la norma civil, *"omisión de la cual se puede inferir que el Legislador mercantil plasmó el principio de la consensualidad para la promesa comercial de contratar"*.

De manera que, si la promesa objeto de este laudo se considera mercantil, el escrito a que se refiere el numeral 1º del Artículo 1611 es innecesario y no habría problema en tal sentido.

Pero, aun en el caso de no acogerse la mencionada jurisprudencia, y considerar que la promesa debe cumplir todos y cada uno de los requisitos del 1611, es un hecho verificado que el contrato ahora en discusión se hizo constar en escrito con reconocimiento de contenido, firma y huella dactilar, por cada una de las partes el 21 de octubre de 2014, ante el Notario Primero del Círculo de Envigado, de acuerdo con las pruebas que tanto demandante como demandados aportaron y anexaron a la demanda¹⁹³.

¹⁹² Ver casación del 13 de noviembre de 1981, Magistrado Ponente Alfonso Guarín Ariza, Gaceta Judicial CLXVI, 2407, Pág. 610.

¹⁹³ 2022 0048 contrato promesa compra venta (Anexo 1 p. 2 a 6 del expediente digital). Prueba documental Héctor Giovanni Castaño Díaz (anexo 68 p. 11 a 14 del expediente digital). Es de anotar que el documento se aportó incompleto pues le falta el reconocimiento de firmas en notaría.

2a.) Que el contrato a que la promesa se refiere cumpla con los requisitos que establece el Artículo 1502 del Código Civil

Como viene de relatarse, para nuestra jurisprudencia la promesa mercantil es consensual; pero ello no significa que los demás requisitos del Artículo 1611 puedan obviarse, pues en providencia posterior¹⁹⁴, la Corte señaló:

«Independientemente de la forma de perfeccionar el contrato de promesa mercantil, este debe reunir las condiciones propias de la promesa en general, es decir, los requisitos para la existencia y validez de los contratos, el señalamiento de un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato prometido y la determinación del contrato prometido, de tal modo que no quede faltando para su perfeccionamiento sino la tradición.»

De allí que, ahora se verá si la permuta a que la promesa se refiere no sea de aquellos contratos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el Artículo 1502 del Código Civil.

Revisado el texto de la promesa, el Tribunal encuentra que concurren, tanto la expresión clara del consentimiento, como el objeto del contrato, la causa del mismo y la capacidad legal de las partes.

Más allá de la presencia de los elementos estructurales del negocio jurídico, también se observa que tales elementos no adolecen de una causal de invalidez, tal como pasa a describirse:

- a. En lo que a la capacidad se refiere, los contratantes eran personas mayores de edad, cosa esta que quedó consignada en la autenticación que del documento de promesa hizo la Notaría Primera del Círculo de Envigado, tal como puede observarse en el documento anexado al expediente.
- b. Que las partes consintieron en la declaración de voluntad, se desprende del propio encabezamiento de la promesa, cuando afirman que *“Entre los suscritos a saber los señores: LUZ INDELY MEJIA BERRÍO, identificada con cédula de ciudadanía número 42.888.030, obrando en su propio nombre y representación, quien en adelante se denominará La PROMITENTE VENDEDORA, y por otra parte los señores HÉCTOR GIOVANNY CASTAÑO DIAZ, identificado con cédula de ciudadanía número 15.258.297, obrando en su propio nombre y representación, y PAULA ANDREA BEDOYA VALENCIA, identificada con cédula de ciudadanía número 43'839.434, quien obra en su calidad de apoderada general de JUAN CARLOS BEDOYA VALENCIA, identificado con cédula de*

¹⁹⁴ Ver casación del 12 de septiembre de 2000, de la Corte Suprema de justicia, Sala de casación civil, con ponencia del Magistrado José Fernando Ramírez Gómez.

ciudadanía número 98'588.749, según poder que le fuere conferido por escritura pública número 3.106 de septiembre 19 de 2.014 de la Notaría Primera de Envigado, quienes en adelante se denominarán Los PROMITENTES COMPRADORES, todos mayores de edad y vecinos de este municipio, se ha celebrado el contrato PROMESA DE COMPRAVENTA que se estipula en las siguientes cláusulas”.

Ahora, si el consentimiento de la señora LUZ INDELY MEJIA BERRÍO o de los señores HÉCTOR GIOVANNY CASTAÑO DIAZ y JUAN CARLOS BEDOYA VALENCIA hubiese adolecido de error, fuerza o dolo, ello sería causal de una nulidad relativa que no puede ser declarada de oficio, y solo podrían alegar las partes, cosa esta que no se observó en el proceso, ni como acción ni como excepción.

Por ninguna parte del expediente y/o desarrollo de este proceso apareció que alguno de los contratantes se hubiese quejado de haber firmado la promesa bajo amenazas; ni de haber estado inmerso en errores sobre la persona del otro contratante, o sobre la sustancia o la calidad esencial del objeto de las obligaciones; ni de haber sido sujeto de maquinaciones dolosas del otro contratante, tendientes a equivocarlo sobre la calidad de lo que adquiriría.

Para ilustración del Laudo, se lee en el Código Civil:

“La nulidad relativa no puede ser declarada por el juez o prefecto sino a pedimento de parte; ni puede pedirse su declaración por el Ministerio Público en el solo interés de la ley; ni puede alegarse sino por aquéllos en cuyo beneficio la han establecido las leyes, o por sus herederos o cesionarios; (...)”. (Art. 1743 C.C.C. - Subraya y resaltado fuera de texto)

- c. Por lo que corresponde al objeto de las obligaciones de quienes suscribieron la promesa, el Tribunal observa que se trata de un inmueble que no era un bien de uso público, ni estaba embargado por decreto judicial, ni el derecho que la señora LUZ INDELY MEJIA BERRÍO tenía sobre él era un privilegio personalísimo que no hubiese podido transferir a otra persona. (Art. 1521 C.C.C.)

En cuanto al objeto de las obligaciones de los señores HÉCTOR GIOVANNY CASTAÑO DIAZ y JUAN CARLOS BEDOYA VALENCIA, éstas comprendían el pago de una suma de dinero, así como la confección de una obra material consistente en la construcción de un edificio.

Sobre el dinero a pagar, el Tribunal no encontró en el expediente señales de que la suma hubiese sido el producto de un hecho ilícito, como para que se diese el supuesto del Artículo 1742 del Código Civil, según el cual **“La nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el juez, aún sin petición de parte, cuando aparezca de manifiesto en el acto o contrato;”**(Subraya y resaltado fuera de texto)

En lo correspondiente a la construcción de un edificio, el Tribunal tampoco encontró en el expediente señales de que el hecho fuese físicamente imposible por ser contrario a la naturaleza; o moralmente imposible por estar prohibido por las leyes, o por ser contrario a las buenas costumbres o al orden público.

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

"Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato" impone a los contratantes señalar con precisión la época en la que ha de perfeccionarse el acuerdo de voluntades prometido, lo que tiene que hacerse mediante la fijación de un plazo o una condición que no deje en incertidumbre aquel momento futuro, ni a las partes ligadas de manera indefinida.

La Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia ha precisado el significado del vocablo "época" expresado en este requisito, como sinónimo de instante o momento, y la expresión "fijar la época" equivale a señalar o determinar el momento preciso y cierto en que ha de celebrarse la convención prometida.

En el contrato de promesa, los contratantes deben señalar sin excepción la época determinada en que se celebrará el vínculo prometido, mediante el pacto de una condición o plazo que así lo dispongan.

Se deduce de lo anterior, que la condición o plazo de que trata la norma, debe ser, necesariamente "determinados" y su indeterminación por contrapartida, impide que la promesa surta efectos.

Sobre la fijación de la época, la sala de la Corte ha precisado, que puede hacerse mediante la designación de un plazo o una condición. Según el Artículo del 1551 C.C., plazo es "*la época que se fija para el cumplimiento de una obligación*", el momento futuro en que ha de ejecutarse una obligación. Plazo es un acontecimiento futuro y cierto. "Cierto" significa que siempre habrá de suceder.

El plazo convencional puede ser expreso o tácito. Plazo determinado es el que necesariamente ha de llegar y se sabe cuándo. El plazo indeterminado es el que necesariamente ha de suceder, pero no se sabe cuándo, en qué fecha ni época, como por ejemplo el día de la muerte.

La condición es un suceso futuro e incierto, esto es, que puede suceder o no. (C.C. Artículos 1128 y 1530). La condición determinada es aquella que sin perder sus caracteres de futura e incierta, ofrece la particularidad de que, si llega a realizarse, por anticipado se sabe cuándo en

que época ha de suceder. Es indeterminada cuando está sometida a la incertidumbre, es decir no se sabe si sucederá o no, ni cuándo¹⁹⁵.

Se itera, "las partes deben fijar, sin vaguedades, la época en la cual se ha de verificar el contrato prometido para lo cual pueden acudir a un plazo o a una condición, pero la modalidad escogida debe ser precisa para la finalidad buscada, que no es otra que establecer certeramente la transitoriedad del contrato de promesa"¹⁹⁶.

El contrato promesa de compraventa, en su cláusula QUINTA, señala:

*"La Escritura Pública de venta que dé cumplimiento a este contrato, se otorgará en la Notaría primera de Envigado el 14 de noviembre de 2014, a las 3 pm., siempre y cuando se haya reiniciado la construcción y se haya pagado la inicial del precio de venta. O antes o después, de común acuerdo entre las partes, y se hará proporcionalmente para cada uno de los compradores, y por el valor que aparezca en predial, aumentado en un treinta por ciento (30%)"*¹⁹⁷.

De lo anterior se desprende que las partes contratantes, fijaron tanto un plazo como una condición convencional para el cumplimiento de la prestación de hacer derivada del contrato de promesa celebrado, esto es, perfeccionar el acuerdo de voluntades prometido, mediante el otorgamiento y firma de la escritura pública; dicho plazo es determinado, pues se sabía cuándo llegaría y necesariamente llegó: "...el 14 de noviembre de 2014 a las 3 de la tarde...".

Pero a la vez las partes agregaron o añadieron al plazo determinado y cierto, dos condiciones indeterminadas, sometiendo la época para celebrar el contrato prometido a una incertidumbre, dado que no se sabe si sucederían o no, ni cuando, al acordarse:

Primero: *"siempre y cuando se haya reiniciado la construcción..."*, La expresión "reiniciar" se define en el Diccionario de la Lengua Española RAE, como *recomenzar*, entonces debió acotarse que construcción es la que debía recomenzarse, y prosigue la condición *"... y se haya pagado la inicial del precio de venta"*: nótese como en la cláusula "cuarta. Precio y forma de pago", no se delimitó con claridad cuál de los valores allí establecidos correspondía a la cuota inicial.

Segundo: *"O antes o después, de común acuerdo entre las partes, y se hará proporcionalmente para cada uno de los compradores, y por el valor que aparezca en predial, aumentado en un treinta por ciento (30%)"*. ¿O antes o después de qué? ¿Qué es lo que se hará

¹⁹⁵ Corte Suprema de Justicia. SC 2468 del 29 de junio de 2018. MP. Ariel Salazar Ramírez.

¹⁹⁶ CSJ SC5690-2018, 19 dic. citada en la SC1964- del 19 de julio de 2022 Radicación N° 11001-31-03-006-2013-00359-01, MP Alonso Rico Puerta.

¹⁹⁷ Anexo 1 2022 A 0048 CONTRATO PROMESA COMPRAVENTA FOLIOS 1 A 6; Y PRUEBAS-18 ANEXOS CONTESTACIÓN DEMANDA, RADICADO No 2022 A 0048 Anexo Nro. 2 contrato promesa de compraventa p. 11 a 14.

proporcionalmente? ¿La firma de la promesa? ¿El bien o bienes que se enajenarán o permutarán? Si es así, ¿en qué proporción o porcentaje?

En consecuencia, el estudio de esta cláusula lleva a este Panel Arbitral a concluir que el requisito del numeral 3 del art. 1611 del Código Civil, no se encuentra satisfecho por cuanto si bien la fijación de la época del contrato prometido mediante plazo es determinada, la consecuencia de acompañar a tal plazo una condición defectuosa y en todo caso incierta, será la de la nulidad absoluta del acto o contrato pues tal falta lesiona los intereses del orden público.

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

4.1. Indeterminación de la cosa. Sobre la determinación del inmueble a enajenar por parte de la señora Luz Indely Mejía Berrío, no puede decirse lo mismo que de la licitud, pues, como se verá, esa determinación adolece de falta de claridad.

En reiteradas ocasiones la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia ha sostenido que para que el contrato de promesa tenga validez jurídica debe satisfacer plenamente las exigencias legales, respecto de las cuales la que tiene que ver con el ordinal 4 del Artículo 1611 de Código Civil, solo se cumple satisfactoriamente, tratándose de compraventa o permuta de bienes inmuebles o de derechos que recaen sobre estos, con la determinación de los sujetos y de los elementos esenciales del aludido contrato, esto es, la cosa vendida o permutada y el precio¹⁹⁸.

En la cláusula PRIMERA en lo que denominaron "CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA" la señora LUZ INDELY MEJIA BERRIO se obliga a transferir a título de venta en favor de los promitentes compradores un porcentaje¹⁹⁹ del derecho real de dominio y la posesión material que tiene y ejerce sobre el lote ubicado en la Car.24C No. 41 S 60 del Municipio de Envigado.

Los linderos generales del inmueble prometido en venta son: *un lote de terreno situado en el paraje "San Rafael" del municipio de ENVIGADO, que tiene un área de 230.00 metros cuadrados, con todas sus mejoras, dependencias y anexidades, comprendido por los siguientes linderos: Por el frente con la Carrera 24C, por un costado con propiedad de Gloria Gil, por otro costado con propiedad de Roberto Calle y por la parte de atrás con propiedad de Luis Fernando Giraldo y Luz Marina Restrepo.*

Tiene código catastral número 10040010000800000000.

Dicho inmueble se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria número 001-693546.

No obstante, la cabida y linderos anotados la venta se hace como cuerpo cierto.

¹⁹⁸ Sentencia de Casación SC313-2023 de octubre 5 de 2023. Radicado 68001-31-03-012-2016-00162-01 MP Francisco Ternera Barrios.

¹⁹⁹ Sobre objeto de venta la convocante al absolver el interrogatorio de parte manifiesta: "*porque yo no le vendí a él esos dos, yo no le vendí ni el primero ni el segundo, yo le vendí un porcentaje del edificio*". (316 p. 19 y 20 del expediente digital).

Dicho predio tiene licencia de construcción para obra nueva, expedida por Curaduría Urbana Segunda de Envigado mediante Resolución C2E-318 de 2011, de fecha 25 de julio de 2011, revalidada con la resolución C2E 511 del 7 de octubre de 2014 de la Curaduría Segunda de Envigado, mediante la cual se autorizó la construcción de un edificio de 9 viviendas, 9 parqueaderos privados y 3 cuartos útiles"²⁰⁰. (subraya extra texto).

La primera de las licencias citada en el contrato se refiere al predio ubicado en la "CR 24C No. 41 Sur -00", con código catastral número 10040010000800000000 y la segunda al predio ubicado en la Cra. 24 C No. 41 Sur - 60, mas no se nombra el folio de matrícula ni código catastral²⁰¹.

En el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 001-693546 de la oficina de registro de instrumentos públicos zona Sur, que aparece relacionado en el contrato promesa de compraventa, en la cláusula primera- objeto y descripción del inmueble, aportado como prueba documental tanto por la convocante señora LUZ INDELI MEJIA BERRIO como por el convocado GIOVANNY CASTAÑO DIAZ, y visible también en el anexo 022 Fiscalía 80²⁰², aparece como código catastral del inmueble objeto de negociación el "052660100000 4000 1000 8000 000000", y la dirección allí plasmada es "carrera 24 C # lote de terreno, Situado en el paraje San Rafael, del municipio de Envigado"²⁰³. (subraya extra texto).

La escritura Pública Nro. 3266 otorgada el 17 de septiembre de 2013 en la notaría primera de Envigado, mediante la cual la señora LUZ INDELY MEJIA BERRIO, adquirió por compraventa, el bien objeto de la promesa que nos ocupa, se refiere al folio de matrícula inmobiliaria, área, linderos y código catastral que se plasmaron en la promesa, y en ella se menciona que el predio tiene licencias de construcción: "licencia de construcción para obra nueva, expedida por la Curaduría Urbana Segunda de Envigado mediante Resolución C2E-318 de 2011, de fecha 25 de julio de 2011... edificio que tendrá la siguiente nomenclatura: Carrera 24 C número 41 Sur 60 (201 a 501, 202 a 502); pero se le solicita al señor registrador de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, no tomar nota del contenido de este parágrafo, toda vez que no están otorgando las correspondientes declaraciones de construcción, la cuales se harán posteriormente al someter el citado edificio al régimen de propiedad horizontal de que trata la Ley 675 de 2.001".²⁰⁴ (subraya extra texto)

De lo anterior se infiere que i) si la señora LUZ INDELY MEJIA BERRIO, estaba prometiendo vender (o mejor permutar) un porcentaje del derecho real de dominio y la posesión material

²⁰⁰ Anexo 1 2022 A 0048 CONTRATO PROMESA COMPRAVENTA FOLIOS 1 A 6; Y PRUEBAS-18 ANEXOS CONTESTACIÓN DEMANDA, RADICADO No 2022 A 0048 Anexo Nro. 2 contrato promesa de compraventa p. 11 a 14.

²⁰¹ Expediente Digital Núm. 214 anexo 022 fiscalía 80. p. 62 a 64 y 72 a 74 del expediente digitalizado p. 212 MR.

²⁰² CSJ SC004-2015.

²⁰³ PRUEBAS-18 ANEXOS CONTESTACIÓN DEMANDA, RADICADO No 2022 A 0048 Anexo No. 1 Certificado de tradición jurídica p.3 a 9. 183 anexo 8 - 1 Fiscalía 80 p. 2 al 13. 295 anexo 4 (FMI 001-693546) p. 1 a 7.

²⁰⁴ 214 ANEXO 022 Fiscalía 80 Expediente digital inspección de Policía de control urbanístico Envigado. escritura Pública Nro. 3266 otorgada el 17 de septiembre de 2013 p. 57 a 61.

sobre un inmueble, debió precisar el porcentaje, porción o cuota objeto de negociación, derivado del lote de mayor extensión.²⁰⁵ Es más, debió demarcar la cuota o porción emanada del lote de mayor extensión.²⁰⁶ Cuando más adelante en el contrato se dice "la venta se hace como cuerpo cierto", se fundó adicionalmente la confusión sobre si el objeto de negociación era un porcentaje de un inmueble o un inmueble como cuerpo cierto. ii) Si el objeto del contrato de promesa era un lote de terreno, conforme la anotación que se incluyó en la escritura Nro. 3266 otorgada el 17 de septiembre de 2013, de la notaría primera de Envigado, el inmueble aun no tenía nomenclatura, y solo podía identificarse con el folio de matrícula inmobiliaria (FMI 001-693546), linderos (consagrados en la misma escritura citada), área 230 m2(coincidente en la escritura y FMI), código catastral, que debió ser el consignado en dicho FMI (052660100000 4000 1000 8000 000000) y no el que aparece en la escritura pública citada (1004001000008000000000). La nomenclatura que debió relacionarse es la "carrera 24 C # lote de terreno, situado en el paraje San Rafael, del municipio de Envigado" ²⁰⁷ y no la Carrera 24 C número 41 Sur 60, que era apenas una proyección, ni tampoco la que aparece en la licencia otorgada, que por demás estaba vencida para el momento del contrato, esto es la CR 24C No. 41 Sur -00.

Como corolario se tiene, que el requerimiento del ordinal que ahora es objeto de análisis, implica que el contrato preparatorio debe estar tan acabado que solo falte la suscripción de la escritura pública para perfeccionar o formar el convenio prometido; de allí que en el caso concreto, las vaguedades respecto del objeto de contrato de promesa, referidas al porcentaje sobre el inmueble a vender o mejor a permutar, al número de código catastral y a la nomenclatura del bien, generaron una promesa imperfecta, contrariando así el requisito consagrado en el numeral 4 del Artículo 1611 del Código Civil.

4.2. Indeterminación del precio. La determinación de que trata la ley comprende tanto la cosa como el precio. Por manera que se requiere que en el escrito que recoge la promesa se determinen a cabalidad las cosas que son de la esencia del contrato prometido, “pues de otro modo no podría saberse cuál fue el verdaderamente acordado, desde luego que, faltando la expresión de una de las cosas esenciales, el contrato no produce efecto o degenera en otro diferente”, siendo indispensable que el precio sea determinable o esté determinado.

Más recientemente se reiteró que en el contrato de compraventa:

²⁰⁵ Sentencia de Casación SC313-2023 de octubre 5 de 2023. Radicado 68001-31-03-012-2016-00162-01 M.P. Dr. Francisco Ternera Barrios.

²⁰⁶ Decreto 1069 de 2015 ARTÍCULO 2.2.6.1.2.1.11. *Segregación de un inmueble.* Cuando en una escritura se segreguen una o más porciones de un inmueble, se identificarán y alinderarán los predios segregados y el de la parte restante. Si se expresa la cabida se indicará la de cada unidad por el sistema métrico decimal.

²⁰⁷ La convocante al absolver el interrogatorio de parte confiesa que esta debió ser la nomenclatura del contrato cuando en el interrogatorio sobre el tema manifiesta: “Con la dirección que tiene hoy, ya ahí sí la Curaduría entrega la nomenclatura perteneciente a ese predio ... por ser lote, que los lotes no tienen nomenclatura, ...pero en el certificado de libertad y en el predial, solamente aparecía Carrera 24C”. (expediente digital 316 p. 80).

"(...) son elementos esenciales, la cosa vendida, el precio que por ella se haga, y la escritura pública como la solemnidad *ad substantiam actus*, sigue que el otorgamiento de este último acto debe ser el que reste por cumplir, cuando en la promesa los otros componentes del contrato concurren de la manera preestablecida en la ley. Por lo que atañe al precio, puede él ser determinado o determinable, acorde con la permisión de los Artículos 1864 y 1865; en tal virtud, si el contrato prometido se puede perfeccionar aún en el suspenso de que el precio sea determinable, no existe ningún impedimento para que en la promesa ocurra otro tanto" ²⁰⁸.

En la cláusula CUARTA - PRECIO Y FORMA DE PAGO, aparece que:

"El precio del inmueble descrito en la cláusula PRIMERA de este contrato es la suma de QUINIENTOS VEINTE Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$525.000.000) que LOS PROMITENTES COMPRADORES cancelarán así:

A. DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$200.000.000.00) Así al momento de firmar la promesa de compraventa cien millones y en ocho días los otros cien millones de pesos m.l, consignados a las cuentas que se dice en documento aparte.

B. CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS M.L., (\$150.000.000) representados en piso o apartamento 201 ubicado en el primer piso de apartamentos y 2 parqueaderos y dos cuartos útiles en el segundo piso de parqueaderos que se reservan los vendedores, y los cuales les serán entregados totalmente terminados en cuatro meses a partir de la firma de este documento. Apartamento 201, área de 84.68 metros cuadrados; Parqueadero #7, área 11.50 metros cuadrados, y útil 7, área 4,68 metros cuadrados.

C. Y el saldo del precio, se garantizará en hipoteca sobre el apartamento 501 del quinto piso hasta la entrega real y material de los inmuebles que trata el precedente literal B., en cuatro meses, contados desde la firma de este documento y reconociendo a partir de esta fecha un interés del 1.5% mensual vencido y moratorio a la tasa máxima autorizada por la ley. Cumplido lo anterior se cancelará la hipoteca.

Parágrafo. Queda abierta la opción para ambas partes de comprar más parqueaderos.

D. CIENTO CUARENTA MILLONES DE PESOS ML. (\$140.000.000) por el apartamento 202 tendrá un área de 73.97 metros cuadrados. Incluyendo dos parqueaderos, el # 8 tendrá un área de 5.7 Mtrs y el Parqueadero # 9 tendrá un área de Precio de venta.

cuarto útil # 7 y cuarto útil # 8, precio de venta 5.000.000C/U". ²⁰⁹.

Respeto del precio y la forma de pago en el literal A, se dice "en ocho días los otros cien millones de pesos m.l", sin que se precise desde cuando se cuentan esos ocho días, y se prosigue "consignados a las cuentas que se dice en documento aparte", pero no se arrió al proceso prueba del documento aparte aludido.

²⁰⁸ Corte Suprema de Justicia, SC, 12 mar. 1990. Citada en S del T S de S J de Pasto proferida el 17 de febrero de 2021. Sala de Decisión Civil Familia MP. Aida Victoria Lozano Rico.

²⁰⁹ PRUEBAS-18 ANEXOS CONTESTACIÓN DEMANDA, RADICADO No 2022 A 0048 Anexo Nro. 2 contrato promesa de compraventa p. 11 a 14.

En el literal B se habla de CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS M.L., (\$150.000.000) representados en unos bienes inmuebles, Apartamento 201, área de 84.68 metros cuadrados; Parqueadero #7, área 11.50 metros cuadrados, y útil 7, área 4,68 metros cuadrados. y en el literal D, de CIENTO CUARENTA MILLONES DE PESOS ML. (\$140.000.000), por el apartamento 202 tendrá un área de 73.97 metros cuadrados. Incluyendo dos parqueaderos, el # 8 tendrá un área de 5.7 Mtrs y el Parqueadero # 9 tendrá un área de Precio de venta cuarto útil # 7 y cuarto útil # 8, precio de venta 5.000.000 C/U."

En dichos numerales (B y D) no se determinó la ubicación de los inmuebles allí relacionados, ni unidad, conjunto o edificio al que pertenecen dichos bienes, tampoco se precisó si están contruidos o si serían contruidos y en dónde, pues no quedó dicho expresamente que lo contruido sobre el lote objeto de promesa, sería parte de la forma de pago²¹⁰. Ahora bien, como si lo anterior fuera poco, al referirse al parqueadero # 9, la expresión " tendrá un área de Precio de venta", es absolutamente oscura.

Idénticas imperfecciones se encuentran en el literal C transcrito, en el que se habla de "hipoteca sobre el apartamento 501 del quinto piso", sin estar plenamente identificado el bien objeto de hipoteca, así mismo es indeterminada la expresión "Y el saldo del precio...", al no fijarse el mismo, todo lo cual hace que el precio de la promesa de venta o mejor de permuta resulte imprecisa, vaga y ambigua, no siendo determinado ni determinable.

Vistas las imperfecciones de que adolece la promesa del 21 de octubre de 2014, en relación con la determinación a que se refiere el numeral 4º del Artículo 1611 del Código Civil, el Tribunal encuentra y así lo establecerá en la parte resolutive del laudo, que dicha promesa carece de validez y no produce obligación alguna.

8. DE LA VALIDEZ DE LOS OTROSÍES 1 y 2 DEL CONTRATO DE PROMESA

Según sello de reconocimiento de contenido, firma y huella dactilar, en la ciudad de Envigado, Departamento de Antioquia, el 21 de octubre de 2014, ante la Notaría Primera del círculo de Envigado, comparecieron Luz Indely Mejía Berrío, en calidad de promitente vendedora, y Héctor Giovanni Castaño Díaz y Paula Andrea Bedoya Valencia, actuando esta última como apoderada general de Juan Carlos Bedoya Valencia, en calidad de promitentes compradores.

En dicho documento privado contentivo del denominado "contrato promesa de compraventa" en la cláusula DECIMA rotulada como "ESTIPULACIONES POSTERIORES", las partes antes mencionadas pactaron:

²¹⁰ La práctica de la prueba especialmente los interrogatorios de parte absueltos por las partes que reposan en transcripciones anexos 316 p 4 y 13; 324 p 4, 346 p 11 y 350 p 113, del expediente digital, dan cuenta de que estas unidades inmobiliarias que corresponden a parte del precio serian contruidas en el predio objeto de promesa, pero la exigencia legal es que debió precisarse este punto en el contrato preparatorio.

“Las partes manifiestan que no reconocerán validez a estipulaciones verbales relacionadas con el presente contrato el cual constituye el acuerdo completo y total acerca de su objeto. Además, solo le reconocen validez alguna a las modificaciones que se hagan al presente contrato cuando conste por escrito a continuación de este documento y esté suscrita por las partes y debidamente autenticada”.

Posteriormente y sin fechas de suscripción se redactó un primer “OTROSÍ A PROMESA DE COMPRAVENTA”, así como un “OTROSÍ N° 2 A PROMESA DE COMPRAVENTA”, a los cuales el Tribunal, por las razones que se trazarán más adelante, les restará toda eficacia por no reunir los requisitos de la precitada Cláusula DÉCIMA, denominada “ESTIPULACIONES POSTERIORES...”, pues, si bien constan por escrito, no están suscritas por todas las partes, ni están debidamente autenticadas.

Los comúnmente denominados OTROSÍES no son más que reformas o modificaciones al contrato, que deben realizarse por quienes lo celebraron o sus apoderados, de consuno, que constituyen una manifestación más del principio contractual de la autonomía privada.

El contrato y sus otrosíes, adendas, notas aclaratorias o como quiera denominársele por las partes, siendo en el fondo todas éstas, en últimas, “reformas”, estructuran una sola negociación, un acuerdo único, tal como lo ha señalado la Corte Suprema de Justicia:

*“Rehacer el significado de un negocio jurídico y fijar sus alcances **es asunto que no está en poder de una sola de las partes, sino que forzosamente concierne a ambas y en últimas al juez, en caso de desacuerdo insuperable.** Si una de ellas procura adscribir significado al contrato con exclusión de la otra se descarta ese intento, porque se sabe de antemano que cada quien buscará salvar los silencios y las sombras del contrato del modo que mejor convenga a sus intereses particulares.*

*De modo que cuando las partes disputan acerca del significado de una disposición contractual o de todo el negocio, **tal divergencia debe ser zanjada por la intervención del juez,** quien atendidos los elementos lingüísticos de la convención, el conjunto de sus disposiciones, los antecedentes contractuales entre las mismas partes o la forma de su ejecución, entre otros aspectos, **puede atribuir significado a las disposiciones que siembran la incertidumbre sobre la conducta esperada de las partes frente al acto, así su contenido sea claro.***

*Por otro lado, cuando los otrosíes son celebrados amplían el entramado contractual y la labor del intérprete consistirá en reconocer el contenido íntegro del tejido contractual, integrado por la pluralidad de negocios o cuerdos celebrados por las partes, con el fin de esclarecer cuáles de las estipulaciones inicialmente establecidas han sido modificadas o adicionadas y cuáles no. **El contrato y sus otrosíes constituyen una sola negociación cuando los cambios que se le fueron introduciendo no implicaron su mutación a otro tipo de convenio, ni modificó el objeto contractual**” (CSJ SC 1 octubre 2004, rad. 7560). (Negrilla fuera del texto original).*

Además, convencionalmente las partes son libres de estructurar la forma en que harán valer tales modificaciones al contrato, siendo normal que cuando los contratos consten en escrito privado, los otrosíes también tengan esa forma o que, constando en escritura pública, se requiera una escritura adicional para sus respectivas reformas. Existe también la posibilidad de que las partes, por simple ejercicio de la autonomía privada, quieran hacer algunas exigencias adicionales al simple escrito privado suscrito por todas las partes, y, como una especie de “solemnidad convencional”, determinen en el contrato original que tal acuerdo modificatorio deberá tener alguna diligencia Notarial de autenticación de firma, o de reconocimiento de contenido. En el caso que nos ocupa, el contrato objeto del presente litigio, en la CLÁUSULA DÉCIMA señala:

*“Las partes manifiestan que no reconocerán validez a estipulaciones verbales relacionadas con el presente contrato el cual constituye el acuerdo completo y total acerca de su objeto. Además, **solo le reconocen validez alguna a las modificaciones que se le hagan al presente contrato cuando consten por escrito a continuación de este documento y esté suscrita por las partes y debidamente autenticada.**”* (Negrita y subrayado fuera del texto original).

En este orden de ideas, son tres las exigencias que las partes contractuales del presente proceso arbitral fijaron para darle validez a los acuerdos posteriores que realizaran (otrosíes) frente al contrato de promesa:

1. Que constara por escrito.
2. Que estuviera suscrito (firmado por las partes).
3. Que las firmas estuvieran “autenticadas” en notaría.

Esta última es la expresión que las partes utilizaron en la cláusula, no obstante que la diligencia notarial hecha respecto del contrato de promesa bajo estudio que “*de reconocimiento de firma y de contenido de documento privado*”, remite éste que difiere de aquel, razón por la cual cabe preguntarse a qué se refirieron exactamente las partes al utilizar tal expresión.

Aplicando normas sobre hermenéutica contractual del Código Civil, especialmente el Artículo 1622 relativo a la interpretación sistemática por comparación y por aplicación práctica, el cual señala que “**Las cláusulas de contrato se interpretarán unas por otras, dándosele a cada una el sentido que mejor convenga al contrato en su totalidad.** Y que “**Podrán también interpretarse por las de otro contrato entre las mismas partes y sobre la misma materia. O por la aplicación práctica que hayan hecho de ellas ambas partes, o una de las partes con probación de la otra parte**”, este Tribunal concluye que la voluntad de las partes era prever el mismo trámite Notarial que aplicaron para el contrato de promesa, a fin de dar identidad de forma, y que, así las cosas, valdría perfectamente como requisito convencional la diligencia “*de reconocimiento de firma y de contenido de documento privado*” (Negrillas fuera del texto original).

Volviendo al punto de los requisitos convencionales acordados por las partes para la reforma a su contrato, para este tribunal arbitral, lo tratado en el punto precedente es lo mismo que expresar que si las reformas u otrosíes carecen de una o algunas de estas exigencias, igualmente carecen de valor para las partes y bajo ese entendido no pueden modificar el contrato original, quedando éste tal y como fue redactado originalmente. En otras palabras: para demandante y demandados, los otrosíes que no cuenten con los mencionados requisitos no harán parte del cuerpo contractual y, por ende, no serán Ley para ellas” al decir del Artículo 1602 del Código Civil; no las vincularán jurídicamente, no las obligarán.

Es ahora necesario precisar que, durante la ejecución del contrato de promesa *subexamine*, hubo tres (3) documentos adicionales a través de los cuales las partes (o algunas de ellas) trataron de modificarlo.

Las modificaciones se extendieron a asuntos diversos, pero en todas estuvo presente lo atinente a: i) **plazo para la firma de la escritura pública de venta**, que en la cláusula Quinta del contrato de promesa se tenía prevista para el 14 de noviembre de 2014, a las 3:00 p.m. en la Notaría Primera de Envigado. ii) **precio y forma de pago**, que en la cláusula Cuarta estaba previsto en \$525.000.000 y iii) **especificaciones técnicas para la entrega de los inmuebles que hacen parte del precio**, lo que se regula en los últimos párrafos de la mencionada cláusula Cuarta.

Veamos pues los OTROSÍ en orden y analicemos su validez a la luz de la cláusula décima del contrato original:

- 1) OTROSÍ N° 1. El demandado Héctor Giovanni Castaño anexa a su contestación de demanda un documento denominado OTROSÍ N° 1, que señalaba como nueva fecha para la firma de la escritura pública el día 9 de enero de 2015, a las 3:00 p.m. en la Notaría Primera de Envigado, en supuesta reforma a la cláusula quinta del contrato. Así mismo este escrito también pretendía modificar la cláusula Cuarta referente al precio, específicamente sobre la composición y pago del abono inicial (\$180.000.000), y finalmente traía unas obligaciones sobre la fecha de entrega, material de los apartamentos (febrero 16 de 2025) y las características de la misma: en obra blanca, estucados, revocados, etc.

Este denominado OTROSÍ N° 1 carece de fecha de celebración; está firmado por la demandante Luz Indely Mejía y por el demandado Héctor Giovanni Castaño. En la parte final se lee el nombre de la señora Paula Andrea Bedoya como apoderada de su hermano, el señor Juan Carlos Bedoya, pero no aparece firma de ella, solo el espacio en blanco para firma, como tampoco hay firma del codemandado Juan Carlos Bedoya. Este otrosí tampoco cuenta con la “*autenticación*” de las firmas, exigencia prevista en la cláusula Décima del contrato que se pretendía modificar.

Hecho el análisis de este primer OTROSÍ, el Tribunal concluye que, al no cumplir sino con el primer requisito convencional señalado en la cláusula décima del contrato de promesa objeto de este litigio (constar por escrito), éste NO es válido y por tanto no es vinculante para las partes.

- 2) OTROSÍ N° 2. Bajo la misma modalidad descrita anteriormente, la señora Luz Indely Mejía y el señor Héctor Giovanni Castaño suscriben un OTROSÍ N° 2, modificando, entre otros aspectos, la fecha de la firma de la escritura pública en la notaría 1 Envigado y previéndola para el día 26 de febrero del año 2015 a las 3.00 p.m. Para esa misma fecha acuerdan la entrega de los apartamentos, hacen algunas variaciones en lo atinente al precio (primer abono por 200.000.000), pero en la parte final del otrosí se lee el nombre de la señora Paula Andrea Bedoya como apoderada de su hermano, el señor Juan Carlos Bedoya, mas no aparece firma de ella, sino únicamente el espacio en blanco para tal efecto, como tampoco existe firma del codemandado Juan Carlos Bedoya. Este otrosí tampoco cuenta con la autenticación de las firmas, exigencia prevista en la cláusula décima del contrato que se pretendía modificar.

Realizado el análisis de este segundo OTROSÍ, el Tribunal concluye que, al no cumplir sino con el primer requisito convencional señalado en la cláusula décima del contrato de promesa objeto de este litigio (constar por escrito), y carecer de las firmas de todas las personas que suscribieron el contrato de promesa, además de no estar autenticadas sus firmas, el mismo NO resulta válido y, por tanto, no es vinculante para las partes.

9. DE VALIDEZ DE LA “NOTA ACLARATORIA” DEL CONTRATO DE PROMESA

Habiendo concluido, como viene de verse, lo estéril de los Otrosíes 1 y 2, el Tribunal pasará a realizar el análisis sobre la naturaleza y la validez del último acuerdo de voluntades celebrado entre demandante y demandados, denominada “NOTA ACLARATORIA”.

9.1. DE LA NATURALEZA DE LA “NOTA ACLARATORIA” DEL CONTRATO DE PROMESA

Lo que las partes denominaron “NOTA ACLARATORIA” es otra especie de OTROSÍ²¹¹, encaminado a modificar la fecha de celebración del contrato prometido y las modalidades de cumplimiento de sus obligaciones. Es, por consiguiente, cualquiera sea la denominación utilizada, “una convención”, término genérico que no solo engloba al contrato, sino a cualquier acuerdo de voluntades encaminado a modificar o extinguir obligaciones.

²¹¹ A su vez la nota aclaratoria tiene dos otrosíes. En el expediente de la Fiscalía, que forma parte de la prueba aportada a este proceso arbitral, figura en un folio manuscrito “otro si a nota aclaratoria”, “otro si #2” y “otro si #3”, el primero firmado por Luz Indely Mejía y Paula Andrea Bedoya, y el segundo firmado solo por Luz Indely Mejía, ambos referidos a fechas de otorgamientos de escrituras. (Ver expediente digital anexo 038 Fiscalía 80 P. 50).

Sería, por consiguiente, una parte esencial del contrato inicial de promesa celebrado en octubre 21 de 2014, y de naturaleza igualmente comercial, pues sigue siendo suscrita por las mismas partes y celebrada con la intención de especular de manera mercantil con el objeto de las prestaciones recíprocamente acordadas.

9.2. DE LA VALIDEZ DE LA “NOTA ACLARATORIA”

Por supuesto que, al ser una parte esencial del contrato inicial de promesa celebrado en octubre 21 de 2014, la convención denominada “NOTA ACLARATORIA” debe cumplir con los requisitos del Artículo 1611, a saber:

- 1a.) *Que la promesa conste por escrito.*
- 2a.) *Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el Artículo 1502 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.*

1a.) *Que la promesa conste por escrito.*

Según diligencia de reconocimiento de firma y contenido de documento privado, la **nota aclaratoria** da fe de que, en la ciudad de Envigado, Departamento de Antioquia, el 16 de octubre de 2015, ante la Notaría Segunda del Círculo de Envigado, a la suscripción de ésta comparecieron Luz Indely Mejía Berrío, en calidad de promitente vendedora, y Héctor Giovanni Castaño Díaz y Paula Andrea Bedoya Valencia, como promitentes compradores.

Se anota que la señora Paula Andrea Bedoya Valencia, para efectos de esta última convención, dice obrar en una doble calidad, pues, dijo actuar “*en nombre propio*”, además de apoderada general de Juan Carlos Bedoya Valencia, por poder otorgado mediante escritura N° 3106 de 2014 de la Notaría Primera de Envigado.

Sobre su actuación en nombre propio, es preciso anotar que, respecto al documento, hay espacio para dos firmas de un mismo otorgante. De una parte, está el espacio del documento contentivo de la Nota Aclaratoria y, de otra, está el del sello notarial que da fe de la comparecencia de los suscriptores del negocio.

En cuanto al espacio para firma del documento contentivo de la Nota Aclaratoria, hay que señalar que ésta comienza diciendo:

“La promesa de compraventa suscrita entre: LUZ INDELY MEJIA BERRIO, con c.c. 42.888.030, La PROMITENTE VENDEDORA, y por otra parte los señores: HECTOR GIOVANNY CASTAÑO DIAZ, con CC 15.258.297, PAULA ANDREA BEDOYA VALENCIA, CON C.C. 43.839.434 quien obra en su propio nombre y como apoderada general, por

escritura no. 3106 de 2014 notaría Primera de Envigado, de JUAN CARLOS BEDOYA VALENCIA, con CC.98.588.749, quienes en adelante se denominarán Los PROMITENTES COMPRADORES, con fecha Octubre del 2014 ha sido modificada en diferentes aspectos, de común acuerdo entre las partes. Se ha resuelto que el nuevo texto sea el siguiente:"

Con todo, en su parte final el documento contentivo de la Nota Aclaratoria reserva un espacio para los firmantes y, en el relacionado con PAULA ANDREA BEDOYA VALENCIA se hace la siguiente indicación:

"PAULA ANDREA BEDOYA VALENCIA, C.C. 43.839.434 APODERADA GENERAL DE JUAN CARLOS BEDOYA VALENCIA, CC.98.588.749"

Se observa entonces que la suscriptora no dice firmar como si lo hiciera en nombre propio, sino como simple apoderada del señor Juan Carlos Bedoya Valencia, lo que, a primera vista, podría quitarle toda responsabilidad personal en cuanto a las obligaciones y derechos derivados del negocio.

Sin embargo, en lo que se refiere al sello Notarial que da fe de la *"diligencia de reconocimiento de firma y contenido de documento privado"*, se lee que *"En la ciudad de Envigado, Departamento de Antioquia, República de Colombia, el 16 de octubre de 2015, ante RAMON DE JESÚS HENAO OSSA, Notario 2 del Círculo de Envigado, compareció PAULA ANDREA BEDOYA VALENCIA, quien exhibió la cédula de ciudadanía # 0043839434 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto"* (Subraya y resaltado fuera de texto).

Siendo así, es claro que un Notario da fe de que la señora PAULA ANDREA BEDOYA VALENCIA reconoció un contenido en el que se indicaba que la suscribiente comparecía, no solo como apoderada del señor de JUAN CARLOS BEDOYA VALENCIA, sino, igualmente, en nombre propio, lo que significa y así lo declarará el Tribunal, que obró para sí misma, contrayendo las obligaciones y adquiriendo los derechos derivados de la Nota Aclaratoria.

Y aun, si se discutiese que su firma en el documento solo se refiere a la mera actuación en nombre de un tercero, nada le restaría valor a la comparecencia *"en nombre propio"*, pues la promesa de celebrar un negocio mercantil es consensual; de manera que, si no es esencial un escrito, menos lo es una frase final a la que le falta decir que se obra en nombre propio, cuando tal manera de actuar quedó plasmada con claridad en el encabezamiento del documento.

Sobre la consensualidad de la promesa mercantil dice la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, en sentencia del 13 de noviembre de 1981, con ponencia del Magistrado Alfonso Guaría Ariza:

"5. Es bien sabido que la promesa de celebrar un contrato civil es un acto solemne ad substantiam actus, puesto que su existencia depende del otorgamiento del documento exigido por el Artículo 89 de la Ley 153 de 1887. Discútase, en cambio, si la promesa

mercantil de contratar, en frente del Código de Comercio vigente en el país desde el año de 1971, se encuentra sometida a dichas solemnidades.

5.1. Enseña el Artículo 861 de ese estatuto: “La promesa de celebrar un negocio producirá obligación de hacer. La celebración del contrato prometido se someterá a las reglas y formalidades del caso”.

Es preciso anotar, primeramente, que esa disposición no reprodujo el Artículo 89 de la Ley 153 de 1887, en punto de las solemnidades requeridas para la existencia y validez del contrato de promesa, omisión de la cual se puede inferir que el legislador mercantil plasmó el principio de la consensualidad para la promesa comercial de contratar.

Y agrega más adelante la Corte:

“Tratándose del contrato de promesa, ya se vio que el Artículo 861 ejusdem no exige formalidades especiales para su formación, como singularmente sí lo hace en relación con la promesa de contrato de sociedad. De consiguiente, siendo la consensualidad un principio cardinal de la ley comercial, el cual indudablemente traduce las necesidades de los comerciantes, quienes requieren instituciones jurídicas que les permitan una contratación fácil, rápida y expedita; y siendo la solemnidad la excepción a la regla, se impone un criterio restrictivo de interpretación en materia de solemnidades, que, por su especificidad, rechaza todo intento de generalización y de analogía.”

La sentencia que viene de transcribirse fue confirmada por otra del 12 de septiembre de 2000, de la Corte Suprema de justicia, Sala de casación civil, con ponencia del Magistrado José Fernando Ramírez Gómez, por lo que el Tribunal admitirá que la señora PAULA ANDREA BEDOYA VALENCIA actuó en nombre propio en la celebración de la convención denominada por las partes “Nota Aclaratoria”, con las consecuencias legales que de ello se derive.

En lo que corresponde a la comparecencia de la señora Paula Andrea Bedoya Valencia como representante de Juan Carlos Bedoya Valencia, se hizo hincapié en el proceso sobre la carencia de poder que tenía la primera para representar al segundo, pues dicho señor había revocado el mandato mediante escritura pública # N° 44 del 28 de julio de 2015, del Consulado General de Colombia en la ciudad de Nueva York.

Cabe en este punto preguntarse si la actuación de la señora Paula Andrea Bedoya Valencia, realizada con posterioridad a la revocatoria de su mandato, obliga frente a terceros al mandante Juan Carlos Bedoya Valencia.

Sobre el punto señala el Artículo 2199 del Código Civil colombiano:

“En general, todas las veces que el mandato expira por una causa ignorada del mandatario, lo que éste haya hecho en ejecución del mandato será válido, y dará derecho a terceros de buena fe, contra el mandante.”

Quedará así mismo obligado el mandante, como si subsistiera el mandato, a lo que el mandatario, sabedor de la causa que lo haya hecho expirar, hubiere pactado con terceros de buena fe; pero tendrá derecho a que el mandatario le indemnice.”

Para el caso que nos ocupa, queda claro que la actuación posterior de la señora Paula Andrea Bedoya Valencia obligaría a Juan Carlos Bedoya Valencia frente a Luz Indely Mejía Berrio si esta última hubiese estado de buena fe al momento de la suscripción de la Nota Aclaratoria.

Todo parece indicar que, para el momento de la firma de la Nota Aclaratoria, ni la misma apoderada, ni su esposo Héctor Giovanni Castaño, ni Luz Indely Mejía tenían conocimiento de la revocatoria que del poder general había hecho el mandante Juan Carlos Bedoya Valencia, no obstante que esta persona tenía la calidad de hermano de la primera y cuñado del segundo.

Ante el mutismo de Juan Carlos Bedoya podría afirmarse que todos los suscriptores de la Nota Aclaratoria estaban de buena fe y que, en consecuencia, la exapoderada no era responsable frente al poderdante por haber firmado sin facultades dicha nota, y lo que hizo en ejecución del mandato fue válido y comprometió frente a terceros de buena fe al mandante.

Con todo, en la Notaría Primera de Envigado existía constancia de la revocatoria del poder. De hecho, en el cuaderno de pruebas de la demanda reposa documento expedido por dicha Notaría, en el que, mediante Consecutivo N° 938 del 12 de septiembre de 2017, el Notario Primero del Círculo de Envigado certificó que:

“Revisados los libros de protocolo que reposan en el archivo de esta Notaría, en la fecha, el anterior poder general contenido en la Escritura Pública No. 3.106 DEL 19 DE SEPTIEMBRE DE 2014. SE ENCONTRÓ CON NOTA REVOCATORIA TOTAL DEL MISMO en su original o escritura matriz. Mediante la Escritura Pública cuarenta y cuatro (44) del 28 de Julio de dos mil quince (2.015) de la Notaría del CONSULADO GENERAL CENTRAL DE COLOMBIA EN NUEVA YORK.”

De allí que podría considerarse que, tanto la exapoderada como Luz Indely Mejía, si bien ignoraban la revocación del mandato, no estaban cometiendo un justo error de hecho, pues pudieron pedir a la Notaría una nota de vigencia del poder, y así darse cuenta de que ya Paula Andrea Bedoya carecía de facultades para representar a Juan Carlos Bedoya Valencia.

Sin embargo, el Tribunal también es consciente de las circunstancias que rodearon el caso, pues no es lo mismo comparecer a una Notaría a representar a alguien en el otorgamiento de una escritura pública, donde es el propio notario quien exige ese certificado de vigencia para poder dar fe de una negociación a nombre de un tercero, que comparecer a firmar una promesa por el hermano de quien rutinariamente se es representante y se ignora una revocación.

Dentro de esas circunstancias que considera el Tribunal, están las afirmaciones que Paula Andrea Bedoya Valencia hizo en el interrogatorio de parte rendido el veinticinco (25) de junio de dos mil veinticuatro (2024):

“PREGUNTADO POR EL TRIBUNAL: Bueno, la firma que aparece ahí, que al final dice que obra en nombre y representación de JUAN CARLOS... **CONTESTÓ:** Yo firmaba como apoderada de JUAN CARLOS, porque es que yo estaba apoderada por JUAN CARLOS, yo no tenía ningún interés en aparecer como nombre propio. **PREGUNTADA:** Listo. ¿Entonces es su firma? **CONTESTÓ:** Sí, claro. **PREGUNTADA:** Listo. Para el momento en que usted firmó este documento, ¿usted había sido notificada por JUAN CARLOS si continuaba o no siendo apoderada de él? **CONTESTÓ:** No, en ningún momento. Si yo hubiera sabido, no hubiera firmado; en ningún momento él me notificó. Incluso yo hablaba con él hasta julio, agosto, septiembre hablábamos, siempre le informaba del proyecto, le mandaba cómo iban las cosas, y nunca me informó. **PREGUNTADA:** ¿Entonces cómo se informó usted de eso? **CONTESTÓ:** Me vine a enterar por la señora LUZ INDELY, en el año 2017, que cuando hicieron una reunión en el edificio ella me dijo: “Usted no puede estar en esta reunión, porque usted no tiene poder de JUAN CARLOS”. Por eso me enteré, pero de resto no más. **PREGUNTADA:** ¿JUAN CARLOS nunca le comentó a usted eso? **CONTESTÓ:** No. **PREGUNTADO POR EL TRIBUNAL, ÁRBITRO DOCTORA JULIA VICTORIA MONTAÑO BEDOYA:** Perdón, pero ¿para ese momento la comunicación era fluida entre usted y el señor JUAN CARLOS? **CONTESTÓ:** Claro, porque nosotros hablábamos de que cómo iba el proyecto, porque es que a mi hermano lo único que le interesaba era qué pasaba con escritura y yo le explicaba: “La señora nos lleva a punta de otrosíes, que va a cambiar, que a modificar, que mañana escritura, que mañana no escritura”; ese era el tema de nosotros. **PREGUNTADA:** ¿Y entonces por qué razón JUAN CARLOS no le informó? **CONTESTÓ:** No le sé decir, no te sé decir por qué no me informó; ahí sí hasta allá no llego yo, ya toca preguntarle a él. (Negrillas con subraya fuera de texto).

Aunado al mutismo del poderdante, se encuentra un comportamiento que, por las circunstancias que rodean el caso, configuraría lo que la doctrina y la jurisprudencia conocen como el mandato aparente, respecto del cual indica el legislador:

“Quién dé motivo a que se crea, conforme a las costumbres comerciales o por su culpa, que una persona está facultada para celebrar un negocio jurídico, quedará obligado en los términos pactados ante terceros de buena fe exenta de culpa.” (Ver Artículo 842 del Código de Comercio).

Se tiene, por consiguiente, a una señora que siempre dio la cara, en el mismo municipio, por su hermano que está en los Estados Unidos, de quien se tiene algo tan delicado como un poder general (Art. 2156 del Código Civil), y en términos especiales (Art. 2158 del Código Civil), y con quien se sigue hablando de los asuntos cotidianos sin notificar que ha revocado el mandato, lo que, a juicio del Tribunal, creó en el público una confianza legítima que lo obligaría frente a terceros.

Todo lo anterior da a entender que, para el 16 de octubre de 2015, la parte demandante no conocía ni tenía porqué conocer de la revocatoria del poder otorgado a Paula Andrea Bedoya, por lo que el Tribunal tendrá por oponible, frente al señor Juan Carlos Bedoya Valencia, lo

estipulado en la Nota Aclaratoria de tal fecha, y dará aplicación al Artículo 833 del Código de Comercio, conforme al cual:

“Los negocios jurídicos propuestos o concluidos por el representante en nombre del representado, dentro del límite de sus poderes, producirán directamente efectos en relación con éste.

En conclusión, también es un hecho verificado que la convención objeto de análisis se hizo constar en escrito con reconocimiento de contenido, firma y huella dactilar de los otorgantes Héctor Giovanni Castaño Díaz, Paula Andrea Bedoya Valencia y Luz Indely Mejía, el día 16 de octubre de 2015, ante el Notario Primero del Círculo de Envigado, de acuerdo con las pruebas que tanto demandante como demandados aportaron y anexaron a la demanda.

2a.) Que el contrato a que la promesa se refiere cumpla con los requisitos que establece el Artículo 1502 del Código Civil.

En el entendido de que, para nuestra jurisprudencia, la promesa mercantil es consensual, sin que ello signifique que puedan obviarse los demás requisitos del Artículo 1611 del Código Civil, procederá esta providencia a examinar si los negocios a que la Nota Aclaratoria se refiere no sea de aquellos contratos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el Artículo 1502 del Código Civil.

Revisado el texto de la Nota Aclaratoria del 16 de octubre de 2015, el Tribunal encuentra que concurren, tanto la capacidad legal de las partes y su causa lícita para contratar, como la expresión clara del consentimiento de ellas; pero también encuentra que, en lo referente al objeto del contrato prometido, si bien éste presenta rasgos de licitud, también tiene serios problemas de indeterminación, lo cual conllevaría a la inexistencia del contrato prometido por falta de objeto y, por tanto, a la presencia de un vicio serio en la validez de la promesa.

- a. En lo que a la **capacidad** se refiere, los contratantes eran personas mayores de edad, cosa esta que quedó consignada en la autenticación que de la Nota hizo la Notaría Primera del Círculo de Envigado, tal como puede observarse en el documento anexo al expediente;
- b. Las partes **consintieron en la declaración de voluntad**, tal como se desprende del propio encabezamiento de la Nota, cuando afirman que *“La promesa de compraventa suscrita entre: LUZ INDELY MEJIA BERRIO, con c.c. 42.888.030, La PROMITENTE VENDEDORA, y por otra parte los señores: HECTOR GIOVANNY CASTAÑO DIAZ, con CC 15.258.297, PAULA ANDREA BEDOYA VALENCIA, CON C.C. 43.839.434 quien obra en su propio nombre y como apoderada general, por escritura no. 3106 de 2014 notaría Primera de Envigado, de JUAN CARLOS BEDOYA VALENCIA, con CC.98.588.749, quienes en adelante se denominarán Los PROMITENTES COMPRADORES, con fecha Octubre del 2014 ha sido modificada en diferentes aspectos, de común acuerdo entre las partes. Se ha resuelto que el nuevo texto sea el siguiente...”*

- c. En cuanto a la **existencia y licitud de la causa**, tampoco hubo algo que diera a entender que el motivo que indujo a la señora Luz Indely Mejía Berrío o a Héctor Giovanni Castaño Díaz y Paola Bedoya Valencia, en su propio nombre y en representación de su hermano Juan Carlos, a renegociar las condiciones de la promesa inicial constituía una causa inexistente, ni una causa ilícita prohibida por la ley, o contraria a las buenas costumbres o al orden público. Nada dio a entender que se trataba de dar algo en pago de algo que no existía, o en dar algo en recompensa de un crimen o de un hecho inmoral, o que atentara contra el orden público o las buenas costumbres.

Quedó claro, y así se hizo saber en la Nota Aclaratoria, que se trataba de enajenar un inmueble, para obtener de allí un dinero y varias unidades destinadas a vivienda; a la vez que se trataba de adquirir un terreno para culminar una edificación y dejar para sí los apartamentos restantes.

- d. Por lo que corresponde al **objeto de las obligaciones** de quienes suscribieron la Nota Aclaratoria, el Tribunal observa que continuaba siendo un inmueble que no era de uso público, ni estaba embargado por decreto judicial, ni el derecho que la señora Luz Indely Mejía Berrío tenía sobre él era un privilegio personalísimo que no hubiese podido transferir a otra persona. (Art. 1521 C.C.C.).

En lo atinente al objeto de las obligaciones de Héctor Giovanni Castaño Díaz y Paula Bedoya Valencia, éstas comprendían el pago de una suma de dinero, así como la confección de una obra material consistente en la construcción de un edificio, sin que se hubiese encontrado en el expediente señales de que la suma fuera el producto de un hecho ilícito, o que la construcción del edificio constituyera algo contrario a la naturaleza o a la moral por ser contrario a las buenas costumbres o al orden público.

Pero, si bien el objeto de las obligaciones prometidas por las partes gozaba de licitud, no puede decirse lo mismo sobre la determinación de las prestaciones materiales a que dichas partes se comprometían.

Por esa especie de presunción de invalidez que pesa sobre una promesa de compraventa, el legislador señala que, solo si el contrato a que la promesa se refiere cumple con los requisitos que establece el Artículo 1502 del Código Civil, dicha promesa podrá salir adelante.

Y es verdad que, desde un punto de vista material, las partes sí se refirieron a unos inmuebles y a un dinero. El caso es que lo hablaron en términos tan imprecisos y desdibujados, que sus decisiones no cumplieron con otra disposición de la teoría general de las obligaciones, según la cual:

*“No sólo las cosas que existen pueden ser objeto de una declaración de voluntad, sino las que se espera que existan; **pero es menester que las unas y las otras (...) estén determinadas, a lo menos, en cuanto a su género.***

La cantidad puede ser incierta con tal que el acto o contrato fije reglas o contenga datos que sirvan para determinarla.” (Ver Artículo 1518 del Código Civil - Subrayas y resaltado fuera de texto).

Para entender lo de la falta de determinación del objeto de las obligaciones de las partes, se precisará lo relativo a la forma en que La Nota Aclaratoria del 16 de octubre de 2015 se refirió al “precio” que Héctor Giovanny Castaño, Paula Andrea Bedoya Valencia y Juan Carlos Bedoya Valencia debían cancelar a Luz Indely Mejía Berrío.

Ya se ha hecho alusión a la forma en que el precio del contrato prometido debía cancelarse, el cual consistía parte en dinero y parte en cosas que valían más que el dinero, por lo que dicho contrato prometido, si bien se denominó compraventa, era de permuta.

- e. **De la cifra global apagar.** Señala la cláusula Cuarta de la Nota que “*El precio del inmueble descrito en la cláusula PRIMERA de este contrato es la suma de SEISCIENTOS CINCO MILLONES DE PESOS (\$605.000.000).*”

Aquí aparece el primer problema del precio, pues cuando se pormenorizan las porciones de dinero o de cosas que se van a cancelar, la sumatoria de ellas no alcanzan los mencionados Seiscientos Cinco Millones de pesos (\$605.000.000).

Se trata del pago de las siguientes cuotas:

- “CIENTO VEINTE Y DOS MILLONES DE PESOS (\$122.000.000) al momento de firmar la promesa de compraventa”
- “TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS M.L. (\$300.000.000) pagados con la construcción del segundo nivel de parqueaderos sobre el semisótano y el primer nivel de apartamentos”.
- “Con el saldo del precio, CIENTO OCHENTA MILLONES DE PESOS (\$180.000.000) los compradores autorizan a Luz Indely Mejía Berrío a suscribir 2 promesas de compraventa sobre los dos apartamentos del tercer piso de este edificio, 301 y 302.”

Como puede notarse, a más de lo oscuro de la tercera cuota, la sumatoria de las tres cifras no alcanza los Seiscientos Cinco Millones de pesos (\$605.000.000), sino una cantidad de Seiscientos Dos Millones de pesos ($\$122.000.000 + 300.000.000 + 180.000.000 = \$602.000.000$).

- f. **De las cuotas individualizadas.** Y si el tema de la cifra global a pagar es impreciso, cuando se llega al análisis de las condiciones de tiempo modo y lugar en que habría de hacerse el pago de las prestaciones recíprocamente acordadas, el asunto se hace aún más oscuro e indeterminado.

Sobre la primera cuota del precio a pagar, hay vaguedad, pues se mencionó la cifra de “CIENTO VEINTE Y DOS MILLONES DE PESOS (\$122.000.000) a pagarse al momento de firmar la promesa de compraventa”; pero no se sabe si se trata de la nueva promesa que se está haciendo en la propia Nota Aclaratoria, o si se trata de la promesa inicial del 21 de octubre de 2014, en la que se decía que el precio se componía de DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$200.000.000) pagaderos en dos cuotas, la primera de CIENTO MILLONES al momento de firmar la promesa de compraventa y los otros Cien Millones a consignar a los ocho días en las cuentas que estarían en documento aparte.

Como en la Nota Aclaratoria no se establecieron unos antecedentes ni se dijo si la nueva cuota de “CIENTO VEINTE Y DOS MILLONES DE PESOS (\$122.000.000) a pagarse al momento de firmar la promesa de compraventa” era un pago adicional al del compromiso inicial del 21 de octubre de 2014, o si, por el contrario, era un nuevo precio que remplazaba al estipulado en el mencionado compromiso, se generó aquí una confusión que, incluso, se reflejó en el proceso, ya que, mientras la demandante afirmó un incumplimiento en tal sentido, los demandados afirman haber pagado ese precio inicial, todo con lo cual queda el intérprete a merced de una imposible interpretación contractual.

Sobre la segunda cuota del precio a pagar, la vaguedad continúa acentuándose, pues se habla de “TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS M.L (\$ 300.000.000) pagados con la construcción del segundo nivel de parqueaderos sobre el semisótano y el primer nivel de apartamentos.”

En una primera lectura, no es posible determinar en qué consiste, concretamente, la prestación a cumplir por parte de Héctor Giovanni Castaño, Paula Andrea Bedoya Valencia y Juan Carlos Bedoya Valencia, como tampoco es posible saber en favor de quién deben cumplirla.

Cuando se refieren a una construcción en el “segundo nivel de parqueaderos sobre el semisótano y el primer nivel de apartamentos”, se utiliza ese término “**Construcción**”, sin hacer precisión sobre lo que allí debe realizarse.

Es cierto que, a renglón seguido, se habla de “Edificio que los compradores construirán con sus propios recursos sobre el lote prometido en venta con esta promesa con área total del lote 382 metros y según planos presentados en el trámite con radicado C2E- 00666 del 2015 de la Curaduría Segunda de Envigado.”

No obstante, y si bien los “planos presentados en el trámite con radicado C2E- 00666 del 2015 de la Curaduría Segunda de Envigado” podría ser esa regla de que habla el Artículo 1518 del Código Civil, fijada para determinar al menos la cantidad de obra a realizar en ese segundo nivel de parqueaderos sobre el semisótano y el primer nivel de apartamentos, es lo cierto que dicha regla no parece referirse a ello, pues, como está redactado todo el párrafo, el parámetro concierne al “Edificio que los compradores construirán con sus propios recursos sobre el lote prometido en venta con esta promesa con área total del lote 382 metros”.

Para complicar más las cosas, “*el lote prometido en venta con esta promesa*”, según la cláusula PRIMERA - OBJETO Y DESCRIPCION DEL INMUEBLE -, es el identificado con la matrícula inmobiliaria # 001-693546, con una extensión de 230 metros cuadrados, más no el de un “*área total del lote 382 metros*”, a que se refiere el párrafo que se podría tener como parámetro para determinar el “*segundo nivel de parqueaderos sobre el semisótano y el primer nivel de apartamentos*”.

Y si se interpreta el asunto con más laxitud y dando por sentado que la “*construcción del segundo nivel de parqueaderos sobre el semisótano y el primer nivel de apartamentos*” estaba comprendida en el edificio cuyos planos fueron “*presentados en el trámite con radicado C2E-00666 del 2015 de la Curaduría Segunda de Envigado*”, entonces la indeterminación sigue latente, pues nada se dijo sobre si los planos presentados a la Curaduría Segunda de Envigado ya habían sido aprobados y constituían un anexo de la Nota Aclaratoria, o si, por el contrario, la prestación no era pura y simple, sino que quedaba sometida al hecho futuro e incierto de tal aprobación.

Y en este último evento, si es que la prestación quedaba sometida a una condición suspensiva, la Nota Aclaratoria no expresó en ninguna parte los detalles de su cumplimiento.

En efecto, ni en el Literal “B” que habla de los “*TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS M.L (\$300.000.000)*” ni en ninguna otra parte del contrato se dice quién es el encargado de realizar los trámites con radicado C2E- 00666 del 2015 de la Curaduría Segunda de Envigado; ni cuáles son las demás circunstancias de tiempo, modo y lugar en que debía cumplirse el hecho futuro e incierto a que se sometió el pago de la cuota objeto de análisis; ni que sucedería en caso de que la condición resultase fallida por falta de aprobación de los planos, sobre todo cuando, por falta de puntualidad en la entrega de la obra, Héctor Giovanny Castaño, Paula Andrea Bedoya Valencia y Juan Carlos Bedoya Valencia debían reconocer, desde “*el 18 de febrero del 2016 (...) un interés del 1.8% mensual anticipado y con interés moratorio a la tasa máxima autorizada por la ley y hasta la entrega real y material, sobre la suma de trescientos millones de pesos m.l. (...)*”

A lo mejor, si todos estos extremos contractuales se hubiesen determinado con precisión en la forma estricta señalada la Ley, mucho de todo el presente conflicto no se habría producido.

Es por lo complejo de jugar con el futuro que el Artículo 1611 del Código Civil comienza diciendo que “*La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna*”, salvo que concurren las circunstancias estrictas que se relacionan en los numerales de esa norma.

Sobre la tercera cuota del precio a pagar, el Literal C de la cláusula “*CUARTA - PRECIO Y FORMA DE PAGO*”, lleva las cosas a un grado tal de confusión, que aquel termina por condenar la Nota aclaratoria al fracaso.

En un principio, el Literal C habla de un “saldo del precio (por valor de), CIENTO OCHENTA MILLONES DE PESOS (\$180.000.000).

El caso es que el Literal C da lugar a dos interpretaciones:

. - En primer lugar, que esos Ciento Ochenta Millones se extraerían del precio de venta de los apartamentos 301 y 302 del edificio a construir; pero ese precio de venta dependería de unas promesas que la propia Luz Indely Mejía Berrio celebraría con terceros compradores de tales apartamentos, todo por autorización del mismo Literal “C”, así:

“C. Con el saldo del precio, CIENTO OCHENTA MILLONES DE PESOS (\$180.000.000) los compradores autorizan a Luz Indely Mejía Berrio a suscribir 2 promesas de compraventa sobre los dos apartamentos del tercer piso de este edificio, 301 y 302. En tales promesas se establecen las condiciones de dichas negociaciones y se consideran integradas a este documento de promesa como si fueran una sola unidad y el incumplimiento de ellas se considera incumplimiento de ésta.”

En otras palabras, las partes también sometieron esta última prestación a una condición suspensiva, consistente, no solo en que terceras personas celebrasen con Luz Indely Mejía Berrio unas promesas de venta, sino que, con ocasión de dichas promesas, pagasen un precio de compra, que al parecer sería de Trescientos Cincuenta Millones de pesos (\$350.000.000), por los apartamentos 301 y 302 del edificio a construir.

Esa condición no se precisó en la Nota aclaratoria, pues del hecho futuro e incierto solo se dijo que “En tales promesas se establecen las condiciones de dichas negociaciones”, sin que, por alguna parte, se dijese en qué consistían esas condiciones; en cuál notaría habrían de otorgarse las escrituras de los contratos prometidos; cuáles serían los precios de venta y su forma de pago; a qué plazo o condición se sometían las promesas; o qué pasaría si las promesas o el pago del precio acordado en ellas no llegare a resultar, entre otros.

Así las cosas, el evento futuro e incierto de entregar Trescientos Cincuenta Millones de pesos (\$350.000.000) a Héctor Giovanni Castaño, Paula Bedoya Valencia y Juan Carlos Bedoya, de los cuales la deudora sacaría para sí Ciento Ochenta Millones, quedó sometido a la sola voluntad de Luz Indely Mejía Berrio, quien ante tal laxitud podría celebrar las promesas como ella quisiera, dando con ello lugar a la indeterminación de la condición y, de reflejo, a la obligación sometida a la misma.

En conclusión, como la obligación de pagar la cuota de Ciento Ochenta Millones no fue a plazo, y mucho menos pura y simple, sino sometida a una condición suspensiva indeterminada, tal obligación terminó careciendo de objeto.

. - En segundo lugar, que los señores Héctor Giovanni Castaño, Paola Bedoya Valencia y Juan Carlos Bedoya prometían a Luz Indely Mejía Berrio la titularidad de los apartamentos 301 y 302 del edificio a construir, y que la autorizaban anticipadamente a prometerlos en venta.

A cambio de esta concesión, Luz Indely Mejía Berrio prometía dar a los señores Héctor Giovanni Castaño, Paula Andrea Bedoya Valencia y Juan Carlos Bedoya la suma de Trescientos Cincuenta Millones de pesos (\$350.000.000), menos Ciento Ochenta Millones que ella se cobraba automáticamente para sí; menos veinticinco millones (\$25.000.000) por concepto de la dación en pago, a favor de los mencionados señores, de dos parqueaderos y dos cuartos útiles en el edificio Santa Catalina, ubicado en la Carrera 24 C # 41 Sur 60, 70 y 90, del municipio de Envigado; menos Veinte Millones de pesos (\$20.000.000) que se les pagaría en efectivo, todo con lo cual quedaría a debérseles la suma de ciento veinticinco millones de pesos (\$125.000.000), que se cancelarían con el dinero obtenido de un crédito solicitado a una entidad bancaria o, de no obtenerlo, en dinero efectivo o a un plazo, que no se determinó, pero que se garantizaría con hipoteca sobre unos inmuebles que tampoco se determinaron.

“A los aquí promitentes compradores se les cancelará el precio de venta de trescientos cincuenta millones de pesos m.l. (\$ 350.000.000) por los apartamentos 301 y 302 así: 180.000.000 ya recibidos en el Literal C, \$25.000.000 con la escrituración de dos parqueaderos y dos cuartos útiles en el edificio Santa Catalina, en el estado en que se encuentra y que es conocido por el señor Giovanni Castaño, ubicados en Envigado carrera 24 C no. 41 sur 60, 70 y 90, \$20.000.000 en efectivo y el saldo con crédito solicitado a una entidad bancaria. De no ser aprobado se cancelará el saldo pendiente en efectivo o se hará hipoteca a los acreedores sobre los inmuebles.”

De interpretarse el Literal “C” en este segundo sentido, se tiene que, en virtud de la Nota Aclaratoria, la señora Luz Indely Mejía Berrio pasó de ser acreedora de un precio a su favor, a ser deudora de Héctor Giovanni Castaño, Paula Andrea Bedoya Valencia y Juan Carlos Bedoya, por la suma de Trescientos Cincuenta Millones de pesos (\$350.000.000), sin decir cuándo se les cancelaría, pues el segundo inciso del mencionado Literal solo indicó que se “les cancelará el precio de venta de trescientos cincuenta millones de pesos”, sin hacer más precisiones.

Aunado a lo anterior, se indicó que, además de restar Ciento Ochenta Millones que Luz Indely cobraba automáticamente para sí, de los Trescientos Cincuenta Millones de pesos (\$350.000.000) se restaban Veinticinco Millones (\$25.000.000) por concepto de una dación en pago, no se sabe a favor de quién, ni por quién, ni cuándo, de dos parqueaderos y dos cuartos útiles en el edificio Santa Catalina, ubicado en la Carrera 24 C # 41 Sur 60, 70 y 90, del municipio de Envigado, pues solo se dijo que el edificio era “conocido por el señor Giovanni Castaño”.

A continuación, de los Trescientos Cincuenta Millones de pesos (\$350.000.000), también se restarían Veinte Millones de pesos (\$20.000.000), que se pagarían en dinero efectivo, pero sin decir cuándo ni cómo.

Y, para terminar, el inciso segundo del Literal C habla de un saldo que, haciendo las respectivas cuentas, equivaldría a ciento Veinticinco Millones de pesos (\$125.000.000), a cancelar con el dinero obtenido de un crédito solicitado a una entidad bancaria, sin precisar quién, cuándo y cómo se haría dicha solicitud; o que, de no obtenerse, se cancelaría en dinero efectivo a un plazo que no se especificó, pero que se garantizaría con hipoteca sobre unos inmuebles que

tampoco se determinaron. Seguramente estos inmuebles podrían ser los apartamentos 301 y 302, pero ello significaría estar decidiendo por los promitentes compradores, cosa esta que también quedó en el aire.

De manera que, en cualesquiera de los dos sentidos en que se interprete el Literal “C” de la cláusula Cuarta de la convención, se llegaría a la misma conclusión, lo que llevará al Tribunal a **declarar ineficaz la Nota Aclaratoria**, por cuanto el contrato a que ella se refiere no cumple con los requisitos que establece el Artículo 1502 del Código Civil, y así lo hará saber en la parte resolutive.

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

Si de la cláusula SEPTIMA de la nota se tratase, le bastaría a este fallo decir que la escritura pública del contrato prometido habría de otorgarse el 22 de febrero de 2016 a las 3 de la tarde, con lo cual el plazo a que debe estar sometida la promesa sería diáfano, y, desde este ángulo, la Nota Aclaratoria gozaría de plena validez.

El caso es que la cláusula SEPTIMA, a pesar de establecer un plazo determinado, a renglón seguido dice que lo del 22 de febrero de 2016 a las 3 de la tarde podría omitirse y la escritura se otorgaría *“antes o después si ya se ha registrado el reglamento de propiedad horizontal y desglobe del edificio.”*

Con tal adenda, la Nota Aclaratoria estableció otro plazo, esta vez indeterminado, pues todo dependería del momento en que se registrare el reglamento de propiedad horizontal y desglobe del edificio.

Para comenzar, un evento futuro estipulado en semejantes términos obliga a examinar si esa estipulación pudiese tener alguna validez, por lo que se hace necesario consultar el Título V del Libro IV del Código Civil, relativo a “Las Obligaciones a Plazo”, en cuyo Artículo 1555 se lee que:

“Lo dicho en el título 4º, del libro 3º sobre las asignaciones testamentarias a día, se aplica a las convenciones.

Trasladados entonces a ese título 4º, del libro 3º sobre las asignaciones testamentarias a día, se observa que la norma consagrada en el Artículo 1139 es del siguiente tenor:

“El día es cierto y determinado, si necesariamente ha de llegar, y se sabe cuándo, como el día tantos de tal mes y año, o tantos días, meses o años después de la fecha del testamento o del fallecimiento del testador.

Es cierto pero indeterminado, si necesariamente ha de llegar, pero no se sabe cuándo, como el día de la muerte de una persona.

Es incierto pero determinado si puede llegar o no; pero suponiendo que haya de llegar se sabe cuándo, como el día en que una persona cumpla veinticinco años.

Finalmente es incierto e indeterminado, si no se sabe si ha de llegar, ni cuándo, como el día en que una persona se case.

En el caso en examen, el evento futuro de que dependía la firma de la escritura pública de enajenación del terreno objeto de la promesa era incierto e indeterminado.

Era **incierto**, pues al momento de firmar la nota aclaratoria no se sabía si habría de llegar el día del desenglobe y el día del registro del reglamento de propiedad horizontal del edificio a construir. Es verdad que las partes eso esperaban, pero esas esperanzas no daban ninguna certidumbre de que las cosas se llegasen a dar. De hecho, el englobe y el registro del reglamento de propiedad horizontal se hicieron tiempo después y constituye el capítulo que más controversia suscitó en toda la negociación.

Igualmente, ese evento futuro de que dependía el otorgamiento de la escritura pública era **indeterminado**, pues al momento de firmar la nota aclaratoria no se sabía cuándo habría de llegar el día del desenglobe y el registro del reglamento de propiedad horizontal del edificio a construir.

Dicho de otra forma, se dieron los presupuestos del inciso último del transcrito Artículo 1139, según el cual el plazo *“es incierto e indeterminado, si no se sabe si ha de llegar, ni cuándo, como el día en que una persona se case.”*

Lo trascendente del asunto es que la indeterminación y la incertidumbre del día en que ha de cumplirse la obligación se convierte en una condición, ya que más adelante el Legislador Civil le da a un día estipulado en tales circunstancias la calidad de una condición:

“El día incierto e indeterminado es siempre una verdadera condición, y se sujeta a las reglas de las condiciones.” (Ver Artículo 1141 del C.C.C).

El caso es que el otorgamiento de la escritura del contrato prometido quedó, por tales particularidades, sometida al día cierto de 22 de febrero de 2016, así como al evento futuro e incierto del registro del reglamento de propiedad horizontal y del desenglobe del edificio.

Como en este último caso se trata de un *“día incierto e indeterminado (Que) es siempre una verdadera condición, y se sujeta a las reglas de las condiciones”*, el Laudo deberá ocuparse de esa condición, para saber si cumple con los requisitos de existencia y validez de un tal evento.

La redacción de la condición planteada en la cláusula SEPTIMA de la nota dispone que el otorgamiento de la escritura pública podría hacerse *“antes o después”* del 22 de febrero de 2016, siempre que se diese el evento futuro e incierto consistente en haberse *“registrado el reglamento de propiedad horizontal y desenglobe del edificio.”*

Que el registro del reglamento de propiedad horizontal y el desenglobe del edificio se diese **antes** del 22 de febrero de 2016, y que, por ello, las partes debiesen olvidar tal fecha y

proceder al otorgamiento adelantado la escritura, es algo que resulta factible y no atenta contra ninguna lógica.

En tal caso, y siempre que las partes hubieren hecho claridad sobre la forma del cumplimiento de los acontecimientos y sobre la manera de comunicarse entre sí lo acaecido, así como sobre la fecha, la hora y la Notaría de otorgamiento de la escritura, la disposición gozaría de plena validez.

No obstante, la disposición se oscurece cuando se señala que el otorgamiento de la escritura pública podría hacerse “**después**” del 22 de febrero de 2016, siempre que se diese el evento futuro e incierto del registro del “*reglamento de propiedad horizontal y desenglobe del edificio.*”

Hay oscuridad en la disposición, pues, como las partes se permitieron acudir al otorgamiento de la escritura aun después del 22 de febrero de 2016, siempre y cuando se diese el evento futuro e incierto del *registro del reglamento de propiedad horizontal y del desenglobe del edificio*, entonces dicho plazo terminó en entera contradicción con la condición, razón por la cual el sentido de ésta se hizo ininteligible.

Y en cuanto al evento futuro por presentarse antes del 22 de febrero de 2016, se tiene que las partes no precisaron los pormenores del cumplimiento del registro del “*reglamento de propiedad horizontal y del desenglobe del edificio*” ni lo concerniente a la comunicación entre ellas sobre el hecho acaecido; como tampoco hablaron de lo correspondiente a la fecha, la hora y la Notaría en que debía otorgarse la escritura una vez cumplido dicho evento, lo que hace que el modo de cumplirse también convierta la condición en ininteligible, por lo que el Tribunal deberá tenerla como **imposible**.

Lo dicho es de tal forma cierto que el reglamento de propiedad horizontal y de desenglobe del edificio finalmente se hicieron, y hasta ahora las partes no han firmado la escritura, porque dicho evento se ha convertido en uno de los puntos álgidos de la discusión.

Vale transcribir dos disposiciones del Código Civil, para tener en cuenta en el presente laudo:

“Artículo 1532 - *La condición positiva debe ser física y moralmente posible.*

Es físicamente imposible la que es contraria a las leyes de la naturaleza física; y moralmente imposible la que consiste en un hecho prohibido por las leyes, o es opuesta a las buenas costumbres o al orden público.

Se mirarán también como imposibles las que están concebidas en términos ininteligibles. (Subraya y resaltado fuera de texto)

“Artículo 1532 - *Si la condición suspensiva eso se hace imposible, se tendrá por fallida. **A la misma regla se sujetan las condiciones cuyo sentido y el modo de cumplirlas son enteramente ininteligibles.***” (Subraya y resaltado fuera de texto)

Miradas las cosas hasta acá, entonces se tiene que la condición, por ser ininteligible, es imposible y, por tanto, conserva su fuerza el plazo del 22 de febrero de 2016, para que la escritura pública del contrato prometido llegare a otorgarse.

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

Si bien en principio se trataba de una promesa de permuta que, como viene de decirlo el presente laudo, adoleció de vicios de nulidad, las cosas pudieron mejorarse si, con la Nota Aclaratoria del 2015, se hubiera dejado sin efectos el documento del 21 de octubre de 2014 y se hubiera corregido el rumbo, tanto de la promesa, como del contrato prometido.

Infortunadamente no fue así y, antes que detenerse a pensarlo con calma y a reestructurar toda la negociación, las partes se dedicaron a crear una serie de situaciones de hecho, que desembocaron en la lamentable situación que da lugar al presente arbitramento.

El recorrido de todas esas actuaciones de hecho quedó plasmado en la Nota Aclaratoria del 16 de octubre de 2015; pero no por ello esa Nota determinó de tal suerte el contrato prometido que solo faltase acudir a una notaría para perfeccionarlo.

Por el contrario, cuando se recapitula sobre compras de terrenos contiguos, anexión de los mismos, prestamos con terceros, autorizaciones para hipotecar y demás negociaciones de las que se tratará a continuación, cualquier cosa pasó con el contrato prometido, menos su determinación y direccionamiento hacía un final feliz.

4.1. De una modificación unilateral aceptada por otro contratante

Existe en la convención objeto de análisis una disposición en la que se reconoce que existió una negociación para adjuntar al inmueble materia de la promesa inicial, identificado con matrícula inmobiliaria número 001-693546 y cuya cabida era de 230 metros cuadrados, otro de 152 metros, para obtener como resultado de dicha sumatoria un terreno final de 382 Metros.

Así se desprende, además, de la prueba arrimada al proceso cuando se precisa que: "El proyecto inicial o el negocio inicialmente cebrado, en la ejecución del mismo sufrió una mutación, Luz Indely Mejía refiriéndose a Héctor Giovanni Castaño Díaz, dijo: "...no sabía que iba a hacer cosas en Curaduría, porque la licencia estaba vigente, pero él va e inicia el trámite para ampliar el edificio. Entonces para poder ampliar el edificio tiene que negociar con don Fernando la parte de atrás. Entonces piden a la Curaduría que haga un englobe del terreno de atrás con el mío de adelante, y pide al señor Jesús, no sé qué, de Catastro, de Envigado, para que haga una aclaración de área, que ya el terreno que él está comprando no son 230 metros, sino 382..."²¹².

²¹² Expediente Digital, Núm. 421 p. 13.

Por copia de escritura pública # N° 2667 del 30 de diciembre de 2020, de la Notaría Primera de Envigado, allegada oportunamente al expediente, se sabe que el inmueble anexo se identificaba con la matrícula inmobiliaria número 001-1288982.

La disposición aludida es el PARÁGRAFO 1 de la cláusula Primera de la Nota Aclaratoria, relativa al OBJETO Y DESCRIPCION DEL INMUEBLE, cuyo texto es el siguiente:

“A este inmueble se adicionó un lote colindante con un área de 152 Mts. para obtener un área total 382 Mts. con el fin de obtener la ampliación de licencia que se anotará en el parágrafo 2. Los costos de este terreno adicional y los trámites para su adición y ampliación de la densidad y licencia son pagados por los promitentes compradores.”

Aunque en la Nota Aclaratoria no se indica quién fue la persona que adelantó las negociaciones para anexo los inmuebles que darían como resultado el terreno final de 382 Metros, la demandante en su declaración del día veintinueve (29) de mayo de dos mil veinticuatro (2024) afirma que, la mencionada adjunción, fue tramitada por el codemandado Héctor Giovanni Castaño Díaz, así:

“(…) Yo llevé a un ingeniero estructural, el doctor Néstor Freddy Carvajal, que era quien había hecho en su momento el cálculo estructural y todas las cosas; yo lo llevé a que fuera e hiciera una visita al edificio, y me dijera si estaba bien construido o no, porque yo no quería ninguna responsabilidad para futuras construcciones. Entonces él certificó que estaba bien construido, todas las cosas, pero don GIOVANNY fue y pidió, a mis espaldas, que le dieran más autorización para arriba; yo no sabía esa parte. Se fue y habló con el vecino de atrás, que es el señor Luis Fernando Giraldo, dueño de una cuadra de tierra, y le dijo que le vendiera un pedazo de ese terreno; o sea, este es el terreno, y que le vendiera otro pedazo aquí lindando, para él ampliar el área, que ya no quedaba de 230 metros, sino de 382 metros; a mayor área, mayor densidad para la construcción, esa es la norma en Planeación; eso lo aprendí en el transcurso de este proceso. PREGUNTADA: Le pregunto, en esa compra del terreno colindante, ¿participó usted de alguna manera, o eso fue un negocio exclusivo de don GIOVANNI? CONTESTÓ: Exclusivo de don GIOVANNI.” (Páginas 8 y 9 de la transcripción).

El caso es que la señora Luz Indely Mejía, con la firma del negocio en el que consta el mencionado Parágrafo 1, dio muestras de aprobar la modificación que del proyecto inicial sobrevendría con la unificación de los terrenos colindantes, por lo que, desde ya, se concluye que tal modificación, si bien fue diseñada de manera unilateral por Héctor Giovanni Castaño, Juan Carlos Bedoya y Paula Andrea Bedoya, no podría considerarse, por sí sola, un incumplimiento contractual de parte de estas últimas personas.

A esa aprobación derivada de lo afirmado en el Parágrafo 1 de la cláusula Primera de la Nota Aclaratoria se suma que, sobre la base de la modificación que del proyecto inicial sobrevendría con la unificación de los terrenos colindantes, la señora Luz Indely Mejía realizó con Héctor

Giovanny Castaño, Juan Carlos Bedoya y Paula Andrea Bedoya una serie de negociaciones de que hablan los Literales B y C de la cláusula CUARTA de la Nota Aclaratoria, relativa al nuevo “Precio y Forma de Pago”.

Señalan los indicados numerales:

“CUARTA - PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio del inmueble descrito en la cláusula PRIMERA de este contrato es la suma de SEISCIENTOS CINCO MILLONES DE PESOS (\$605.000.000.) que LOS PROMITENTES COMPRADORES cancelarán así:
(...)

B. TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS M.L, (\$300.000.000) pagados con la construcción del segundo nivel de parqueaderos sobre el semisótano y el primer nivel de apartamentos. Edificio que los compradores construirán con sus propios recursos sobre el lote prometido en venta con esta promesa con área total del lote 382 metros y según planos presentados en el trámite con radicado C2E- 00666 del 2015 de la Curaduría Segunda de Envigado.

La cubierta del segundo nivel de parqueaderos, en la parte posterior del edificio se hará en losa reforzada que servirá de terraza privada al primer nivel de apartamentos, será uso exclusivo de los propietarios de cada nivel el aire.

El recibido de los apartamentos, no están sujetos a la entrega simultanea del ascensor.
(...)

C. con el saldo del precio, CIENTO OCHENTA MILLONES DE PESOS (\$180.000.000) los compradores autorizan a Luz Indely Mejía Berrío a suscribir 2 promesas de compraventa sobre los dos apartamentos del tercer piso de este edificio, 301 y 302. En tales promesas se establecen las condiciones de dichas negociaciones y se consideran integradas a este documento de promesa como si fueran una sola unidad y el incumplimiento de ellas se considera incumplimiento de ésta.

Nótese qué, cuando el primer párrafo del Literal B afirma que el “Edificio que los compradores construirán con sus propios recursos sobre el lote prometido en venta con esta promesa con área total del lote 382 metros y según planos presentados en el trámite con radicado C2E-00666 del 2015 de la Curaduría Segunda de Envigado” (subrayado y negrilla fuera de texto), se está aceptando por todas las partes que los apartamentos prometidos en forma de pago se construirían, no ya sobre el terreno inicial identificado con matrícula inmobiliaria número 001-693546, sino sobre el terreno final y con las especificaciones de una nueva autorización de la Curaduría Segunda de Envigado.

Nótese, igualmente, que cuando el mismo párrafo inicial del Literal B afirma que “TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS M.L, (\$300.000.000)” serían “pagados con la construcción del segundo nivel de parqueaderos sobre (...) el primer nivel de apartamentos”, y que, cuando el tercer párrafo dice que “La cubierta del segundo nivel de parqueaderos, en la parte posterior del edificio se hará en losa reforzada que servirá de terraza privada al primer nivel de apartamentos”, dicha construcción adicionaría las unidades que, conforme a la promesa

inicial del 21 de octubre de 2014, Héctor Giovanni Castaño Díaz y Juan Carlos Bedoya Valencia prometieron entregar en forma de pago a la señora Luz Indely Mejía.

Al respecto señalaba el Literal B de la cláusula CUARTA de la promesa inicial:

“CUARTA - PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio del inmueble descrito en la cláusula PRIMERA de este contrato es la suma de QUINIENTOS VEINTE Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$525.000.000.) que LOS PROMITENTES COMPRADORES cancelarán así:

(...)

B. CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS M.L., (\$ 150.000.000) representados en piso o apartamento 201 ubicado en el primer piso de apartamentos y 2 parqueaderos y dos cuartos útiles en el segundo piso de parqueaderos que se reservan los vendedores...

(...)

C. CIENTO CUARENTA MILLONES DE PESOS M.L. (\$140.000.000) por el apartamento 202 (Que se entiende también ubicado en el primer piso de apartamentos) ...”

Finalmente, agréguese que, del Literal C de la misma cláusula Cuarta de la Nota Aclaratoria, se desprende que la señora Luz Indely Mejía Berrío pasaba de ser promitente enajenante, a convertirse en una intermediaria para “*suscribir 2 promesas de compraventa sobre los dos apartamentos del tercer piso de este edificio...*”, amén de la orden que más adelante se le daba para celebrar contratos de hipoteca sobre los bienes objeto del nuevo acuerdo.

Señala el Literal C:

“C con el saldo del precio, CIENTO OCHENTA MILLONES DE PESOS (\$180.000.000) los compradores autorizan a Luz Indely Mejía Berrío a suscribir 2 promesas de compraventa sobre los dos apartamentos del tercer piso de este edificio...”

Todas estas últimas negociaciones van mostrando de qué manera las partes estaban entrando en el terreno de unos intereses recíprocos en el edificio a construir; intereses que desembocaron en la completa desfiguración de una simple promesa de permuta.

4.2. De la orden de celebrar promesas de venta

Viene de hacerse mención de una orden que Héctor Giovanni Castaño, Juan Carlos Bedoya y Paula Andrea Bedoya dieron a la señora Luz Indely Mejía Berrío, a través del Literal C de la Cláusula Cuarta de la Nota Aclaratoria, cuyo texto es como sigue:

C. “(...) los compradores autorizan a Luz Indely Mejía Berrío a suscribir 2 promesas de compraventa sobre los dos apartamentos del tercer piso de este edificio, 301 y 302.

Aunque la cláusula no es del todo diáfana, la orden de celebrar esas promesas aparece atada al pago de un saldo del precio a cancelar a la señora Luz Indely Mejía Berrío; saldo que, conforme al nuevo acuerdo, equivaldría a “CIENTO OCHENTA MILLONES DE PESOS (\$180.000.000)”.

Lo anterior da a entender que, quien cobraba para sí las obligaciones contraídas por los terceros en virtud de las promesas celebradas con ellos, era la señora Luz Indely Mejía Berrío, y que, con el respectivo cobro, se entendía cancelado el saldo de Ciento Ochenta Millones (\$180.000.000).

Con todo, de la disposición transcrita también se concluye que la señora Luz Indely Mejía Berrío quedaba facultada para comprometer frente a terceros a Héctor Giovanni Castaño, a Juan Carlos Bedoya y a Paula Andrea Bedoya, y que tal compromiso consistía en entregar a los terceros promitentes compradores los apartamentos del tercer piso, a saber, unidades 301 y 302 del edificio que se construiría en los 382 metros de terreno fusionado, según planos presentados en el trámite con radicado C2E- 00666 del 2015 de la Curaduría Segunda de Envigado.

Por demás, reza el Literal C que “En tales promesas se establecen las condiciones de dichas negociaciones y se consideran integradas a este documento de promesa como si fueran una sola unidad y el incumplimiento de ellas se considera incumplimiento de ésta.

Por consiguiente, corresponde al Tribunal desentrañar la figura jurídica de la intermediación que se configuró cuando Héctor Giovanni Castaño, Juan Carlos Bedoya y Paula Andrea Bedoya facultaron a Luz Indely Mejía Berrío para comprometerlos frente a terceros, y encuentra que:

La autorización dada por Héctor Giovanni Castaño, y Juan Carlos y Paula Bedoya a Luz Indely Mejía podría constituir un **contrato de mandato**, pues los primeros en su afán de obtener Trescientos Cincuenta Millones de pesos (\$ 350.000.000) por la venta de los apartamentos 301 y 302, y de permitir que de allí la mandataria dejase para sí los Ciento Ochenta Millones (\$180.000.000) del saldo a cubrirle, la facultaron para celebrar negocios jurídicos con terceros.

No otra cosa se desprende del inciso segundo del Literal C de la cláusula Cuarta de la Nota Aclaratoria, cuando manifiesta:

“A los aquí promitentes compradores se les cancelará el precio de venta de trescientos cincuenta millones de pesos m.l. (\$350.000.000) por los apartamentos 301 y 302 así: 180.000.000 ya recibidos en el Literal C, \$25.000.000 con la escrituración de dos parqueaderos y dos cuartos útiles en el edificio Santa Catalina, en el estado en que se encuentra y que es conocido por el señor Giovanni Castaño, ubicados en Envigado carrera 24 C no. 41 sur 60, 70 y 90, \$20.000.000 en efectivo y el saldo con crédito solicitado a una entidad bancaria. De no ser aprobado se cancela (SIC) el saldo

pendiente en efectivo o se hará hipoteca a los acreedores sobre los inmuebles”

Como se trató de facultades otorgadas por una persona a otra, para celebrar unos negocios jurídicos por cuenta y riesgo de la primera, se configuró un contrato de mandato.

Sobre el mandato apunta el Artículo 2162 del Código Civil colombiano:

*“El mandato es un contrato en que una persona confía la gestión de uno o más negocios a otra, que se hace cargo de ellos por cuenta y riesgo de la primera.
La persona que concede el encargo se llama comitente o mandante, y la que lo acepta apoderado, procurador, y en general mandatario”*

Por su parte, el Artículo 1262 del Código de Comercio define así el mandato:

“El mandato comercial es un contrato por el cual una parte se obliga a celebrar o ejecutar uno o más actos de comercio por cuenta de otra”.

De configurarse un mandato, sería en interés de los mandantes y del mandatario, pues, con la venta a terceros, los mandantes pagarían a la mandataria el saldo de Ciento Ochenta Millones (\$180.000.000) de Pesos, a la vez que la mandataria obtendría así la cancelación de su crédito, a más de que sería un mandato irrevocable.

Sobre el mandato irrevocable en interés del mandatario dice el código de comercio:

“El mandante podrá revocar total o parcialmente el mandato a menos que (...) el mandato se haya conferido también en interés del mandatario...”

En fin, que cualquiera sea la figura de intermediación a que hubiera dado lugar el Literal C de la cláusula Cuarta de la Nota Aclaratoria, es lo cierto que dicha Nota muestra cómo, lo que empezó siendo un simple otrosí de una promesa de permuta, va contaminándose lentamente de otras figuras coligadas que, difícilmente, permitirían decir que, para perfeccionar el negocio final, solo faltaría la escritura pública de dicha permuta.

4.3. De un mandato para celebrar hipotecas

En la cláusula QUINTA de la Nota Aclaratoria se lee:

“QUINTA. La promitente vendedora, de común acuerdo con los promitentes compradores, constituye hipoteca a favor de terceras personas, garantizada en este mismo inmueble objeto de esta negociación, con la ampliación de área arriba descrita, por un monto de TRESCIENTOS VEINTE MILLONES DE PESOS M.L. (\$320.000.000) que se entregan a los promitentes compradores para cancelar costos de licencias, plusvalía, para el ascensor y la continuación de las obras en este proyecto, etc.,

Los promitentes compradores asumen la total responsabilidad por los costos y frutos que se originen en este gravamen y su posterior cancelación. Si hubiere incumplimiento de estas obligaciones, en la forma que establezca la escritura de hipoteca, la promitente vendedora queda autorizada para dar por terminado este compromiso.

Aunque, para el momento en que se estipuló la cláusula Quinta, la señora Luz Indely Mejía era la dueña del inmueble prometido en permuta y, por tanto, podía gravarlo libremente, la suscripción de dicha cláusula es prueba de que esas hipotecas se hacían con la aprobación de las personas que, hacia el futuro, se pretendía que fueran dueñas del bien hipotecado.

En declaración del veinticinco (25) de junio de dos mil veinticuatro (2024), que obra a folios 32 y 33 de la respectiva transcripción, el señor Héctor Giovanni Castaño dice haber estado al margen de cualquier negociación mutuaría e hipotecaria celebrada con terceros por Luz Indely Mejía, tal como se observa a continuación:

“PREGUNTADO: De 2015. Bueno, recuerda un momento en el que se firma otro documento, que es como un documento aclaratorio, donde como que vamos a volver a barajar, por decirlo así, revolvamos de nuevo, volvamos a barajar y vamos a aclarar todo lo que hay aquí, y hay un documento aclaratorio, donde como que se replantea todo el proyecto, o, en fin. ¿Usted recuerda ese documento? CONTESTÓ: Yo no lo recuerdo muy bien, pero sí recuerdo el documento y sí hubo tal documento, claro. PREGUNTADO: ¿Usted lo firmó? CONTESTÓ: Ese documento yo lo firmé, sí. PREGUNTADO: Bueno, ¿a usted qué razón le dieron para haber hipotecado un terreno que a usted le tenían prometido en venta y a cuántas personas se lo hipotecaron? CONTESTÓ: No, yo no tengo respuestas, yo no sé, esos son negocios enteramente particulares de la señora LUZ INDELY...”

No obstante la negativa del declarante, los promitentes adquirentes del inmueble de matrícula inmobiliaria número 001-693546 no podían alegar que se les habían cambiado las condiciones jurídicas del bien y que, por tanto, se les estaba incumpliendo la promesa porque, como se vio, la Nota Aclaratoria existe y el declarante confiesa haberla firmado.

Pero el asunto se torna más complejo cuando se observa también en la cláusula Quinta que Héctor Giovanni Castaño, Juan Carlos Bedoya y Paula Andrea Bedoya admiten estar recibiendo la suma de “TRESCIENTOS VEINTE MILLONES DE PESOS M.L. (\$320.000.000) que se entregan a los promitentes compradores para cancelar costos de licencias, plusvalía, para el ascensor y la continuación de las obras en este proyecto, etc.”

La complejidad radica en que el gravamen es un contrato accesorio que debió obedecer a un contrato inicial de mutuo, pues nada explica que alguien hipoteque un bien si no es para garantizar una deuda principal que se contrae.

En el presente caso, la cláusula Quinta expresa que Héctor Giovanni Castaño, Juan Carlos Bedoya y Paula Andrea Bedoya admiten estar recibiendo “TRESCIENTOS VEINTE MILLONES DE PESOS M.L. (\$320.000.000), pues allí se señala que dichas sumas “se entregan a los

promitentes compradores”, lo cual es un indicio de que, detrás de la hipoteca, estaba un contrato de mutuo celebrado con terceros y que esa operación era ratificada o autorizada por las mencionadas personas.

En declaración del señor LUIS ANTONIO ZULUAGA RAMÍREZ, rendida el treinta (30) de mayo de dos mil veinticuatro (2024) y que consta a folio 3 de la respectiva transcripción, se lee:

“PREGUNTADO: Muy bien. Ha sido llamado a declarar en este proceso; es un proceso de la señora LUZ INDELY MEJÍA contra el señor GIOVANNY CASTAÑO, y contra el señor JUAN CARLOS BEDOYA, por el incumplimiento de un contrato que inicialmente estas personas celebraron. ¿Usted conoció ese contrato o qué sabe de ese contrato? CONTESTÓ: Yo lo conocí; es una promesa de compraventa que le hizo la señora LUZ MEJÍA al señor GIOVANNY. PREGUNTADO: ¿Y en razón de qué conoció ese contrato? CONTESTÓ: En razón de que ella me dijo que el señor GIOVANNY no tenía dinero para continuar con ese trabajo, que si yo le hacía el favor y le prestaba \$240.000.000, los cuales se los presté en hipoteca. Le advertí, le dije a LUZ INDELY: “Te estoy prestando a ti, a LUZ INDELY MEJÍA, yo no le estoy prestando a GIOVANNY, le estoy prestando a LUZ MEJÍA”. LUZ MEJÍA era la titular del predio. LUZ MEJÍA me dijo que le podía entregar el dinero a él. Y en efecto, a él se le fue entregando el dinero, en cheques, en efectivo, a él y a la esposa, yo se los entregué.”

Y agrega más adelante el testigo:

“PREGUNTADO: Pero, los dineros, ¿usted sí certifica habérselos entregado directamente a GIOVANNY por orden de la señora, de la deudora? CONTESTÓ: Sí, así es.”

Así las cosas, existe un nuevo contrato de mandato o, por lo menos, una estipulación por otro ratificada por Héctor Giovanni Castaño, Juan Carlos Bedoya y Paula Andrea Bedoya, esta vez para conseguir de terceros un préstamo en dinero, por valor de “TRESCIENTOS VEINTE MILLONES DE PESOS M.L. (\$320.000.000), que estas últimas personas declaran haber recibido al momento de firmar la Nota Aclaratoria.

Aunque en el testimonio el mutuante LUIS ANTONIO ZULUAGA RAMÍREZ resalta que el préstamo se lo otorgó a Luz Indely Mejía, es lo cierto que el dinero finalmente se entregó a Héctor Giovanni Castaño, pues así lo dijo el testigo y así se desprende de la cláusula Quinta de la Nota Aclaratoria.

Y como el mutuante afirma que, aunque el dinero lo entregó a Héctor Giovanni Castaño, el mutuo lo celebró con Luz Indely Mejía, entonces es claro que se trató de un **mandato sin representación**, pero mandato, al fin y al cabo, cuya cuenta y riesgo lo asumían los mandantes Héctor Giovanni Castaño, Juan Carlos Bedoya y Paula Andrea Bedoya, pues no otra cosa se desprende cuando se dice que *“La promitente vendedora, de común acuerdo con los promitentes compradores, constituye hipoteca a favor de terceras personas...”*

Tenemos acá, de nuevo, otro grupo de negociaciones que se entremezclaron por unos intereses recíprocos en el edificio a construir, y que coligaron aún más esas negociaciones con la promesa de permuta, hasta el punto de acabar de desfigurar dicho negocio y llevar al Tribunal a decidir, como en efecto lo hará en la parte resolutoria del presente laudo, que, para perfeccionar el negocio prometido, no faltaba solamente el otorgamiento de una escritura pública de permuta y, por tanto, con relación al requisito exigido en el numeral 4º del Artículo 1611 del Código Civil Colombiano, la Nota Aclaratoria del 16 de octubre de 2015 carece de efecto y no produce obligaciones.

10. SOBRE LA DECLARATORIA DE OFICIO DE LA NULIDAD ABSOLUTA

No obstante haberse propuesto una pretensión resolutoria del contrato, la ley legitima al juez para declarar de oficio la nulidad absoluta de un negocio jurídico, de conformidad con el artículo 1742 del código civil al disponer:

"ARTICULO 1742. <OBLIGACION DE DECLARAR LA NULIDAD ABSOLUTA>. <Artículo subrogado por el artículo 2o. de la Ley 50 de 1936. El nuevo texto es el siguiente:> La nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el juez, aún sin petición de parte, cuando aparezca de manifiesto en el acto o contrato; puede alegarse por todo el que tenga interés en ello; puede así mismo pedirse su declaración por el Ministerio Público en el interés de la moral o de la ley. Cuando no es generada por objeto o causa ilícitos, puede sanearse por la ratificación de las partes y en todo caso por prescripción extraordinaria".

Aquí, ciertamente las causales de nulidad absoluta que afectan el negocio celebrado con sus otrosíes, nota aclaratoria y sus otrosíes, previamente analizadas, se encuentran probadas, pues aparecen de manifiesto o se evidencian en el mismo. Además, las partes del contrato lo son también de esta relación procesal, quienes han intervenido en el mismo, con todas las garantías judiciales, razón por la que dicha nulidad absoluta, no obstante, no haber sido solicitada, será declarada de oficio.

En la medida que este Tribunal Arbitral ha encontrado que el denominado por las partes "Contrato de Promesa de Compraventa", (que en realidad se trataba de un supuesto "Contrato de promesa de permuta"), más su "nota aclaratoria", carecen de validez por no cumplir con los requisitos exigidos por la ley para ser un contrato de promesa, y por ende, al no haber un contrato válido, no es viable analizar el incumplimiento desde la óptica de las Partes en su calidad de demandante y demandadas, según sus escritos de demanda y contestaciones a la demanda, habida consideración adicional de que si fuese válido, se observa en el acervo probatorio incumplimientos de parte y parte, pero, reiteramos, en tratándose de un contrato nulo, el análisis de incumplimiento no es procedente, como sí lo es analizar los efectos jurídicos de la declaración de nulidad de la promesa de permuta, como a continuación se desarrollará de manera muy detallada por el Tribunal arbitral.

11. DE LOS EFECTOS POR NULIDAD ABSOLUTA DE LA PROMESA

Los actos jurídicos que, no obstante adolecer de un vicio de nulidad, no han sido declarados nulos por sentencia judicial, conservan toda su validez y producen obligaciones, como lo hará cualquier acto válido.

Para que, de manera apriorística, un supuesto acto jurídico sea considerado como una manifestación de voluntad que no produce obligación alguna, es necesario que carezca de sus elementos esenciales y, en consecuencia, sea inexistente.

A este respecto señala el Artículo 899 del Código de Comercio:

“Será inexistente el negocio jurídico cuando se haya celebrado sin las solemnidades sustanciales que la ley exija para su formación, en razón del acto o contrato y cuando falte alguno de sus elementos esenciales.”

La apreciación se hace porque el Artículo 1611 del Código Civil Colombiano comienza por afirmar que, salvo que concurran las circunstancias señaladas en sus numerales 1° a 4°, “La promesa de celebrar un contrato **no** produce obligación alguna”

Siendo así, es claro que la mencionada norma está afirmando, de manera apriorística, que sin las circunstancias exigidas en sus numerales 1° a 4°, la promesa de contratar es inexistente, mas no nula.

De cualquier forma, y aunque este Tribunal considera que la sanción a que alude el Artículo 1611 del Código Civil es la inexistencia, máxime si se trata de una promesa mercantil, es lo cierto que, para nuestra Administración de Justicia, es decir, para la denominada Justicia Ordinaria, ya es tradición sancionar con **nulidad** la promesa que carece de alguno de los requisitos de dicho Artículo.

Y es importante hacer la distinción entre ineficacia (en sentido amplio) y nulidad, pues en uno y otro caso, las consecuencias de su constatación por parte de los tribunales podrían ser diferentes.

Empero, la Jurisprudencia de nuestra Corte Suprema de Justicia zanja el problema de manera pragmática argumentando que, **por no existir un tratamiento especial para la inexistencia, las consecuencias de su constatación no serían otras que las de la misma nulidad.**

En providencia del doce (12) de octubre de dos mil dieciocho (2018), con Radicado # 11001-31-03-005-2004-00076-01 y ponencia de la doctora Margarita Cabello Blanco, la Corte Suprema afirma:

“(...) según lo anotado, en concordancia con la jurisprudencia de esta corporación que, en materia de inexistencia de actos jurídicos civiles, ha indicado:

“Mas si la Corte ha reconocido la diferencia que conceptualmente, hay entre la inexistencia y la nulidad absoluta de un acto, no ha dejado de observar, empero, que el sistema procesal colombiano no ofrece para declarar judicialmente la inexistencia un camino peculiar y distinto del establecido para la nulidad, por lo que resulta en verdad inoficioso, al menos desde el punto de vista puramente práctico, insistir en la disimilitud de tales dos fenómenos. Por lo consiguiente, cuando atemperando su conducta a los principios de la lógica y de la ley el juzgador de instancia omite declarar la demandada inexistencia de un contrato, por no considerarla como figura jurídica de atributos propios, pero en cambio declara la nulidad de ese contrato, pues encuentra que su formación fue viciosa por falta de alguno, de sus elementos esenciales, su apreciación dista y en mucho de ser manifiesta u ostensiblemente equivocada (CSJ SC de 3 may 1984, G.J. CLXXVI, pág. 189).

11.1. DE LOS EFECTOS DE LA NULIDAD FRENTE A LAS PARTES

Otorgarles a las irregularidades de una promesa de contratar los efectos de una nulidad implica observar los dictados del Artículo 1746 del Código Civil colombiano, cosa esta que hará el presente Laudo, como quiera que, por las razones que viene de expresarse en el Título de las “Consideraciones”, la promesa celebrada por demandante y demandados el 21 de octubre de 2014 no estuvo llamada a producir obligación alguna.

Dice el Artículo 1746:

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

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

En este orden de ideas pasa el Tribunal Arbitral a distinguir los diferentes tipos de restituciones mutuas a que tienen derecho demandante y demandados:

11.1.1. De la devolución de las prestaciones satisfechas por las partes.

Si bien la promesa de contratar no produce, en principio, sino obligaciones de hacer, esto es, celebrar el negocio prometido, en el caso que nos ocupa los promitentes permutantes se comprometieron a cumplir, previamente, una serie de prestaciones, así:

11.1.1.1. La demandante Luz Indely Mejía:

11.1.1.1.1. Según documento del 21 de octubre de 2014, a entregar un porcentaje del derecho real de dominio y la posesión material sobre el lote de terreno identificado con la matrícula inmobiliaria N° 001-693546.

11.1.1.1.2. O, según Nota Aclaratoria del 16 de octubre de 2015, a entregar el mismo lote de terreno más la suma de TRESCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS M.L. (\$350.000.000), en la forma señalada en el literal “C” de la Cláusula CUARTA de dicha nota.

11.1.1.1.3. Entregar licencia C2E-318 de 2011.

11.1.1.2. Los demandados Héctor Giovanni Castaño, Juan Carlos Bedoya y Paula Andrea Bedoya:

11.1.1.2.1. Según documento del 21 de octubre de 2014, a pagar la suma de QUINIENTOS VEINTICINCO MILLONES DE PESOS (\$525.000.000.), una parte en dinero efectivo y otra con el apartamento 201, los parqueaderos # 6 y 7, y los cuartos útiles # 6 y 7. Apartamento 202, los parqueaderos # 8 y 9, y los cuartos útiles # 7 y 8 del edificio a construir en el inmueble entregado por Luz Indely Mejía, todo conforme a licencia de construcción para obra nueva, expedida por la Curaduría Urbana Segunda de Envigado, mediante Resolución C2E-318 de 2011, de fecha 25 de julio de 2011, revalidada con la resolución C2E 511 del 7 de octubre del 2014 de dicha Curaduría.

11.1.1.2.2. O, según Nota Aclaratoria del 16 de octubre de 2015, la suma de SEISCIENTOS CINCO MILLONES DE PESOS (\$605.000.000), una parte en dinero efectivo y otra con la construcción del segundo nivel de parqueaderos sobre el semisótano y el primer nivel de apartamentos del edificio a construir en el inmueble entregado por Luz Indely Mejía, conforme a planos presentados en el trámite con radicado C2E- 00666 del 2015 de la Curaduría Segunda de Envigado, más los apartamentos 301 y 302 del tercer piso del mismo edificio.

Hecho este planteamiento de prestaciones anteladas, pasará el Tribunal a ordenar las devoluciones del caso, según lo que las partes efectivamente entregaron y haya aparecido demostrado en el expediente.

11.1.2. Devolución de prestaciones en favor de Luz Indely Mejía, a cargo de Héctor Giovanni Castaño, Juan Carlos Bedoya y Paula Andrea Bedoya.

La promesa de contratar no es un título traslativo de dominio y, por tanto, al no generar una obligación de traditar, solo genera una obligación de hacer, tal como lo reafirma el Artículo 861 del Código de Comercio, así:

“La promesa de celebrar un negocio producirá obligación de hacer. La celebración del contrato prometido se someterá a las reglas y formalidades del caso.”

La calidad a conferir al promitente comprador o permutante, derivada de un contrato de promesa en la que se estipula el desplazamiento previo del bien objeto del contrato prometido a una de tales personas, no es otra que la de un título de “mera tenencia”, mas no un título de propietario y, ni siquiera un título de poseedor.

En este último sentido, reitera nuestra jurisprudencia:

“Por esto, como en otra ocasión se señaló, la promesa de celebrar un contrato, “en el derecho patrio, no constituye título ‘originario’, ni ‘traslativo’ de dominio, de donde -por elemental sustracción de materia- habría que concluir, en estrictez, que -en el lenguaje empleado por el codificador civil- no puede tener el carácter de justo, asumiendo por tal, aquel que da lugar al surgimiento de la obligación de transmitir el derecho en mención, o como lo ha corroborado esta Corporación pacífica y repetidamente, ‘... la promesa de contrato ...’ no es título traslativo de dominio ...ni es un acto de enajenación que genere obligaciones de dar” (Sent. de marzo 22 de 1979, reiterada el 22 de marzo de 1988)”²¹³

En el caso que nos ocupa, la promesa inicial del 21 de octubre de 2014 confirió a Héctor Giovanni Castaño y Juan Carlos Bedoya la calidad de tenedores materiales del inmueble con matrícula inmobiliaria N° 001-693546, en los siguientes términos:

“SEXTA- ENTREGA MATERIAL DEL INMUEBLE: EL PROMITENTE VENDEDOR ha hecho entrega real y material del inmueble el día de la firma de la promesa de compraventa (...)”²¹⁴

Siendo así, y dado que la falta de efecto de la promesa es la de empezar por devolver las prestaciones cumplidas con ocasión de tales acuerdos, Héctor Giovanni Castaño, Juan Carlos Bedoya y Paula Andrea Bedoya deberán restituir, a favor de la demandante Luz Indely Mejía, una vez ejecutoriado el presente laudo, la tenencia material del inmueble con matrícula inmobiliaria Nro. 001-693546, que en virtud del englobe²¹⁵ corresponde hoy al folio de matrícula inmobiliaria Nro. 001-1288992²¹⁶, tal y como se encuentra en la actualidad, esto es, con todas las accesiones y cosas que adhieren permanentemente a él,

²¹³ Sentencia de casación del cuatro (4) de noviembre de dos mil ocho (2008), expediente C-1100131030092000-09420-01 081, con ponencia del Magistrado JAIME ALBERTO ARRUBLA PAUCAR, que invoca en bastardilla fallo 081 de 8 de mayo de 2002, de La Corte Suprema de Justicia, expediente 6773.

²¹⁴ Héctor Giovanni Castaño Díaz confesó “...entonces me entregó el lote, le entregué los 100 millones...”. EXPEDIENTE DIGITAL núm. 350 P 3 Y 4.

²¹⁵ Expediente Digital, Núm. 65. anexo 4 p. 27 a 32. y anexo 68.

²¹⁶ Expediente Digital Núm. 64 p. 11 a 13. Núm. 65. anexo 13 y anexo 73.

como el edificio, las plantas y árboles, y las cosas que están permanentemente destinadas a su uso y beneficio. Así se declarará en la parte resolutive de esta providencia.

Lo de ordenar la restitución con todas las accesiones y cosas que adhieren al lote de terreno con matrícula inmobiliaria Nro. 001-693546, por el englobe hoy, **Nro. 001-1288992** tales como el edificio, las plantas y árboles, y las cosas que están permanentemente destinadas a su uso y beneficio, no obedece a una disposición unilateral de este Tribunal Arbitral, sino a **órdenes legales**, pues la ley entiende que a la parte demandada le es físicamente imposible separar y dejar para sí el edificio, o que no le es lícito demolerlo para perjudicar con ello a su opositor.

Dice el Artículo 739 del Código Civil colombiano:

“El dueño del terreno en que otra persona, sin su conocimiento hubiere edificado, plantado o sembrado, tendrá derecho de hacer suyo el edificio, plantación o sementera, mediante las indemnizaciones prescritas a favor de los poseedores de buena o mala fe en el título de la reivindicación, o de obligar al que edificó o plantó a pagarle el justo precio del terreno con los intereses legales por todo el tiempo que lo haya tenido en su poder, y al que sembró a pagarle la renta y a indemnizarle los perjuicios.”

Si se ha edificado, plantado o sembrado a ciencia y paciencia del dueño del terreno, será este obligado, para recobrarlo, a pagar el valor del edificio, plantación o sementera.” (Subrayas y resaltado fuera de texto)

La última parte de la norma que viene de transcribirse avizora desde ya hacia dónde se dirige el Laudo, pues, en el caso que nos ocupa, los demandados Héctor Giovanni Castaño, Juan Carlos Bedoya y Paula Andrea Bedoya han edificado a ciencia y paciencia del dueño del terreno, señora Luz Indely Mejía y, por tanto, ésta será obligada a pagar el valor del edificio construido en dicho terreno, con todas las claridades que más adelante se darán.

Es por lo anterior que la norma relativa a las prestaciones mutuas decía que *“En las restituciones mutuas que hayan de hacerse los contratantes en virtud de este pronunciamiento, será cada cual responsable (...) del abono de las mejoras necesarias, útiles o voluptuarias, tomándose en consideración los casos fortuitos, y la posesión de buena fe o mala fe de las partes; todo ello según las reglas generales (...)”* (Ver Artículo 1746 del Código Civil).

11.1.3. Devolución de prestaciones en favor de Héctor Giovanni Castaño, Juan Carlos Bedoya y Paula Andrea Bedoya, a cargo de Luz Indely Mejía.

Se advierte que estos ítems ya han sido y serán desarrollados en el texto del presente laudo, razón por la cual, y con la intención de no ser repetitivos, iremos directamente a los puntos específicos, cuyas pruebas ya han sido debidamente citadas en numerales anteriores, por estar estrictamente relacionadas.

11.1.3.1. De la restitución del precio pagado por los promitentes compradores.

11.1.3.1.1. Según documento del 21 de octubre de 2014

El precio acordado en el contrato de promesa mal denominado “de compraventa”, fue de **QUINIENTOS VEINTICINCO MILLONES DE PESOS (\$525.000.000)**, los cuales que se debían pagar de la siguiente forma:

“A. Doscientos millones de pesos (\$200.000.000) así al momento de firmar la promesa de compraventa cien millones y en ocho días los otros cien millones de pesos m.l, consignados a las cuentas que se dice en documento aparte.

B. Ciento cincuenta millones de pesos M.L (\$150.000.000) representados en piso o apartamento 201 ubicado en el primer piso de apartamentos y 2 parqueaderos y dos cuartos útiles en el segundo piso de parqueaderos que se reservan los vendedores, y los cuales les serán entregados totalmente terminados en cuatro meses a partir de la firma de este documento. Apartamento 201, para de 84.68 metros cuadrados; parqueadero #7, área 11.50 metros cuadrados, y útil 7, área 4.68 metros cuadrados.

C. Y el saldo del precio, se garantizará en hipoteca sobre el apartamento 501 del quinto piso hasta la entrega real y material de los inmuebles que trata el precedente literal B, en cuatro meses, contados desde la firma de este documento y reconociendo a partir de esta fecha un interés del 1.5% mensual vencido y moratorio a la tasa máxima autorizada por la ley. Cumplido lo anterior se cancelará la hipoteca.

Parágrafo: Queda abierta la opción para ambas partes de comprar más parqueaderos.

D. CIENTO CUARENTA MILLONES DE PESOS M.L (\$140.000.000) por el apartamento 202 tendrá un área de 73.97 metros cuadrados. Incluyendo dos parqueaderos, el #8 tendrá un área de 5.7 Mtrs” (Extracto literal del contrato)

En las distintas pruebas que se presentaron en el proceso y se analizan en el presente laudo, consta el hecho de que los términos del contrato inicial de promesa debieron ser modificados por las partes, dadas las dificultades fácticas y la falta de recursos requeridos para la construcción del edificio Colina del Viento PH. Ante el incumplimiento de las obligaciones allí establecidas, las partes realizaron tales cambios a través de la denominada “nota aclaratoria”.

De acuerdo con la demanda arbitral que da inicio a este proceso, presentada y corregida,²¹⁷ del precio convenido en el contrato original modificado por la nota aclaratoria, la señora LUZ INDELY MEJÍA solo recibió de los promitentes compradores la suma de CIENTO VEINTIDOS MILLONES DE PESOS (\$122.000.000)²¹⁸, que es la primera suma que se refiere en la definición de las cuotas que hacen parte del valor global de la nota aclaratoria.

11.1.3.1.2. Según Nota Aclaratoria del 16 de octubre de 2015

²¹⁷ Expediente Digital, Núm. 7. Y 45 y 46.

²¹⁸ Expediente Digital, Núm. 421 p. 3, 4 y 5. Expediente Digital, Núm. 421 p. 10.

En la referida nota aclaratoria, como se ha leído antes en el cuerpo de este laudo, se establece un valor global de “\$605.000.000” (que realmente son \$602.000.000) fraccionados de la siguiente manera

- *“CIENTO VEINTE Y DOS MILLONES DE PESOS (\$122.000.000) al momento de firmar la promesa de compraventa”²¹⁹*
- *“TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS M.L. (\$300.000.000) pagados con la construcción del segundo nivel de parqueaderos sobre el semisótano y el primer nivel de apartamentos”²²⁰.*
- *“Con el saldo del precio, CIENTO OCHENTA MILLONES DE PESOS (\$180.000.000) los compradores autorizan a Luz Indely Mejía Berrio a suscribir 2 promesas de compraventa sobre los dos apartamentos del tercer piso de este edificio, 301 y 302.”²²¹*

De otro lado, de acuerdo con el Literal C de la cláusula CUARTA de la Nota Aclaratoria, el precio convenido se pagaría así:

“A los aquí promitentes compradores se les cancelará el precio de venta de trescientos cincuenta millones de pesos m.l. (\$350.000.000) por los apartamentos 301 y 302 así: 180.000.000 ya recibidos en el literal C, \$25.000.000 con la escrituración de dos parqueaderos y dos cuartos útiles en el edificio Santa Catalina, en el estado en que se encuentra y que es conocido por el señor Giovanni Castaño, ubicados en Envigado carrera 24 C no. 41 sur 60, 70 y 90, \$20.000.000 en efectivo y el saldo con crédito solicitado a una entidad bancaria. De no ser aprobado se cancela el saldo pendiente en efectivo o se hará hipoteca a los acreedores sobre los inmuebles.”

Así las cosas, las cifras que deberá devolver Luz Indely Mejía Berrio a los codemandados, en efectivo, o “compensar” con las demás sumas derivadas de las restituciones mutuas, equivalen a la suma de CIENTO VEINTIDÓS MILLONES DE PESOS (\$122.000.000) más CIENTO OCHENTA MILLONES DE PESOS (\$180.000.000), lo que nos da un total de TRESCIENTOS DOS MILLONES DE PESOS (\$302.000.0000).

Se probó en el proceso que los dineros fueron pagados por Héctor Giovanni Castaño, Juan Carlos Bedoya Valencia y Paola Bedoya Valencia desde el momento en que, según la promesa inicial y su Nota Aclaratoria, debían entregarse a la señora Luz Indely Mejía y que, por tanto, tales dineros produjeron unos rendimientos desde dicho momento hasta la fecha en que tienen que retornarse a los demandados.

No obstante ser así, también es cierto que la parte demandada ha venido usufructuando muchos de los apartamentos y parqueaderos del EDIFICIO COLINA DEL VIENTO P.H., desde el

²¹⁹ Expediente Digital, Núm. 421 p. 3, 4 y 5. Expediente Digital, Núm. 421 p. 10.

²²⁰ Expediente Digital, Núm. 421 p. 10.

²²¹ Interrogatorio ampliado expediente digital Núm. 421 p. 4.

año 2015 o 2016, momento en que, según prueba obrante en el proceso, se terminó la construcción de dicho edificio, el cual, como se anotó en acápite anterior, por efecto de la nulidad de las promesas siempre ha sido de la señora Luz Indely Mejía.

Que de algunas unidades del EDIFICIO COLINA DEL VIENTO P.H. ha venido gozando de tiempo atrás la parte demandada, da cuenta la declaración rendida por el señor HÉCTOR GIOVANNY CASTAÑO en audiencia del veinticinco (25) de junio de dos mil veinticuatro (2024), en los siguientes términos:

“PREGUNTADO: ¿Quedan apartamentos vacíos? CONTESTÓ: Claro, yo vivo en el 8, no sé si es el 803, porque esa nomenclatura me tiene loco, y tengo el 802, y le vendí el penthouse más pequeño a otra hermana del señor Luis Fernando Giraldo, el cual vive, todas estas personas hacen usufructo.”

Y agrega más adelante el interrogado:

“PREGUNTA # 15: Sírvase manifestar al Despacho qué apartamentos ocupa actualmente usted en el edificio. CONTESTÓ: Yo ocupo los dos penthouse, yo sólo vendí un penthouse en el octavo piso, los otros dos los tengo, tengo posesión de ellos desde el 2014 cuando tomé posesión del inmueble, y el 502, que lo tengo rentado haciendo usufructo de él, porque es lo que yo construí para pagarme en algo toda la inversión que yo hice en el edificio.”

Y Sobre el goce que el demandado JUAN CARLOS BEDOYA viene realizando de algunas unidades del EDIFICIO COLINA DEL VIENTO P.H., dice el mismo HÉCTOR GIOVANNY CASTAÑO:

“PREGUNTADO: ¿Esos apartamentos están escriturados a alguien? CONTESTÓ: No, porque es que acuérdesse que la que escritura es LUZ INDELY. El poder es de la señora LUZ INDELY MEJÍA. PREGUNTADO: ¿Pero están a nombre de ella en este momento o están a nombre de terceros?, así como el 402 está a nombre del señor Giraldo. CONTESTÓ: Sí, vea, yo le entregué a LUZ INDELY MEJÍA BERRÍO, acta de entrega, fotos, le entregué a la señora LUZ INDELY en muy buenas condiciones; la señora LUZ INDELY BERRÍO, al otro día, aquí voy a ser claro: es que yo cumplí, yo cumplí todo lo que había porque le entregué, al señor JUAN CARLOS le entregué los 2 apartamentos, en 2017. PREGUNTADO: ¿El señor JUAN CARLOS es quién? CONTESTÓ: JUAN CARLOS BEDOYA, el que me había acompañado a mí desde el primer día, cazando, cazando efectivo.”

Por su parte, la señora PAULA BEDOYA, en declaración rendida en audiencia del mismo veinticinco (25) de junio de dos mil veinticuatro (2024), manifestó:

“PREGUNTA # 8: En cuanto a la supuesta posesión que ejercen actualmente usted y su señor esposo sobre los apartamentos del edificio, manifiéstele al Despacho cómo ustedes ejercen esta posesión. CONTESTÓ: No hay supuesta posesión, nosotros compramos en octubre del 2014; tenemos supuesta, o sea, no hay supuesta posesión,

porque es que es el derecho que nos da la promesa de compraventa desde octubre del 2014. PREGUNTADA: No respondió la pregunta. CONTESTÓ: Ya le respondí, no hay supuesta posesión. PREGUNTADA: Pero ¿cómo la ejercen? CONTESTÓ: Es real, pacífica y tranquila y ya vamos a cumplir 10 años; octubre del 2014 a octubre del 2024, son 10 años.

Señala el Artículo 1746 del Código Civil que “En las restituciones mutuas que hayan de hacerse los contratantes en virtud de este pronunciamiento, será cada cual responsable (...) de los intereses y frutos”.

Para la cuantificación de tales conceptos, como las normas de la nulidad no lo establecen, el Tribunal hará uso del artículo Octavo (8º) de la Ley 153 de 1887, en cuyo texto se lee:

“Cuando no haya ley exactamente aplicable al caso controvertido, se aplicarán las leyes que regulen casos o materias semejantes, y en su defecto, la doctrina constitucional y las reglas generales de derecho”

Existe en el Código Civil una norma que regula un caso o materia semejante, y es el relacionado con la devolución de prestaciones cuando se rescinde un contrato de compraventa por lesión enorme.

Aunque la decisión que nos ocupa no obedece a una lesión enorme, sino a una nulidad absoluta, de todas formas, en ambos casos, los efectos son iguales, pues se trata de volver atrás una relación contractual y de evitar un enriquecimiento sin causa, máxime cuando se entiende que ambas partes están de buena fe, y es un hecho cierto que el precio a devolver produjo intereses y el inmueble produjo frutos.

La norma en mención es el Artículo 1948 del Código Civil, con el siguiente contenido:

“(...
No se deberán intereses o frutos sino desde la fecha de la demanda, ni podrá pedirse cosa alguna en razón de las expensas que haya ocasionado el contrato.”

La disposición transcrita tiene pleno sentido, pues se entiende que, antes de la presentación de la demanda con ocasión de la cual se profiere la sentencia que declara la nulidad del contrato, el inmueble que se devuelve fue usufructuado por el comprador, en tanto que el dinero a devolver dio réditos al vendedor; de allí que el primero no devuelve los frutos que el bien produjo antes de la demanda ni el segundo los intereses producidos por el precio que le pagaron.

Para el caso que nos ocupa, la parte demandada viene usufructuando, desde cuando el proyecto estuvo habitable, buena parte del EDIFICIO COLINA DEL VIENTO P.H., no solo con el uso y habitación de varios de los apartamentos y parqueaderos que se reservaron para sí, sino con el arrendamiento a terceros, de algunas unidades del mencionado edificio.

Por ello, siguiendo lo ordenado por el legislador, el laudo tendrá en cuenta que, los intereses que produjeron los \$302.000.000 recibidos por la señora Luz Indely Mejía, hasta el día de la demanda, esto es, hasta el (2) dos de noviembre de 2022, se compensarán con los frutos percibidos por los demandados desde el momento en que empezó el goce de las unidades del EDIFICIO COLINA DEL VIENTO P.H., hasta el mismo dos de noviembre de 2022.

Sobre los intereses y los frutos producidos con posterioridad a la fecha de presentación de la demanda, el Tribunal se pronunciará más adelante, cuando aborde el acápite denominado “De las restituciones mutuas por intereses y frutos”.

En conclusión, se reitera que las cifras que deberá devolver Luz Indely Mejía Berrio a Héctor Giovanni Castaño, Juan Carlos Bedoya Valencia y Paola Bedoya Valencia, por virtud de los efectos de la nulidad absoluta, será la suma de CIENTO VEINTIDÓS MILLONES DE PESOS (\$122.000.000) más CIENTO OCHENTA MILLONES DE PESOS (\$180.000.000), lo que nos da un total de TRESCIENTOS DOS MILLONES DE PESOS (\$302.000.0000), y así se establecerá en la parte resolutive de esta providencia.

11.1.3.2. Otros conceptos a analizar

De otro lado, respecto de otros dos conceptos que no son parte de los referidos acuerdos contractuales, pero que han sido tratados probatoriamente y han incidido en la construcción del edificio objeto de litigio, tenemos lo siguiente:

11.1.3.2.1. Repotenciación del edificio. Según pruebas citadas en el presente laudo, el codemandado Héctor Giovanni Castaño recibió el lote con una base de edificio de 3 losas y para lograr hacer un proyecto constructivo de 8 losas, debía realizar lo que se denomina una “repotenciación”; para esos efectos contrató con el señor Efraín Córdoba Moreno, quien en su testimonio ante el Tribunal indicó que ese contrato se celebró por \$200.000.000, y que el señor Castaño le daba el pago en especie a través de un apartamento del edificio en cuestión y que como el trabajo valía \$170.000.000, él debía entregarle \$30.000.000 en efectivo. Finalmente, el señor Efraín Córdoba cedió esa promesa de contrato a otra persona que se comprometió a entregarle a Giovanni Castaño los restantes \$30.000.000 cuando le entregara el edificio²²².

²²² "...que le hiciera un trabajo aquí en el sector La Mina, una repotenciación de un edificio, que yo lo repotencié, le hice una rampa, le hice tres losas, y a cambio nosotros hicimos un contrato por \$200 millones, él me entregó un apartamento, a mí el apartamento 501, era por \$200 millones el contrato, pero como realmente sumó \$170, yo tenía que devolver \$30 millones en efectivo" a la vez, dijo, "yo le vendí a Catherine el apartamento que había hecho en canje con GIOVANNY, le vendí la promesa de compraventa y que GIOVANNY se encargaba de entregarle el apartamento, y ella le pagaba a GIOVANNY el restante, que eran los \$30 millones de pesos, cuando GIOVANNY le entregara el apartamento..." Expediente Digital, Núm. 349 p. 2 a 4. Y Núm. 350 p. 2 y 14.

La repotenciación hace parte de los costos directos que un constructor tiene que invertir en una obra a la que se compromete. Ese valor está incluido dentro del avalúo pericial que se tiene en cuenta por parte de este Tribunal para efectos del pago de mejoras útiles que la demandante deberá pagar a los demandados.

11.1.3.2.2. La licencia de construcción 462 del 2016 solicitada por el codemandado Héctor Giovanni Castaño

Como se dirá más adelante, está probada la existencia de la referida licencia de construcción, como expensa necesaria. No obstante, el laudo no puede reconocerla como tal, pues, dentro de los diferentes elementos que componen la tabla de costos de una construcción, y que serán contemplados como mejoras útiles en favor de los demandados, están los costos directos y, dentro de estos últimos, están los trámites de licencias.

11.1.3.2.3. Asunto Monteforte

Conforme a lo dispuesto en la nota aclaratoria cláusula "QUINTA. PARAGRAFO GARANTIA COLATERAL CON PACTO DE RETROVENTA", Obra en el expediente documento privado mediante el cual el señor Héctor Giovanni Castaño Díaz en calidad de promitente comprador, cedió en favor de la señora Luz Indely Mejía Berrio, el 100% de los derechos sobre el apartamento 1601, dos parqueaderos y 2 cuartos útiles, ubicados en el edificio residencial Cantárida hoy Monteforte P.H., situado en Sabaneta carrera 35 Nro. 65 Sur 43, y en el que figura como promitente vendedor el Grupo Monarca S.A en reorganización²²³. La señora Luz Indely Mejía en la ampliación del interrogatorio de parte, manifestó haber recibido tales derechos fiduciarios, aunque no los inmuebles que ellos representaban. En este punto el Tribunal ordenará la señora Luz Indely Mejía devolver a la parte demandada los derechos fiduciarios a ella cedidos mediante el documento respectivo.

11.1.3.3. De las restituciones mutuas por la pérdida de especies o de su deterioro.

En lo evacuado en el proceso no se detectó ninguna queja por concepto de pérdidas en especies objeto de la frustrada promesa.

En cuanto a lo recibido por Luz Indely Mejía, se trató de dinero y unidades en el edificio Colina del Viento P.H., cuyos defectos de construcción, si la demandante considera que los hubo, deberán ser materia de **garantías a reclamar a través de un nuevo proceso judicial**, pues en el presente se reclamaron perjuicios, pero no por defectos de calidad o idoneidad de la edificación, sino por retardos en el cumplimiento de la promesa, y, como ya es sabido por las Partes y sus apoderados, este tribunal no puede fallar por fuera de las pretensiones de la demanda, y su contestación.

11.1.3.4. De las restituciones mutuas por la realización de expensas necesarias

²²³ Expediente Digital, Núm. 338 p. 18 a 25.

Sobre expensas necesarias, dice el Legislador en el Artículo 965 del Código Civil:

“El poseedor vencido tiene derecho a que se le abonen las expensas necesarias invertidas en la conservación de la cosa, según las reglas siguientes: Si estas expensas se invirtieron en obras permanentes, como una cerca para impedir las depredaciones, o un dique para atajar las avenidas, o las reparaciones de un edificio arruinado por un terremoto, se abonarán al poseedor dichas expensas, en cuanto hubieren sido realmente necesarias; pero reducidas a lo que valgan las obras al tiempo de la restitución. Y si las expensas se invirtieron en cosas que por su naturaleza no dejan un resultado material permanente, como la defensa judicial de la finca, serán abonados al poseedor en cuanto aprovecharen al reivindicador y se hubieren ejecutado con mediana inteligencia y economía.

En el presente asunto, si bien se hicieron unas obras permanentes, ellas no consistieron en construcciones distintas al desarrollo de unos planos, todo lo cual se analizará al momento de evaluar lo relativo a mejoras útiles.

No se supo en el proceso que Héctor Giovanni Castaño, Juan Carlos Bedoya o Paula Andrea Bedoya hubiesen tenido que invertir dineros de su propio peculio, a causa de circunstancias desconocidas del lote de terreno con matrícula inmobiliaria N° 001-693546, tales como un vicio oculto del suelo cosa por el estilo, para estabilizar el edificio que allí se construía y a cuyo levantamiento se comprometieron.

En cuanto a expensas que se hayan invertido en cosas que por su naturaleza no dejaron un resultado material permanente, el tribunal analizará conceptos tales como los gastos de impuestos, licencias y costas contractuales que pudieron haber realizado los demandados en función del proyecto objeto de la promesa.

11.1.3.4.1. Impuestos y gravámenes de valorización

A este respecto, la cláusula Sexta del documento del 21 de octubre de 2014 indicaba:

*“ENTREGA MATERIAL DEL INMUEBLE: (...). El adquirente asume las responsabilidades relacionadas con los vecinos, y que tengan causas en esta edificación. **A partir de esta fecha LOS PROMITENTESCOMPRADORES asumen los gravámenes de valorización que se regaren y los impuestos que se causen, los cuales se entregan a paz y salvo por la parte vendedora hasta esta fecha.** (Subrayas y resaltado fuera de texto)*

En audiencia de prueba de oficio evacuada el 29 de noviembre de 2024, la demandante Luz Indely Mejía declaró que, cualquier pago de impuestos de predial y catastro que se hubiese sufragado respecto del inmueble objeto de la promesa, se hizo con dineros de ella, para que después el señor Héctor Giovanni Castaño se los reconociera (Ver minuto 59:53 y siguientes del audio video contentivo de la audiencia del 29 de noviembre de 2024, relativa a

declaraciones de Luz Indely Mejía), pero que, finalmente y debido a la dinámica que tuvieron los acontecimientos, no se reconocieron.

Por su parte, Héctor Giovanni Castaño en la misma audiencia de prueba de oficio evacuada el 29 de noviembre de los corrientes respondió que él no había pagado ninguno de los impuestos a que se refiere la cláusula Sexta del documento del 21 de octubre de 2014, puesto que a él no le llegaba ningún recibo de cobro, entre otras cosas, porque no se le había escriturado el terreno.(Ver minuto 26,27 del audio video contentivo de la audiencia del 29 de noviembre de 2024, relativa a declaraciones de Héctor Giovanni Castaño).

11.1.3.4.2. Licencias de construcción

En cuanto a licencias de construcción, tanto demandante como demandados están de acuerdo en que la única que fue solicitada directamente y a su costo por el demandado Héctor Giovanni Castaño fue la C2ER-462-16, por cuyo vencimiento se expidió la C2ER-139-17 de la Curaduría Urbana Segunda de Envigado.

Héctor Giovanni Castaño, en la audiencia de prueba de oficio evacuada el 29 de noviembre de 2024, manifestó que:

“La única licencia en la que yo participé a través de la resolución es la Licencia 462 del 2016” (Ver minuto 18,41 del audio video contentivo de la audiencia del 29 de noviembre de 2024, relativa a declaraciones de Héctor Giovanni Castaño)

En cuanto al costo de esa licencia, las partes también coincidieron en que su monto equivalía a CIENTO OCHENTA MILLONES (\$180.000.000) de pesos, de los cuales se había cancelado al Municipio de Envigado la suma de TREINTA MILLONES (\$30.000.000), generándose desde entonces una cuenta por pagar que viene avanzando y en la actualidad ha dado lugar a un proceso coactivo contra el demandado Giovanni Castaño (Ver minuto 24,03 del audio video contentivo de la audiencia del 29 de noviembre de 2024, relativa a declaraciones de Héctor Giovanni Castaño).

Según lo anterior, el edificio Colina del Viento P.H. se benefició, por cuenta de la nueva licencia del 2016, en CIENTO OCHENTA MILLONES (\$180.000.000) de pesos, de los cuales Luz Indely Mejía había pagado, con los dineros adquiridos de los acreedores hipotecarios, TREINTA MILLONES (\$30.000.000) de pesos.

En audiencia del 29 de noviembre de 2024, relativa a declaraciones de Luz Indely Mejía, se lee en el minuto 44,39:

¿Quién pagó los gastos derivados del trámite de licencia de modificación según radicados 666 del 2015? (que de esto hablan ustedes en la cláusula Cuarta del pago, en la nota aclaratoria, que dice que esto se hará conforme a una solicitud que ya va en trámite).

Contestó: ¿Quién pagó? Eso lo pagamos con dinero de la hipoteca que hicimos; listo, y pagamos 30.000.000 de pesos, porque yo ya tenía plena desconfianza con don Giovanni; entonces ahí fue donde yo empecé a hacer esa contabilidad que les decía como de tienda. Entonces él nos dice doña Luz, como ya vamos a tener más área, yo no voy a tener todo el dinero, necesito que me haga la escritura porque yo tengo que hipotecar, vamos a hacer la hipoteca y le entregamos al municipio 30.000.000 de pesos, que está el recibo en la contabilidad y está firmado (...)"

Y agrega la declarante, como puede observarse en el minuto 47,24 de la grabación:

"(...) y la inicial eran \$30.000.000 y yo le dije, Don Giovanni, yo los pago directamente allá porque desconfiaba que los pagara, fuimos y los pagamos y esos son los únicos \$30.000.000 que se han abonado al municipio; hoy por hoy el municipio al municipio se le debe \$550.000.000 de pesos."

Al respecto, en los documentos aportados por la convocante, en virtud de decreto oficioso, aparece:

"factura 2016172708 que corresponde a derechos transferibles construcción, a nombre de Héctor Castaño Díaz, pagada el 3 de junio de 2016 por valor de \$30.000.000, con nota manuscrita que dice: "pagó Luz Indely Mejía ...". Valor acuerdo: \$180.000.000²²⁴. Deuda por concepto de obligaciones urbanísticas de Héctor Giovanni Castaño Díaz²²⁵.

Dicho todo esto, se tiene que el señor Héctor Giovanni Castaño es deudor, frente al municipio de Envigado, por la suma de CIENTO CINCUENTA MILLONES (\$150.000.000) de pesos.

Y, aunque el trámite de esa licencia podría considerarse, en principio, una expensa necesaria que se invirtió en cosas que por su naturaleza no dejaron un resultado material permanente, **el laudo no puede reconocerla como tal**, pues, dentro de los diferentes elementos que componen la tabla de costos de una construcción, y que serán contemplados como mejoras útiles en favor de los demandados, están los costos directos y, dentro de estos últimos, están los trámites de licencias.²²⁶

En este punto el Laudo abre un paréntesis y manifiesta que, lo concerniente al proceso coactivo que se generó en el municipio de Envigado contra el señor Héctor Giovanni Castaño, y que en la actualidad supera los QUINIENTOS MILLONES (\$500.000.000) de pesos, es materia de otra polémica entre Luz Indely Mejía y Héctor Giovanni Castaño, Juan Carlos Bedoya y

²²⁴ Expediente Digital, Núm. 411 Anexo 2 recibo de entrega de dineros p.22.

²²⁵ Expediente Digital, Núm. 413 Anexo 4 recibos gastos estabilidad del edificio.

²²⁶ Ver Decreto 564 de 2006, citado en el acápite 1.3 "La sistematización del costo directo de las licencias urbanísticas" - <https://repositorio.uniandes.edu.co/server/api/core/bitstreams/c66632f1-b177-48ba-a819-45b39cca72ff/content>

Paula Andrea Bedoya, **que deberá ser resuelta en un proceso judicial aparte**, como quiera que, si bien el asunto surgió con ocasión de la promesa ahora declarada de oficio nula, no por ello es consecuencia de dicha nulidad, sino de incumplimientos administrativos respecto de los cuales las partes se acusan mutuamente. Sería, entonces un proceso de responsabilidad civil con ocasión de un contrato, mas no derivado de dicho contrato y, como ya es sabido por las Partes y sus apoderados, este tribunal no puede fallar por fuera de las pretensiones de la demanda, y su contestación.

El Tribunal no puede más que insinuar que, con el dinero que se pagará a los demandados, por concepto de mejoras útiles, se llegue a un acuerdo con el municipio de Envigado.

11.1.3.4.3. Costos contractuales

La promesa y su Nota Aclaratoria, como tales, no dieron lugar a una escritura pública que hubiese ocasionado gastos notariales o impuestos de registro, motivo por el cual no se condenará a pago alguno, derivado de una tal escritura.

En cuanto a gastos notariales y de registro ocasionados por las escrituras públicas de hipotecas, englobes, daciones en pago y reglamentos de propiedad horizontal, a que se aludió en el proceso, todos ellos fueron sufragados por la señora Luz Indely Mejía; no solo porque ella otorgó tales instrumentos, sino porque era la única que, por su titularidad en los bienes, podía hacerlo. Por demás, en el expediente hay prueba suficiente de que, aparte de haber autorizado a la mencionada señora para suscribir escrituras de hipoteca (Ver cláusula Quinta de la Nota Aclaratoria del 16 de octubre de 2015), los demandados siempre afirmaron haber estado al margen de tales negociaciones.

En conclusión, nada debe la demandante Luz Indely Mejía a los codemandados Héctor Giovanni Castaño, Juan Carlos Bedoya y Paula Andrea Bedoya, en razón de expensas necesarias y así se hará saber en la parte resolutive de esta providencia.

11.1.4. De las restituciones mutuas por la realización de mejoras voluptuarias

“Se entienden por mejoras voluptuarias las que sólo consisten en objetos de lujo y recreo, como jardines, miradores, fuentes, cascadas artificiales y generalmente aquellas que no aumentan el valor venal de la cosa, en el mercado general, o sólo lo aumentan en una proporción insignificante.” (Ver Artículo 967 del Código Civil Colombiano).

El dictamen aportado por la demandante Luz Indely Mejía señala que el Área construida del EDIFICIO COLINA DEL VIENTO P.H. equivale a 2.277,39 Metros cuadrados, aproximadamente y que se compone de Zonas comunes, Parquaderos, Cuartos Útiles, Cuarto de Hobbies, y

Viviendas familiares, sin que se deje constancia de la existencia de Piscina, Salón Social, Juegos infantiles, zonas verdes o Gimnasio.²²⁷

Adicionalmente, en la Inspección Judicial realizada el día martes tres (03) de septiembre de 2024, el Tribunal no encontró en el Edificio Colina del Viento P.H. “*objetos de lujo y recreo*” realizados a su costo por Héctor Giovanni Castaño, Juan Carlos Bedoya y/o Paula Andrea Bedoya, **razón por la cual no se condenará a la señora Luz Indely Mejía a pagar a los demandados ninguna cifra por concepto de mejoras voluptuarias**, y así se hará constar en la parte resolutive de este laudo.

11.1.5. De las restituciones mutuas por la realización de mejoras útiles

“(…)

Solo se entenderán por mejoras útiles las que hayan aumentado el valor venal²²⁸ de la cosa. (…)” (Artículo 966 del Código Civil colombiano).

En el entendido de que la construcción del Edificio Colina del Viento P.H. ha aumentado el valor comercial del lote identificado con matrícula inmobiliaria N° 001-693546 por el englobe hoy, **Nro.** 001-1288992 y lo ha transformado en un bien raíz con mayor potencial de venta, la demandante Luz Indely Mejía es deudora de la mejoría que sobrevino al mencionado lote, con ocasión de dicha construcción, y así se declarará en la parte resolutive de este laudo.

Sobra agregar que la parte demandada estaba de buena fe al momento de realizar las mejoras útiles, pues éstas se hicieron con ocasión de un contrato que, antes de declararse su nulidad de oficio, gozaba de plena validez, motivo por el cual esa parte demandada tiene derecho a que se les reconozcan tales mejoras.

En el caso materia del presente litigio, como las mejoras útiles consistieron en la construcción del Edificio Colina del Viento P.H., el Tribunal deberá tasar dichas mejoras conforme al costo que, para los demandados Héctor Giovanni Castaño, Juan Carlos Bedoya y Paula Andrea Bedoya, tuvo la construcción del mencionado Edificio.

Toda vez que la tasación del Edificio Colina del Viento P.H., establecida en el dictamen pericial que tendrá en cuenta el Tribunal²²⁹, corresponde a una cifra global de todo el inmueble y lo que ahora nos convoca es establecer el precio de las mejoras útiles realizadas por la parte demandada, entonces el laudo descartará elementos tales como el valor del terreno en el que se construyó la edificación, la estructura inicial que allí se encontraba, y los dineros que se suministraron a dicha parte, para la construcción de la obra.

²²⁷ Ver página trece (13) del dictamen de Jorge Humberto Sosa y Marcela Alexandra Carvajal, para INSOP SAS, aportado por la parte demandante.

²²⁸ Diccionario RAE. 1. adj. Perteneciente o relativo a las venas; 2. Del latín venālis, de venum 'venta'. 1. adj. Vendible o expuesto a la venta. Sinónimos: venable, vendible, negociable, traspasable.

²²⁹ Dictamen de contradicción, según su examen contemplado en el acápite de “*prueba recaudada y su valoración*”.

Para tales fines, el Laudo tendrá en cuenta, igualmente, las siguientes normas procesales atinentes a la prueba:

ARTÍCULO 165. MEDIOS DE PRUEBA. Son medios de prueba la declaración de parte, la confesión, el juramento, el testimonio de terceros, el dictamen pericial, la inspección judicial, los documentos, los indicios, los informes y cualesquiera otros medios que sean útiles para la formación del convencimiento del juez. (Resaltado y subrayas fuera del texto original)

El juez practicará las pruebas no previstas en este código de acuerdo con las disposiciones que regulen medios semejantes o según su prudente juicio, preservando los principios y garantías constitucionales.

ARTÍCULO 167. CARGA DE LA PRUEBA. (...)

Los hechos notorios y las afirmaciones o negaciones indefinidas no requieren prueba. (Resaltado y subrayas fuera del texto original).

ARTÍCULO 180. NOTORIEDAD DE LOS INDICADORES ECONÓMICOS. Todos los indicadores económicos nacionales se consideran hechos notorios. (Resaltado y subrayas fuera del texto original)

Para el Tribunal habría sido cómodo contar con un dictamen pericial que lo dispensara de la difícil tarea de cuantificar todos los conceptos relacionados con las mejoras útiles a reconocer a los demandados (carga de la prueba que ninguna de las partes cumplió, no obstante haberse pedido una resolución del contrato). Adicionalmente, las condiciones particulares de este complejo arbitramento impiden que se decreten más gastos para las partes (recuérdese que desde un principio se solicitó un amparo de pobreza por parte de los demandados, que debió interrumpirse la transcripción de audiencias por agotamiento de recursos, y que la parte demandada quedo debiendo sumas de dineros correspondientes a gastos del Tribunal), o que el asunto se prolongue y, por falta de tiempo, el tema de fondo quede con una solución incompleta.

De allí que el laudo entre a desenvolver el asunto como se detalla a continuación:

Para adicionar mejoras útiles y ver el EDIFICIO COLINA DEL VIENTO P.H.,²³⁰ tal como se encuentra al momento de ser avaluado por el dictamen de contradicción al que se le dio valor probatorio, y que obra en el expediente, la demandante Luz Indely Mejía aportó al proyecto:

- a. El inmueble con matrícula inmobiliaria N° 001-693546, por el englobe hoy, Nro.001-1288992 objeto de la promesa de compraventa del 10 de octubre de 2014.

²³⁰ Este es el nombre dado al edificio al constituirse el reglamento de propiedad horizontal. Ver escritura 2670 del 30 de diciembre de 2020 de la notaría primera de Envigado. Expediente Digital, Núm. 296. anexo 3. p. 1 a 74.

- b. La estructura correspondiente, a 3 losas vaciadas, la losa del sótano, el semisótano y el primer piso del EDIFICIO COLINA DEL VIENTO P.H. y que ya existía al momento de reiniciar y modificar la construcción.
- c. El Lote 4B, situado en el paraje San Rafael del Municipio de Envigado, con un área de 152 metros cuadrados y que, con el fin de elevar el EDIFICIO COLINA DEL VIENTO P.H. al número de pisos con que cuenta hoy, debió negociar la señora Luz Indely Mejía con el señor LUIS FERNANDO GIRALDO MONTOYA, cuyo englobe dio lugar al folio de matrícula inmobiliaria Nro. 001-1288992.
- d. Dineros que, según el Literal C de la cláusula Cuarta de la Nota Aclaratoria del 16 de octubre de 2015, se entregaron a los demandados Héctor Giovanni Castaño, Juan Carlos Bedoya y Paula Andrea Bedoya, por concepto de la venta de los apartamentos 301 y 302 del EDIFICIO COLINA DEL VIENTO P.H.
- e. Dineros que, según la cláusula QUINTA de la Nota Aclaratoria del 16 de octubre de 2015, recibieron de la señora Luz Indely Mejía los demandados Héctor Giovanni Castaño, Juan Carlos Bedoya y Paula Andrea Bedoya, por concepto de préstamos hipotecarios adquiridos por la demandante, para adelantar la construcción del EDIFICIO COLINA DEL VIENTO P.H.
- f. Obras que, con sus propios recursos, realizó la demandante en lo que hoy es el EDIFICIO COLINA DEL VIENTO P.H.

En este estado de cosas, con el fin de establecer el pago de lo que valgan las mejoras, al tiempo de la restitución derivada de la nulidad de la promesa, el Tribunal tendrá como base, para cuantificar las obras en qué consisten dichas mejoras, los siguientes parámetros:

- a. El dictamen pericial que cumplió con los requisitos exigidos por las normas del código general del proceso, que en este caso es el aportado por la parte demandante, dado el hecho que, como se expuso en el análisis de las pruebas, no se tomó en cuenta el del codemandado Juan Carlos Bedoya, por no reunir los requisitos de ley.
- b. El peso que, dentro de un proyecto multifamiliar de más de cinco pisos, ubicado en el municipio de Envigado, tiene el terreno inicial en que comenzó el proyecto EDIFICIO COLINA DEL VIENTO P.H. y que, como se sabe, pertenece a la demandante Luz Indely Mejía Berrio.
- c. El peso que, dentro del EDIFICIO COLINA DEL VIENTO P.H. tuvo la estructura inicial, compuesta de 3 losas vaciadas, la losa del sótano, el semisótano y el primer piso, y que ya existían al momento de repotenciar y continuar la construcción.
- d. El valor que Luz Indely Mejía debió pagar por el lote situado en el paraje San Rafael del Municipio de Envigado, con un área de 152 metros cuadrados, que se englobó para dar

origen al lote madre en el que hoy se encuentra el EDIFICIO COLINA DEL VIENTO P.H. y que corresponde al folio de matrícula inmobiliaria Nro. 001-1288992

- e. El valor que, según el Literal C de la cláusula Cuarta de la Nota Aclaratoria del 16 de octubre de 2015, recibieron los demandados por concepto de la venta de los apartamentos 301 y 302 del EDIFICIO COLINA DEL VIENTO P.H.
- f. El valor que, según la cláusula QUINTA de la Nota Aclaratoria del 16 de octubre de 2015, recibieron los demandados por concepto de préstamos hipotecarios, para adelantar la construcción del EDIFICIO COLINA DEL VIENTO P.H.
- g. El valor de las obras que, con sus propios recursos, realizó la demandante en lo que hoy es el EDIFICIO COLINA DEL VIENTO P.H.

11.1.5.1. De los dictámenes periciales aportados al proceso:

De acuerdo con el análisis que se realizó sobre la valoración de las pruebas recaudadas, obran en el expediente dos dictámenes periciales, a saber: de un lado, el elaborado por Jorge Humberto Sosa y Marcela Alexandra Carvajal, para INSOP SAS, aportado por la parte demandante, y, de otro lado, el elaborado por Álvaro Diego Mesa Duque, aportado por el codemandado Juan Carlos Bedoya.

Hecho el análisis de estos dos dictámenes, el Tribunal encontró que, de ellos, el único que cumple con los requerimientos del artículo 226 del Código General del Proceso es el elaborado por INSOP SAS, **y es éste el que tendremos en cuenta**, pues consagra, entre otros, la exigencia del numeral 5 de dicho artículo, en los siguientes términos:

“5. La lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen.

Pero, independiente de requerimientos formales, el dictamen elegido tiene unas condiciones de fondo que se compadecen más con la realidad de lo examinado, pues en diligencia de inspección judicial decretada y evacuada oportunamente, el Tribunal y demás actores del proceso pudieron darse cuenta de que el edificio **no** está en las calidades óptimas que, en ciertos casos, predica el peritaje aportado por la parte demandada.

En tal sentido, el dictamen elaborado por INSOP SAS es mucho más detallado, no solo por detenerse puntualmente en cada una de las unidades que componen el Edificio Colina del Viento P.H., en trazar el mapa de ofertas en su alrededores y en aportar las investigaciones indirectas de su mercadeo, sino por tener en cuenta una serie de realidades tales como los

porcentajes y costos necesarios para la “*TERMINACIÓN DEL EDIFICIO*”²³¹, cosa esta última que omitió el otro peritaje, pues da por sentado que la construcción “*cuenta con sus redes completas y en funcionamiento normal de Acueducto, Alcantarillado, Gas domiciliario, Energía Eléctrica; y el cableado para Televisión y Telefonía (...)*”²³², elementos todos estos que, por lo evacuado en el proceso y lo visto en la Inspección Judicial realizada el martes tres (03) de septiembre de 2024, no son “*redes completas*” ni en “*funcionamiento normal*”. Esto simplemente lo menciona el Tribunal para dar cuenta del estudio detallado que se realizó de los dos peritajes, pero al mismo tiempo para exponer las razones de por qué no se tuvo en cuenta como prueba el peritaje aportado por el codemandado Juan Carlos Bedoya.

Finalmente, se tiene que el precio por metro cuadrado, establecido en el dictamen elaborado por INSOP SAS., está más acorde con aquel que fija La Lonja de Propiedad Raíz de Medellín²³³, para una edificación como la del Edificio Colina del Viento P.H., pues en el dictamen se habla de una tasación aproximada de DOS MILLONES DOSCIENTOS MIL (\$2.200.000) PESOS, en tanto que, para un edificio tipo “Multifamiliar Media”, las tablas de presupuesto de construcción de la Lonja hablan de unos valores que oscilan entre los DOS MILLONES CUATROCIENTOS DIEZ Y OCHO MIL (\$2.418.000) y DOS MILLONES OCHOCIENTOS MIL (\$2.800.000) PESOS.

En contraste con lo anterior, el dictamen pericial aportado por el codemandado Juan Carlos Bedoya estableció, para una edificación como la del Edificio Colina del Viento P.H., una tasación equivalente a \$4'740.000, por Metro Cuadrado.

11.1.5.2. Del peso que, en los costos de construcción, tiene el terreno en que se levantó el EDIFICIO COLINA DEL VIENTO P.H.

Tal como se relaciona en los numerales que se verán a continuación, el Tribunal realizó ingentes esfuerzos para establecer el peso que, dentro de un proyecto multifamiliar de más de cinco pisos, ubicado en el municipio de Envigado, tiene el terreno en que se levantó el EDIFICIO COLINA DEL VIENTO P.H, sin que pudiese encontrar un patrón único.

- a. En la tesis de grado “*Impacto del coste del lote en viviendas de interés social*”, elaborada por Sandra Patricia Calderón Peña, para optar el título de Ingeniería Civil de la Universidad de los Andes²³⁴, el porcentaje asignado, en materia de edificios de apartamentos, oscila entre un 14 y un 16 del valor de toda la edificación, lo que arroja un promedio del 15%

²³¹ Ver acápite 10.1 - *PRESUPUESTOS DE OBRA PARA TERMINACIÓN DEL EDIFICIO*- del dictamen pericial aportado por la parte demandante.

²³² Ver acápite 5a. -*CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN*- del dictamen pericial aportado por la parte demandada.

²³³ Ver Tabla CD212 - Presupuestos - Lonja de Propiedad Raíz de Medellín. Nota: La Tabla en cuestión es un indicador económico de libre consulta, por lo cual se considera un hecho notorio.

²³⁴ <https://repositorio.uniandes.edu.co/server/api/core/bitstreams/9e828335-d52d-4673-8251-eede6c8a98b/content>, página 39.

- b. En la presentación “Estructura de costos y gastos en un proyecto inmobiliario”²³⁵, se indica que, el costo del terreno es uno de los componentes principales de la estructura de costos y gastos, y representa aproximadamente entre 10-12% del total de dicha estructura, lo que arroja un promedio del 11%.
- c. En el trabajo “El costo de la tierra en el desarrollo inmobiliario”²³⁶, se indica que, la incidencia de la tierra en los metros cuadrados propios a construirse representa entre el 12% y el 15% del costo total del proyecto, lo que arroja un promedio del 13,5%.
- d. En la presentación de Gus Marcos, desarrollador, empresario y líder de negocios, el costo del terreno, dentro de un proyecto inmobiliario promedio, es del 15%.²³⁷
- e. En el trabajo “Promedio de Valor por Metro Cuadrado de Proyectos de Apartamentos en los Estratos Tres (3) y Cuatro (4) de la Ciudad de Bogotá”²³⁸, Páginas 17 a 40, presentado por Mónica María Galeano y Diana Lizeth Sichacá Beltrán, a la Universidad Distrital Francisco José de Caldas - Especialización en Avalúos Urbanos - Facultad de Ingeniería, se indica que, la Incidencia del lote sobre las ventas oscila entre un 5.75% y un 18,38%, lo que arroja un promedio de 12.065% como valor del terreno dentro de todo un proyecto inmobiliario.
- f. En el trabajo “Evaluación financiera de proyectos inmobiliarios: Variables que intervienen en su elaboración”, página 47, presentado por Edison Aldemar Hincapié Atehortúa y Wilber Hernando Durán Ocampo, a la Universidad de Medellín, para optar el título de Especialista en Gerencia de Construcciones²³⁹, se indica que la Incidencia del lote en el proyecto inmobiliario equivale a un 8,47%

Como se ve, las posiciones y criterios son tan disimiles que, al Tribunal, le cuesta decantarse por una cifra de las anotadas y, por ello, utilizará un parámetro trazado por quienes son partes en el presente asunto.

11.1.5.3. Del peso que, dentro del costo del EDIFICIO COLINA DEL VIENTO P.H, tuvo la estructura existente al momento de la promesa.

Y si el Tribunal realizó esfuerzos ingentes para establecer el peso porcentual que el terreno en que se levantó el EDIFICIO COLINA DEL VIENTO P.H. tuvo en el costo total de dicho edificio, no menos lo fue el que realizó tratando de encontrar el peso que, dentro de ese mismo costo,

²³⁵ [https://es.linkedin.com/pulse/estructura-de-costos-y-gastos-en-un-proyecto-bryan-meza-vicente#:~:text=Costos%20del%20Terreno&text=Representa%20aproximadamente%20entre%2010%2D12,municipal\)%20al%20valor%20de%20compra.](https://es.linkedin.com/pulse/estructura-de-costos-y-gastos-en-un-proyecto-bryan-meza-vicente#:~:text=Costos%20del%20Terreno&text=Representa%20aproximadamente%20entre%2010%2D12,municipal)%20al%20valor%20de%20compra.)

²³⁶ <https://www.linkedin.com/pulse/el-costo-de-la-tierra-en-desarrollo-inmobiliario-carlos-c%C3%A9spedes/>

²³⁷ <https://www.tiktok.com/@gus.marcos/video/7340074066646191365>

²³⁸ <https://repository.udistrital.edu.co/server/api/core/bitstreams/8c78d714-d6c2-413f-92b4-8e1ea01464cc/content> Páginas 17 a 40.

²³⁹ https://repository.udem.edu.co/bitstream/handle/11407/4834/TG_EGC_569.pdf?se

tenían las **obras que se habían construido ya en el inmueble** con matrícula inmobiliaria N° 001-693546, por el englobe hoy **Nro. 001-1288992**, y que, por consiguiente, deben descontarse de las mejoras realizadas por Paula Andrea Bedoya, Héctor Giovanni Castaño y Juan Carlos Bedoya.

- a. La “Revista Noticias”, en su columna “Porcentajes aproximados, rubro por rubro, en los costos de construcción”²⁴⁰, señala que, *“En una construcción tradicional, las primeras tareas como el movimiento de suelo, es un porcentaje menor. Pero en la siguiente etapa, la estructura de hormigón el porcentaje asciende aproximadamente entre 17% y 20%. Siendo este rubro el de más alta incidencia.*
- b. En el acápite 2.2.1 - “Presupuesto costos directos” - del trabajo “ANALISIS DE INVERSION PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR LOS URAPANES EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.”²⁴¹ se advierte que *“Los costos directos de un proyecto de construcción de vivienda hacen referencia a los relacionados con la construcción de la misma en sus diferentes etapas, los cuales se pueden resumir como Cimentación, Estructura, redes de servicios públicos y acabados”. Y que, “A partir de los estudios y diseños del proyecto, se realizó el cálculo de las cantidades de obra para la totalidad de la construcción de la torre del proyecto, con el fin de obtener un presupuesto de Costos directos del proyecto”; concluyendo que, “para tal fin, se realizó la estimación de los análisis de precios unitarios (APU), con base en la consulta de precios vigentes del mercado para materiales, equipo, mano de obra y subcontratos obteniendo el presupuesto que se muestra a continuación:*

Descripción	Incidencia
Preliminares	0,56%
Cimentación	11,51%
Estructura	27,47%

Con estas dos escasas informaciones, además de las disimiles opiniones que al respecto dieron algunas constructoras consultadas, al Tribunal también le cuesta decantarse por una cifra de las anotadas y, por ello, utilizará igualmente el parámetro trazado por quienes son partes en el presente asunto.

Parámetro a tener en cuenta:

²⁴⁰ <https://noticias.perfil.com/noticias/empresas-y-protagonistas/porcentajes-aproximados-rubro-por-rubro-en-los-costos-de-construccion.phtml>

²⁴¹ <https://repository.unimilitar.edu.co/server/api/core/bitstreams/ebd372e4-b5f1-4af0-bfd6-a1f61058e4b7/content>

Para calcular entonces los pesos porcentuales que el terreno y las estructuras iniciales tuvieron en el costo total del EDIFICIO COLINA DEL VIENTO P.H., este laudo tendrá en cuenta que fueron los mismos Héctor Giovanni Castaño, Juan Carlos Bedoya, Paula Andrea Bedoya y Luz Indely Mejía quienes, al momento de firmar la fallida promesa del 10 de octubre de 2014, otorgaron al conjunto formado por el inmueble con matrícula inmobiliaria N° 001-693546, y las mejoras que en él se encontraban, un valor equivalente a QUINIENTOS VEINTICINCO MILLONES (\$525.000.000.) DE PESOS.

Se recordará que reza la promesa inicial:

“CUARTA - PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio del inmueble descrito en la cláusula PRIMERA de este contrato es la suma de QUINIENTOS VEINTE Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$525.000.000.) (...)”
(...)

SEXTA- ENTREGA MATERIAL DEL INMUEBLE: EL PROMITENTE VENDEDOR ha hecho entrega real y material del inmueble el día de la firma de la promesa de compraventa y al haber recibido el abono inicial. Esta entrega se hace en las condiciones actuales del inmueble, tanto en relación con las construcciones existentes, las cuales son conocidas por el promitente comprador y con las licencias y certificaciones del ingeniero calculista. El adquirente asume las responsabilidades relacionadas con los vecinos, y que tengan causas en esta edificación. (...)” (subrayas y resaltado fuera de texto)

De conformidad con lo anterior y, dado que el avalúo otorgado por el dictamen pericial al EDIFICIO COLINA DEL VIENTO P.H. es el que la obra tiene en la actualidad, se hace necesario y por razones de equidad traer la cifra de los QUINIENTOS VEINTICINCO MILLONES (\$525.000.000.)²⁴² DE PESOS **a valor presente**, para lo cual el Tribunal utilizará como herramienta la fórmula de indexación establecida por la Jurisprudencia Colombiana²⁴³, en cuyos apartes se lee:

“La corrección monetaria -o indexación- es una remuneración equitativa y razonable para contrarrestar la pérdida de poder adquisitivo del dinero por la inflación, es decir, una retribución para que la prestación económica tenga un valor igual -o similar- al que tuvo en el momento en que se ejecutaron las obligaciones del respectivo negocio, que fue cuando se pagó el precio pactado, o debió pagarse el justo.

Por eso debe atenderse, conforme a la doctrina de esta Corte para entronizar la corrección pecuniaria como una forma de justicia en las obligaciones que lo admiten, que cumplir estas sin ese mecanismo, impondría al acreedor la recepción de un dinero envilecido por la merma de su valor real o poder de compra, pues para que reine la equidad en el verdadero valor de esas cargas o restauraciones pecuniarias, es menester que la traída a valor presente de ellas cobije todo el tiempo en que estuvieron sujetas a

²⁴² Contrato promesa de compraventa. Cláusula cuarta - precio y forma de pago. Expediente Digital Núm. 1, 7 prueba número 2. p. 22 a 27. Núm. 45. Núm. 65. anexo 2 p. 11 a 14.

²⁴³ Ver sentencia SC10291-2017 de la Corte Suprema de Justicia.

la depreciación, por causa de la inflación.

No puede haber un verdadero restablecimiento del equilibrio patrimonial en las prestaciones de las partes, si el valor del dinero se deja sin actualizar durante una parte del tiempo transcurrido, esto es, entre el tiempo de la convención y la presentación del libelo inicial, en tratándose de la lesión enorme.

La fórmula adoptada por la Jurisprudencia Colombiana es la siguiente:

Valor presente = valor histórico (IPC Final / IPC Inicial)

De donde:

- La variación mensual del IPC total nacional mensual es la certificada por el DANE.
- IPC inicial= Índice de precios al consumidor en octubre de 2014, que, según DANE, equivale a 82,14
- IPC final = Índice de precios al consumidor final en agosto de 2024 que, según DANE, equivale a 143,67

Valor presente = \$918,270,635.50.

Según la mencionada fórmula, la cifra del 10 de octubre de 2014, traída a valor presente del avalúo pericial, esto es, al nueve (09) de agosto de 2024, equivale a NOVECIENTOS DIEZ Y OCHO MILLONES DOSCIENTOS SETENTA MIL SEISCIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS CON CINCUENTA CENTAVOS (\$918,270,635,50), que le serán restados a los CUATRO MIL NOVECIENTOS SETENTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS DIEZ NUEVE MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO (\$4,978,519.375) PESOS que, para ese nueve (09) de agosto de 2024, costaba el EDIFICIO COLINA DEL VIENTO P.H.

11.1.5.4. *Del peso que, en los costos de construcción, tiene el inmueble anexado al de matrícula inmobiliaria N° 001-693546, para dar origen al terreno general englobado y con un nuevo folio de matrícula inmobiliaria Nro.001-1288992 en el que hoy se encuentra el EDIFICIO COLINA DEL VIENTO P.H.*

Obra en el expediente prueba suficiente de que fue la parte demandada quien realizó una serie de tratos preliminares, encaminados a que el señor LUIS FERNANDO GIRALDO MONTOYA permitiera la anexión, al inmueble de matrícula inmobiliaria N° 001-693546, de un lote de su propiedad, con el fin de ampliar el terreno en el que se pudiese construir un edificio de más de cinco pisos. Al respecto manifestó la convocante en la ampliación de su interrogatorio: "El proyecto inicial o el negocio inicialmente cebrado, en la ejecución del mismo sufrió una mutación, Luz Indely Mejía refiriéndose a Héctor Giovanni Castaño Díaz, dijo: "...no sabía que iba a hacer cosas en Curaduría, porque la licencia estaba vigente, pero él va e inicia el trámite para ampliar el edificio. Entonces para poder ampliar el edificio tiene que negociar con don

Fernando la parte de atrás. Entonces piden a la Curaduría que haga un englobe del terreno de atrás con el mío de adelante, y pide al señor Jesús, no sé qué, de Catastro, de Envigado, para que haga una aclaración de área, que ya el terreno que él está comprando no son 230 metros, sino 382 Ahí le dan nomenclatura a ese lote, porque el lote no tenía nomenclatura, el lote aparecía como carrera 24C, en el predial, y entonces ya entregan una nomenclatura que es la que hoy tiene, que es carrera 24C # 41Sur-40²⁴⁴"

Declaración que coincide con la del señor Héctor Giovanni Castaño Díaz: **"PREGUNTADO:** ...Cuando Planeación le hace a usted esa insinuación y le dice: "Aumente la superficie para que pueda modificar todo esto", y en fin, ¿efectivamente qué pasó en ese momento?, ¿qué se hizo ahí? **CONTESTÓ:** ¿Qué se hizo ahí? Inmediatamente me fui, hablé con el señor, que lo conocía, al señor Luis Fernando Montoya, tenía un bolsillo, se llama un bolsillo, porque tenía un lote irregular, y justamente tenía un bolsillo, se llama bolsillo cuando es un lotecito irregular, y tenía una franjita de 150 metros, que me caía perfectamente para añadirlo a este lote que le había comprado yo a la señora LUZ INDELY MEJÍA BERRÍO. ¿Qué cumplía yo ahí? Ahí de verdad podía cumplir con la norma de los parqueaderos, porque la anterior tampoco cumplía esa norma, porque los planos decían una cosa y los ejes decían otra, eso lo dijo Planeación Municipal, las medidas, no lo dijo GIOVANNY, está en el proceso donde la señora. **PREGUNTADO:** Entonces aparece el señor con el bolsillo de tierra. **CONTESTÓ:** Negociamos el bolsillo, hice un negocio yo con el señor Luis Fernando Montoya...Le dije: "Le compro el lote", y me dijo: "Yo se lo vendo en 100 millones, ¿cómo me lo paga?". Y le dije: "Sencillo, te lo pago con un apartamento, lo estoy vendiendo a 200 millones; te quedas con el apartamento y me devuelves los 100 millones". Me dijo: "Pero yo tengo que hacer la compraventa a nombre de mi esposa", y se hizo a nombre de la esposa de él. ²⁴⁵".

También existe prueba en el expediente, de que el señor Luis Fernando Giraldo Montoya entregó a los demandados la tenencia material de una parte de su lote contiguo, con el fin de que se modificara el número de pisos de lo que después sería el EDIFICIO COLINA DEL VIENTO P.H., tal como lo señala el Parágrafo 1 de la cláusula Primera de la Nota Aclaratoria del 16 de octubre de 2015, así:

"PARAGRAFO 1. A este inmueble (El de matrícula inmobiliaria N° 001-693546), se adicionó un lote colindante con un área de 152 Mts. para obtener un área total 382 Mts. con el fin de obtener la ampliación de licencia que se anotará en el parágrafo 2. Los costos de este terreno adicional y los trámites para su adición y ampliación de la densidad y licencia son pagados por los promitentes compradores."

Lo anterior se acreditó con la versión del mismo Héctor Giovanni Castaño Díaz: **"PREGUNTADO:** Bueno, vamos en que entonces ya el señor le entrega materialmente el terreno, se cambia el proyecto y empiezan a trabajar el proyecto ya con unos nuevos

²⁴⁴ Expediente Digital, Núm. 421 p. 13.

²⁴⁵ Expediente Digital, Núm. 348 p. 7, 8 y 28.

costos, etcétera, etcétera. **CONTESTÓ:** Sí, ya ahí me toca contratar otro tipo de subcontratistas, entra el señor Efraín Córdoba, hago un contrato con él²⁴⁶".

Posteriormente, inquieto por el rumbo errático que llevaba la construcción, el señor Luis Fernando Giraldo Montoya, quien inicialmente había acordado la venta de un lote de su propiedad contiguo al lote del edificio Colina del Viento, ante el incumplimiento de lo prometido verbalmente por el señor Héctor Giovanni Castaño²⁴⁷ celebró contrato con la señora Luz Indely Mejía a través de la escritura pública N° 2288 de julio 17 de 2017 de la Notaría Primera de Envigado, para loteo desafectación y englobe celebrada entre la que unen sus dos lotes²⁴⁸ y ella, como propietaria del lote, ante el reclamo de Luis Fernando Giraldo Montoya y la amenaza de una serie de acciones ejecutivas provenientes de acreedores hipotecarios, llegó a un acuerdo, entre otros, con el mencionado señor Giraldo, encaminado a realizar un englobe y una futura partición, y en efecto, le hizo, según su testimonio, una dación en pago, con un apartamento del edificio Colina del Viento. (Ver/escuchar testimonio en audio de Luis Fernando Giraldo.)

Así, mediante la escritura pública número Dos Mil Doscientos Ochenta y Ocho (2.288) del 17 de julio de 2017, se materializó la anexión de un bien raíz conocido en dicha escritura como Lote 4B, situado en el paraje San Rafael del Municipio de Envigado, con un área de 152 metros cuadrados, todo con el fin de configurar un terreno de 382 metros cuadrados.

Y, si bien la parte final del Parágrafo 1 de la cláusula Primera de la Nota Aclaratoria del 16 de octubre de 2015 señala que "*Los costos de este terreno adicional y los trámites para su adición y ampliación de la densidad y licencia son pagados por los promitentes compradores*", es lo cierto que ese pago terminó haciéndolo la señora Luz Indely Mejía, a través de la cesión, en favor de Luis Fernando Giraldo Montoya, de un derecho en proindiviso equivalente a un 5,218% del total del inmueble englobado.

Más adelante, mediante la escritura # Dos Mil Ochocientos Cincuenta (2.850) del nueve (9) de diciembre de dos mil veintiuno (2021) de la Notaría Primera del Círculo de Envigado, aclarada mediante la 2.670 del 30 de diciembre de 2020 de la misma Notaría, se le adjudicó a Luis Fernando Giraldo Montoya, para liquidarle su 5,218% en la comunidad, los apartamentos 403, 703 y 805 del EDIFICIO COLINA DEL VIENTO P.H., así como los parqueaderos 7, 8 y 9 del mismo edificio.

Conforme a lo anterior, por virtud de esa partición Luz Indely Mejía terminó cancelándole a Luis Fernando Giraldo Montoya "*Los costos de este terreno adicional*", con algunas unidades del que llegó a ser el EDIFICIO COLINA DEL VIENTO P.H., y que hoy, debido a la nulidad de la promesa, pertenece a la demandante.

²⁴⁶ Expediente Digital, Núm. 348 p. 29.

²⁴⁷ Expediente digital numeral 383, grabación de la audiencia de pruebas del 28 de agosto de 2024, parte 1, minutos 0:24: 16, 0:25:43 y 0:26:39 del testimonio del señor Luis Fernando Giraldo.

²⁴⁸ Expediente digital numeral 68, páginas anexo 4 28 a 32.

Es verdad que, si bien hubo una negociación inicial entre la parte demandada con el señor Luis Fernando Giraldo Montoya, relativa a la anexión del Lote 4B, situado en el paraje San Rafael del Municipio de Envigado, al de matrícula inmobiliaria N° 001-693546, esa negociación, más allá de haber sido objeto de unos tratos precontractuales, nunca se materializó en forma de una enajenación definitiva, lo que, al parecer, dio libertad al señor Giraldo Montoya para ofrecer su inmueble a Luz Indely Mejía, con las consecuencias contenidas en las escrituras Dos Mil Doscientos Ochenta y Ocho (2.288) del 17 de julio de 2.017 y Dos Mil Ochocientos Cincuenta (2.850) del nueve (9) de diciembre de dos mil veintiuno (2021) de la Notaría Primera del Círculo de Envigado, aclarada mediante la 2.670 del 30 de diciembre de 2020 de la misma Notaría, antes relacionadas.

También es verdad que el otorgamiento de las anotadas escrituras ocasionó una ruptura de relaciones entre las partes involucradas en el presente proceso, al punto tal de llevar las cosas hasta la Fiscalía General de la Nación, y de ocasionar una cadena de reproches recíprocos entre dichas partes.

Lo cierto del caso es que, si entre Luis Fernando Giraldo Montoya y los demandados Héctor Giovanni Castaño, Juan Carlos Bedoya y Paula Andrea Bedoya existe un conflicto jurídico por promesas incumplidas, **éste deberá ser materia de un proceso judicial aparte del que ahora ocupa al Tribunal, en la medida que se trata de otros vínculos contractuales distintos a los del contrato de promesa que da vida al presente proceso arbitral, único escenario en el cual este tribunal tiene competencia para pronunciarse.**

De la misma forma, si Héctor Giovanni Castaño, Juan Carlos Bedoya y Paula Andrea Bedoya consideran que las negociaciones²⁴⁹ que dieron lugar a los actos jurídicos consagrados en las escrituras públicas Dos Mil Doscientos Ochenta y Ocho (2.288) del 17 de julio de 2017 y Dos Mil Ochocientos Cincuenta (2.850) del nueve (9) de diciembre de dos mil veintiuno (2021) de la Notaría Primera del Círculo de Envigado, aclarada mediante la 2.670 del 30 de diciembre de 2020 de la misma Notaría, fueron producto de una indelicadeza de Luz Indely Mejía, y con ello se les acarreó un perjuicio, **ese deberá ser también objeto de un proceso judicial ajeno al que ahora ocupa al Tribunal, por las razones atrás señaladas.**

Cerrado este paréntesis y, en el entendido de que la señora Luz Indely Mejía debió desprenderse de unas unidades que hoy deberían pertenecerle, todo para poder anexar al inmueble de matrícula inmobiliaria N° 001-693546 un bien raíz de 152 metros cuadrados y poder configurar así un terreno de 382 metros que diera forma al EDIFICIO COLINA DEL VIENTO P.H., avaluado hoy en la suma de CUATRO MIL NOVECIENTOS SETENTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS DIEZ NUEVE MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO (\$4,978,519,375)

²⁴⁹ Se celebró la conciliación a la que fueron citados los promitentes compradores, pero estos no obstante estar debidamente citados no acudieron. En el marco de dicha conciliación se acordó realizar los actos que dieron lugar a las escrituras que a continuación se relacionan. Ver Expediente Digital, Núm. 193 anexo 014-2 p. 62 a 63 y 84 a 85.

PESOS, hoy englobado y con el folio de matrícula Nro. 001-1288992, este laudo deberá hacer, de la mencionada suma, el descuento del valor respectivo a dichas unidades.

Como los 152 metros cuadrados que corresponden al Lote 4B, situado en el paraje San Rafael del Municipio de Envigado, se pagaron con un derecho en proindiviso equivalente a un 5,218% del total del EDIFICIO COLINA DEL VIENTO P.H., este laudo utilizará el valor de ese derecho, con el fin de establecer cuánto debe descontarse por concepto de dicho pago, de los CUATRO MIL NOVECIENTOS SETENTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS DIEZ NUEVE MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO (\$4,978,519,375) PESOS que cuesta la totalidad del proyecto.

Por consiguiente, si el 100% del monto del proyecto es igual \$4,978,519,375 pesos, el 5,218% de dicho monto será igual a \$259,779,140.9875, que será traído a valor presente desde el 17 de julio de 2017, fecha en que se otorgó la escritura pública número Dos Mil Doscientos Ochenta y Ocho (2.288) de la Notaría Primera de Envigado, hasta el 9 de agosto de 2024, momento en que se produjo el avalúo del EDIFICIO COLINA DEL VIENTO P.H.

Conforme a la fórmula adoptada por la Jurisprudencia Colombiana, la cifra final es la siguiente:

- IPC inicial= Índice de precios al consumidor en julio de 2017, que, según DANE, equivale a 96,18.
- IPC final = Índice de precios al consumidor final en agosto de 2024 que, según DANE, equivale a 143,67.
- Valor presente = \$388,048,130.46.

Según la fórmula, la cifra del 17 de julio de 2017, traída a valor presente del avalúo pericial, esto es, al nueve (09) de agosto de 2024, equivale a TRESCIENTOS OCHENTA Y OCHO MILLONES CUARENTA Y OCHO MIL CIENTO TREINTA PESOS CON CUARENTA Y SEIS CENTAVOS (\$388,048,130.46), que le serán igualmente restados a los CUATRO MIL NOVECIENTOS SETENTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS DIEZ NUEVE MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO (\$4,978,519.375) PESOS que, para ese nueve (09) de agosto de 2024, costaba el EDIFICIO COLINA DEL VIENTO P.H.

11.1.5.5. El valor que, según el Literal C de la cláusula Cuarta de la Nota Aclaratoria del 16 de octubre de 2015, recibieron los demandados por concepto de la venta de los apartamentos 301 y 302 del EDIFICIO COLINA DEL VIENTO P.H.

En la Nota Aclaratoria del 16 de octubre de 2015 se lee que, además de reiterar la entrega material del inmueble con matrícula inmobiliaria N° 001-693546, por el englobe, hoy Nro. 001-1288992, Luz Indely Mejía Berrío se convertiría en deudora de Héctor Giovanni Castaño, Juan Carlos Bedoya y Paula Bedoya, por la suma de TRESCIENTOS CINCUENTA MILLONES de pesos (\$350.000.000), a cambio de la construcción de los apartamentos 301 y 302 del edificio objeto de la promesa.

Señala el Literal C de la cláusula CUARTA de la Nota Aclaratoria:

“A los aquí promitentes compradores se les cancelará el precio de venta de trescientos cincuenta millones de pesos m.l. (\$350.000.000) por los apartamentos 301 y 302 así: 180.000.000 ya recibidos en el literal C, \$25.000.000 con la escrituración de dos parqueaderos y dos cuartos útiles en el edificio Santa Catalina, en el estado en que se encuentra y que es conocido por el señor Giovanni Castaño, ubicados en Envigado carrera 24 C no. 41 sur 60, 70 y 90, \$20.000.000 en efectivo y el saldo con crédito solicitado a una entidad bancaria. De no ser aprobado se cancela el saldo pendiente en efectivo o se hará hipoteca a los acreedores sobre los inmuebles.”

De toda esta enrevesada situación se concluye que, respecto de los TRESCIENTOS CINCUENTA MILLONES de pesos (\$350.000.000), la deudora Luz Indely Mejía se reservó, para sí, la suma de Ciento Ochenta Millones (\$180.000.000), a título de pago inmediato de parte del precio acordado en la cláusula Cuarta de la Nota Aclaratoria, con lo cual Héctor Giovanni Castaño, Juan Carlos Bedoya y Paula Andrea Bedoya terminarían recibiendo, por la construcción de los apartamentos 301 y 302, la suma de CIENTO SETENTA MILLONES (\$170.000.000) de pesos, que deberían haber sido pagado así:

- \$25.000.000, con la escrituración de dos parqueaderos y dos cuartos útiles en el edificio Santa Catalina, ubicados en la Carrera 24 C # 41 Sur 60, 70 y 90 de Envigado.
- \$20.000.000 en efectivo.
- Y el saldo, equivalente a \$125.000.000, con crédito solicitado a una entidad bancaria.

En la ampliación de los interrogatorios de parte llevada a cabo el 3 de diciembre de 2024, las partes presentaron declaraciones encontradas, pues la señora Luz Indely Mejía aseguró haber cancelado a Héctor Giovanni Castaño cada uno de los rubros establecidos en Literal C de la cláusula Cuarta de la Nota Aclaratoria, en tanto que dicho señor niega haber recibido tales rubros.

No obstante, la negativa del codemandado, en medio de las contradicciones de sus declaraciones admite que Luz Indely le pagó \$250.000.000, así: *"ese dinero, esos \$350 menos esos \$180, ¿usted los recibió? CONTESTÓ: No los recibí, doctor, tenía que recibirlos y hasta el día de hoy no los he recibido en total²⁵⁰".* y más adelante confiesa: *PREGUNTADO: ¿Cuánto le debe? CONTESTÓ: Para mí, en mis cuentas, habrá pagado más o menos \$250 millones; el resto no lo ha pagado. Me deben la terraza.²⁵¹ refiriéndose al literal B del escrito NOTA ACLARATORIA contenido en la cláusula Cuarta - precio y forma de pago - que corresponde a \$300.000.000²⁵²".*

²⁵⁰ Expediente Digital, Núm. 422 p. 4.

²⁵¹ Expediente Digital, Núm. 422 p. 21.

²⁵² Expediente Digital, Núm. 422 p. 4 y 21.

Tales declaraciones concuerdan con lo dicho en el interrogatorio absuelto inicialmente, en donde al preguntársele por el acreedor hipotecario Luis Antonio Zuluaga Ramírez, dijo: *"usted recibió dineros de él para pagar trabajadores y desarrollar el proyecto? ...pero recibió dinero de él? ... La señora LUZ INDELY me iba a hacer un abono al 301 y al 302, y sí, me hizo un pago al 301; él le entregó a LUZ INDELY, y LUZ INDELY me abonó a mí, ... ¿Y cuánto dinero? CONTESTÓ: Lo de él reposa en los papeles, yo hoy no me acuerdo ... y la señora MEJÍA BERRÍO me debía a mí 650 millones, que me los estaba pagando..."*

Se sabe que, conforme los a literales A, B y C de la "Nota Aclaratoria", Luz Indely Mejía Berrio prometió en venta, escrituró y entregó materialmente los apartamentos 301 y 302 a Marta Lucía Mejía y Guillermo León Pérez; que del producto de dicha venta retuvo \$180.000.000; y que también recibió \$122.000.000, ambas sumas correspondientes aparte del precio pactado²⁵³.

Lo convenido en la Nota Aclaratoria del 16 de octubre de 2015, es un indicio serio de que el negocio de los apartamentos 301 y 302 efectivamente se materializó, así el documento haya sido cuestionado después por los demandados, pero sin que se haya ejercido una acción encaminada a demostrar que se trata de un acto abusivo, como resultado del ejercicio de una posición dominante.

El tribunal encuentra entonces que, si los demandados, tal como lo aseguró el señor Héctor Giovanni Castaño y lo confirmó la señora Luz Indely Mejía en la prueba de oficio evacuada el 3 de diciembre de 2024, efectivamente construyeron y entregaron los apartamentos 301 y 302 del EDIFICIO COLINA DEL VIENTO P.H., fue porque realmente les habían pagado el precio de tales inmuebles.

Ahora, es verdad que, aunque Héctor Giovanni Castaño, Juan Carlos Bedoya y Paula Andrea Bedoya debían recibir la suma de \$170.000.000, es lo cierto que no aparece probado en este proceso como se hizo dicho pago. Con todo, ya se han transcrito declaraciones en las que, con ocasión de preguntas relacionadas con la construcción de los apartamentos 301 y 302 del edificio objeto de la promesa, el codemandado Héctor Giovanni confesó que recibió la suma de DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES (\$250.000.000).

Aunque dicha confesión no concuerda de manera absoluta con lo que quedó establecido en literal C de la cláusula CUARTA de la nota aclaratoria, pues, conforme a esta última lo adeudado serían \$170.000.000, en tanto que, conforme a declaraciones del codemandado Héctor Giovanni Castaño, la suma recibida fue de \$250.000.000, para este Tribunal, en el referido pago de los \$250.000.000 se entenderían incorporados los \$170.000.000, a que se refiere dicho Literal C y, en consecuencia, dará por recibidos, por la parte demandada, la suma de \$170.000.000.

²⁵³ Expediente Digital, Núm. 421 p. 3, 4 y 5.

Y si está probada la recepción de los \$170.000.000 a que se refiere el Literal C de la cláusula Cuarta y además Luz Indely Mejía restituirá los otros \$180.000.000 millones que había retenido para sí por la venta de los apartamentos 301 y 302, entonces se entiende que los demandados sí reciben finalmente el valor total de TRESCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$350.000.000) que las partes habían fijado, desde un principio, por la construcción de tales apartamentos.

Al quedar, por consiguiente, pagados los TRESCIENTOS CINCUENTA MILLONES de pesos (\$350.000.000) por la construcción de los apartamentos 301 y 302 del EDIFICIO COLINA DEL VIENTO P.H., dicha cifra deberá ser descontada de los \$4,978,519,375 correspondientes a la estimación total del mencionado edificio, pues, de otra forma, se generaría un enriquecimiento sin causa derivado del doble pago de \$180.000.000 millones.

Se recordará que los \$180.000.000 millones que se devolvieron a título de restitución del precio no fueron indexados en su debido momento, pues los intereses producidos por ellos se compensaron con los frutos recibidos por los demandados. (Ver Numeral 11.1.3.1.2 del laudo).

En razón de lo anterior, solo se traerán a valor presente los CIENTO SETENTA MILLONES (\$170.000.000) de pesos, mediante los mecanismos jurisprudenciales de indexación, teniendo en cuenta las fechas de 16 de octubre de 2015, momento en que se firmó la Nota Aclaratoria, y el 9 de agosto de 2024, momento en que se produjo el avalúo del EDIFICIO COLINA DEL VIENTO P.H.

Una vez indexados los CIENTO SETENTA MILLONES (\$170.000.000) de pesos, la cifra resultante será sumada a \$180.000.000, y será este el resultado final que será descontado de los \$4,978,519,375 correspondientes a la estimación total del EDIFICIO COLINA DEL VIENTO P.H.

Según la fórmula adoptada por la Jurisprudencia Colombiana, la cifra final correspondiente a CIENTO SETENTA MILLONES (\$170.000.000) de pesos es la siguiente:

- IPC inicial= Índice de precios al consumidor en octubre de 2015, que, según DANE, equivale a 86,98.
- IPC final = Índice de precios al consumidor final en agosto de 2024 que, según DANE, equivale a 143,67
- Valor presente = \$280.799.034.26

De donde, \$280,799,034.26 más \$180,000,000 es igual a \$460,799,034.26

En esta forma, CUATROCIENTOS SESENTA MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL TREINTA Y CUATRO PESOS CON VEINTISÉIS CENTAVOS (\$460,799,034.26), le serán también restados a los CUATRO MIL NOVECIENTOS SETENTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS DIEZ

NUEVE MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO (\$4,978,519.375) PESOS que, para ese nueve (09) de agosto de 2024, costaba el EDIFICIO COLINA DEL VIENTO P.H.

11.1.5.6. El valor que, según la cláusula QUINTA de la Nota Aclaratoria del 16 de octubre de 2015, recibieron los demandados por concepto de préstamos hipotecarios, para adelantar la construcción del EDIFICIO COLINA DEL VIENTO P.H.

Según la cláusula QUINTA de la Nota Aclaratoria, *"La promitente vendedora, de común acuerdo con los promitentes compradores, constituye hipoteca a favor de terceras personas, garantizada en este mismo inmueble objeto de esta negociación, con la ampliación de área arriba descrita, por un monto de TRESCIENTOS VEINTE MILLONES DE PESOS M.L. (\$320.000.000) que se entregan a los promitentes compradores para cancelar costos de licencias, plusvalía, para el ascensor y la continuación de las obras en este proyecto, etc."*

En el expediente hay posiciones encontradas sobre el ingreso a las arcas de los demandados, de los TRESCIENTOS VEINTE MILLONES (\$320.000.000) DE PESOS M.L. objeto de los préstamos hipotecarios, pues mientras la demandante asegura haberlos entregado, el señor Héctor Giovanni Castaño afirma no haberlos recibido.

Al preguntarse al señor Giovanni Castaño Díaz por los recursos para hacer el edificio respondió, *"...y la primera venta la hice en diciembre del 2015..." a diciembre del 2015 eso viene es a pulmón, eso viene es a bolsillo mío y familiar, como siempre he manifestado. Aquí es mentira que nadie, ni LUZ INDELY había puesto un peso, ni había hecho ventas, ni me había asociado con nadie, excepto con el señor JUAN CARLOS ... La otra venta se hizo por allá en enero o febrero de 2016... 7 propiedades que mi esposa, PAULA, teníamos en un edificio que hice en el Municipio de Envigado, que se fueron en ese edificio, se fueron, 7 propiedades más recursos propios y en el banco para hacer ese proyecto, yo no necesitaba un peso de nadie*²⁵⁴.

En relación con los dineros recibidos producto de las hipotecas, Luz Indely Mejía declaró: *"cuando se iba a hacer un desembolso, teníamos que ir los dos, porque yo le firmaba un pagaré a la persona que entregara el dinero, y don GIOVANNY de inmediato me firmaba uno a mí. Ese era el compromiso. Entonces siempre estábamos los dos..."*²⁵⁵. *y con los dineros de tales hipotecas se pagó parte del ascensor, impuestos, gastos de escrituras y trámites urbanísticos*²⁵⁶. Los acreedores hipotecarios entregaban el dinero a Héctor Giovanni Castaño Díaz, así lo aduce Luz Indely Mejía en concordancia con la declaración testimonial rendida por el señor Víctor Manuel Acosta, entre otras²⁵⁷, previamente analizadas²⁵⁸.

²⁵⁴ Expediente Digital, Núm. 348 p. 31.

²⁵⁵ Expediente Digital, Núm. 421 p.17.

²⁵⁶ Expediente Digital, Núm. 421 p.5, 17 y 20.

²⁵⁷ Expediente Digital, Núm. 421 p. 26.

²⁵⁸ Expediente Digital, Núm. 421 p.17 y 20.

No obra en el expediente prueba documental alguna en la que conste que en efecto el señor Héctor Giovanni Castaño y/o su esposa hayan invertido el producto de la venta de los siete inmuebles por él mencionados, en la construcción del edificio Colina del Viento PH. Solo su declaración de la nota al pie número 161 (transcripción de su interrogatorio de parte, Expediente Digital, Núm. 348 p. 31). Por el contrario, en la multiplicidad de testimonios que se rindieron durante el desarrollo de la etapa probatoria, el común denominador de la mayoría fue que el codemandado no tenía recursos para construir el edificio, y que debía acudir a los préstamos garantizados con hipoteca que la demandante le conseguía. Uno de ellos fue el testimonio del señor Luis Fernando Giraldo, quien señaló que al codemandado Castaño siempre le faltaron fondos y que hubo un momento en que todos los promitentes compradores le iban a dar \$10.000.000 cada uno para que pudiera terminar el edificio y poner en funcionamiento el ascensor²⁵⁹, que al día de hoy aún no funciona.

Con todo, el Tribunal encuentra prueba directa de que el señor Héctor Giovanni Castaño Díaz, sí recibió los dineros producto de las hipotecas para realizar el proyecto constructivo, tal y como se desprende de la declaración testimonial del señor Luis Antonio Zuluaga Ramírez, cuando manifiesta que, por instrucciones de la señora Luz Indely Mejía Berrio: *"...en efecto, a él se le fue entregando el dinero, en cheques, en efectivo, a él y a la esposa, yo se los entregué... Le entregué en cheques y en efectivo"*. Se refiere a Héctor Giovanni Castañeda Díaz y a la señora Paula Andrea Bedoya Valencia, sobre los dineros que la señora Mejía Berrio, estaba garantizado a través de garantía hipotecaria, para que el señor Héctor Giovanni Castañeda Díaz, terminara el proyecto constructivo²⁶⁰.

De la misma forma, el día treinta (30) de mayo de dos mil veinticuatro (2024) LUIS ANTONIO ZULUAGA RAMÍREZ y manifestó haber entregado, por órdenes de Luz Indely Mejía, al señor Héctor Giovanni Castaño, la suma de DOSCIENTOS VEINTE MILLONES (\$220.000.000) de pesos, en diferentes cuotas, todas ellas volcadas a la construcción del EDIFICIO COLINA DEL VIENTO P.H.

Al respecto reza la declaración:

"PREGUNTADO: Muy bien. Ha sido llamado a declarar en este proceso; es un proceso de la señora LUZ INDELY MEJÍA contra el señor GIOVANNY CASTAÑO, y contra el señor JUAN CARLOS BEDOYA, por el incumplimiento de un contrato que inicialmente estas personas celebraron. ¿Usted conoció ese contrato o qué sabe de ese contrato? CONTESTÓ: Yo lo conocí; es una promesa de compraventa que le hizo la señora LUZ MEJÍA al señor GIOVANNY. PREGUNTADO: ¿Y en razón de qué conoció ese contrato? CONTESTÓ: En razón de que ella me dijo que el señor GIOVANNY no tenía dinero para continuar con ese trabajo, que si yo le hacía el favor y le prestaba \$240.000.000, los cuales se los presté en

²⁵⁹ Expediente digital numeral 383, grabación de la audiencia de pruebas del 28 de agosto de 2024, parte 1, minutos 0:46:50 del testimonio del señor Luis Fernando Giraldo.

Expediente digital numeral 68, páginas anexo 4 páginas 28 a 32.

²⁶⁰ Expediente Digital, Núm. 325 p. 3, 8 y 9.

hipoteca. Le advertí, le dije a LUZ INDELY: “Te estoy prestando a ti, a LUZ INDELY MEJÍA, yo no le estoy prestando a GIOVANNY, le estoy prestando a LUZ MEJÍA”. LUZ MEJÍA era la titular del predio. LUZ MEJÍA me dijo que le podía entregar el dinero a él. Y en efecto, a él se le fue entregando el dinero, en cheques, en efectivo, a él y a la esposa, yo se los entregué.”

Lo anterior lo corroboró el testigo Jorge Eliecer Quiceno Aguilar cuando dijo *"y en algunas ocasiones lo vi, que le entregaba un dinero, el señor HÉCTOR GIOVANNY le firmaba unos pagarés, y posteriormente me di cuenta que eran dineros que le estaban desembolsando de un préstamo hipotecario para que él continuara con la obra, y él con esos dineros pagaba materiales, pagaba trabajadores, pero esas sumas que le entregaban eran sumas pequeñas, no sé si había sumas mayores²⁶¹".*

Adicionalmente hay indicios de que el señor Héctor Giovanni Castaño Díaz y, en algunos casos, la señora Paula Andrea Bedoya Valencia, recibieron dineros de la señora Luz Indely Mejía Berrio, para desarrollar el proyecto constructivo, tales como la suscripción de unos pagarés por un monto incluso superior a los \$320.000.000; por el señor Héctor Giovanni Castaño Díaz, individualmente y algunos conjuntamente con la señora Paula Andrea Bedoya Valencia, según relación detallada de dichos pagares presentada a continuación:

La siguiente es la relación de los pagarés que fueron arrimados debidamente al expediente, organizados por orden cronológico, así:

No. de pagaré	Fecha firma	Fecha vencimiento	Valor	Deudor	Acreedor
79462211	Septiembre 28 de 2015	Octubre 1 de 2017	\$10.000.000=	Héctor Giovanni Castaño Díaz (firmado) y Paula Andrea Bedoya Valencia	Luz Indely Mejía Berrio y/o Jaime Montoya
79691816	Octubre 2 de 2015	Octubre 3 de 2019	\$30.000.000=	Héctor Giovanni Castaño Díaz (firmado) y Paula Andrea Bedoya Valencia	Luis Norberto Pérez

²⁶¹ Expediente Digital, Núm. 323 p. 32.

79454759	Octubre 14 de 2015	Octubre 14 de 2017	\$160.000.000	Héctor Giovanni Castaño Díaz (firmado) y Paula Andrea Bedoya Valencia	Carolina Mejía Díaz y Marta Lucía Mejía Berrio
79454758	Octubre 15 de 2015	Octubre 15 de 2017	\$160.000.000	Héctor Giovanni Castaño Díaz (firmado) y Paula Andrea Bedoya Valencia (firmado a nombre propio y de Juan Carlos Bedoya Valencia)	Luz Indely Mejía Berrio y/o Jaime Montoya
79874803	Abril 15 de 2016	Espacio vacío	\$10.000.000	Héctor Giovanni Castaño Díaz (firmado)	Nelson Correa y otro
79691817	Mayo 2 de 2016	Mayo 2 de 2018	\$61.000.000=	Héctor Giovanni Castaño Díaz	Myriam del Socorro Rendón Mesa
79218956	Mayo 7 de 2016	Un año a partir de la fecha	\$70.000.000	Héctor Giovanni Castaño Díaz (firmado)	Carolina Mejía Díaz
79885221	Junio 2 de 2016	Junio 2 de 2018	\$30.000.000=	Héctor Giovanni Castaño Díaz (firmado)	Luz Indely Mejía Berrio
"Pagaré N 1"	Diciembre 7 de 2016	Lo dejan abierto	\$20.000.000	Héctor Giovanni	Luz Indely Mejía

				Castaño Díaz	Berrio
79623314	Febrero de 2017 (no especificaron día)	Febrero de 2018	\$20.000.000=	Héctor Giovanny Castaño Díaz (firmado)	En blanco
79885220	Marzo 2 de 2017	Marzo 2 de 2018	\$25.000.000 tiene una nota manuscrita ²⁶²	Héctor Giovanny Castaño Díaz (firmado)	Víctor Manuel Acosta
78734094	Marzo 8 del 2017	Marzo 8 del 2019	\$25.000.000=	Héctor Giovanny Castaño Díaz (firmado)	Víctor Manuel Acosta
GRAN TOTAL			\$621.000.000		

Se deja constancia de que el pagaré 79691817 se aportó de manera incompleta al expediente, esto es, se escaneó solo en las $\frac{3}{4}$ partes de su texto y no aparece la firma del deudor, razón por la cual no se tendrá en cuenta como pagaré, pero sí como prueba de la existencia de un crédito, esto es, de una deuda entre las partes, originada en las hipotecas de las que trata la “nota aclaratoria”, que tiene como causa la construcción del edificio objeto de este arbitramento.

Se deja constancia, además, que ninguno de estos documentos fue tachado de falsedad por los codemandados en el desarrollo de la parte probatoria del presente proceso arbitral.

El Tribunal encuentra que dichos pagarés son una prueba clara de que la parte demandada recibió los dineros a que las cuantías de esos pagarés se refieren, pues no existe razón para creer que tales títulos valores y/o documentos crediticios se firmaron sin que tuviesen como objeto unos dineros recibidos por el suscriptor o destinatario, ni como causa de la deuda la construcción del EDIFICIO COLINA DEL VIENTO P.H.

Existe también una tabla de dineros por desembolso del crédito²⁶³, firmada por el señor Héctor Giovanny Castaño Díaz²⁶⁴, así como la póliza 1002563 “*plan de vida deudas*” - tomador Luz Indely Mejía Berrio y asegurado Héctor Giovanny Castaño Díaz- aportada por este último, por valor de 300 millones de pesos.²⁶⁵

²⁶² “Este desembolso es de la segunda hipoteca sobre ed. Villa Paula, ubicado en Envigado Cra. C #41 Sur 40, para un desembolso total de esta hipoteca \$70.000.000 inicialmente”.

²⁶³ Expediente Digital, Núm. 76. prueba documental N.3 p. 24 a 31 y Núm. 77 a 86.

²⁶⁴

²⁶⁵ Expediente Digital, Núm. 396 3. Remisión venta.

Se completa igualmente la prueba indiciaria con lo dicho en la Nota Aclaratoria del 16 de octubre de 2015, demostrando que Paula Andrea Bedoya, Héctor Giovanni Castaño y Juan Carlos Bedoya sí recibieron dinero de préstamos hipotecarios, y que lo hicieron con el fin de invertir dichos dineros en la construcción del EDIFICIO COLINA DEL VIENTO P.H.

En este estado de cosas el Tribunal, basado en los indicios antes señalados y en las declaraciones que obran en el expediente, tendrá por entregada a los demandados la suma de **SEISCIENTOS VEINTIÚN MILLONES DE PESOS (\$621.000.000) DE PESOS M.L.**, que suman los pagarés aportados al proceso, resultantes de las hipotecas que se realizaron para obtener los recursos para la construcción del edificio Colina del Viento PH.

De lo anterior se desprende que, de las mejoras útiles a reembolsar a los demandados, ya se les canceló la suma de **SEISCIENTOS VEINTIÚN MILLONES DE PESOS (\$621.000.000)**, pues esa entrega tuvo como causa y efecto la construcción del EDIFICIO COLINA DEL VIENTO P.H.

Ahora bien, la deuda adquirida fue cancelada por la propia Luz Indely Mejía, con apartamentos que ella dio en pago a los acreedores hipotecarios y que ya no podrá reclamar para sí, a pesar de tener que pagar a la parte demandada, a título de mejoras útiles, el valor total de la construcción del edificio, **razón por la cual esos dineros cancelados a terceros deberán descontarse del costo del mismo**²⁶⁶.

Los **SEISCIENTOS VEINTIÚN MILLONES DE PESOS (\$621.000.000) DE PESOS M.L.** se traerán a valor presente, mediante los mecanismos jurisprudenciales de indexación, teniendo en cuenta la fecha de firma de cada uno de los pagarés y el 9 de agosto de 2024, momento en que se produjo el avalúo del EDIFICIO COLINA DEL VIENTO P.H., para ser descontados de los \$4,978,519,375 correspondientes a la estimación total de dicho edificio.

Detalle de la indexación de cada pagaré:

- a. Pagaré N° 79462211, por valor de \$10,000,000.00, de fecha 28/09/2015

Según la fórmula adoptada por la Jurisprudencia Colombiana, la cifra final es la siguiente:

IPC inicial= Índice de precios al consumidor en septiembre de 2015, que, según DANE, equivale a 86,98.

²⁶⁶ Para pagar a los acreedores hipotecarios Luz Indely Mejía realizó la dación en pago sobre "el cuarto piso, 404, el 301 y el 201... y tres hobbies, porque yo también tuve que entregar para poder que aceptaran". ver Expediente Digital, Núm.421- p.28 y 32. Ver Expediente Digital Núm. 4. prueba documental número 7 p.32 a 43.

IPC final = Índice de precios al consumidor final en agosto de 2024 que, según DANE, equivale a 143,67

Valor presente = \$16,630,397.04

- b. Pagaré N° 79691816, por valor de \$30,000,000.00, de fecha 02/10/2015

Según la fórmula adoptada por la Jurisprudencia Colombiana, la cifra final es la siguiente:

IPC inicial= Índice de precios al consumidor en octubre de 2015, que, según DANE, equivale a 86,98.

IPC final = Índice de precios al consumidor final en agosto de 2024 que, según DANE, equivale a 143,67

Valor presente = \$49,552,770.75

- c. Pagaré N° 79454759, por valor de \$160,000,000.00, de fecha 14/10/2015

Según la fórmula adoptada por la Jurisprudencia Colombiana, la cifra final es la siguiente:

IPC inicial= Índice de precios al consumidor en octubre de 2015, que, según DANE, equivale a 86,98.

IPC final = Índice de precios al consumidor final en agosto de 2024 que, según DANE, equivale a 143,67

Valor presente = \$264,281,444.01

- d. Pagaré N° 79454758, por valor de \$ 160,000,000.00, de fecha 17/10/2015

Según la fórmula adoptada por la Jurisprudencia Colombiana, la cifra final es la siguiente:

IPC inicial= Índice de precios al consumidor en octubre de 2015, que, según DANE, equivale a 86,98.

IPC final = Índice de precios al consumidor final en agosto de 2024 que, según DANE, equivale a 143,67

Valor presente = \$264,281,444.01

- e. Pagaré N° 79874803, por valor de \$ 10,000,000.00, de fecha 15/04/2016

Según la fórmula adoptada por la Jurisprudencia Colombiana, la cifra final es la siguiente:

IPC inicial= Índice de precios al consumidor en abril de 2016, que, según DANE, equivale a 91.63.

IPC final = Índice de precios al consumidor final en agosto de 2024 que, según DANE, equivale a 143,67

Valor presente = \$15,679,362.65

- f. Pagaré N° 79691817, por valor de \$ 61,000,000.00, de fecha 02/05/2016

Según la fórmula adoptada por la Jurisprudencia Colombiana, la cifra final es la siguiente:

IPC inicial= Índice de precios al consumidor en mayo de 2016, que, según DANE, equivale a 92.1.

IPC final = Índice de precios al consumidor final en agosto de 2024 que, según DANE, equivale a 143,67

Valor presente = \$95,156,026.06

- g. Pagaré N° 79218956, por valor de \$ 70,000,000.00, de fecha 07/05/2016

Según la fórmula adoptada por la Jurisprudencia Colombiana, la cifra final es la siguiente:

IPC inicial = Índice de precios al consumidor en mayo de 2016, que, según DANE, equivale a 92.1.

IPC final = Índice de precios al consumidor final en agosto de 2024 que, según DANE, equivale a 143,67

Valor presente = \$109,195,439.74

- h. Pagaré N° 79885221, por valor de \$ 30,000,000.00, de fecha 02/06/2016

Según la fórmula adoptada por la Jurisprudencia Colombiana, la cifra final es la siguiente:

IPC inicial= Índice de precios al consumidor en junio de 2016, que, según DANE, equivale a 92.54

IPC final = Índice de precios al consumidor final en agosto de 2024 que, según DANE, equivale a 143,67

Valor presente = \$46,575,534.90

- i. Pagaré N° 1, por valor de \$ 20,000,000.00, de fecha 07/12/2016

Según la fórmula adoptada por la Jurisprudencia Colombiana, la cifra final es la siguiente:

IPC inicial= Índice de precios al consumidor en julio de 2016, que, según DANE, equivale a 93.11

IPC final = Índice de precios al consumidor final en agosto de 2024 que, según DANE, equivale a 143,67

Valor presente = \$30,860,272.80

- j. Pagaré N° 79623314, por valor de \$ 20,000,000.00, de fecha 01/02/2017

Según la fórmula adoptada por la Jurisprudencia Colombiana, la cifra final es la siguiente:

IPC inicial= Índice de precios al consumidor en febrero de 2017, que, según DANE, equivale a 95.01.

IPC final = Índice de precios al consumidor final en agosto de 2024 que, según DANE, equivale a 143,67

Valor presente = \$30,243,132.30

- k. Pagaré N° 79885220, por valor de \$ 25,000,000.00, de fecha 02/03/2017

Según la fórmula adoptada por la Jurisprudencia Colombiana, la cifra final es la siguiente:

IPC inicial= Índice de precios al consumidor en marzo de 2017, que, según DANE, equivale a 95.46

IPC final = Índice de precios al consumidor final en agosto de 2024 que, según DANE, equivale a 143,67

Valor presente = \$37,625,707.10

- l. Pagaré N° 78734094, por valor de \$ 25,000,000.00, de fecha 08/03/2017

Según la fórmula adoptada por la Jurisprudencia Colombiana, la cifra final es la siguiente:

IPC inicial= Índice de precios al consumidor en agosto de 2017, que, según DANE, equivale a 95.46

IPC final = Índice de precios al consumidor final en agosto de 2024 que, según DANE, equivale a 143,67

Valor presente = \$37,625,707.10.

Valor total de pagares indexados: \$997,707,238.47

En esta forma, las cifras de las fechas correspondientes a la suscripción de cada pagaré, traídas a valor presente del avalúo pericial, esto es, al nueve (09) de agosto de 2024, equivale a **NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS SIETE MIL DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS CON CUARENTA Y SIETE CENTAVOS (\$997,707,238.47)**, que le serán también restados a los CUATRO MIL NOVECIENTOS SETENTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS DIEZ NUEVE MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO (\$4,978,519.375) PESOS que, para ese nueve (09) de agosto de 2024, costaba el EDIFICIO COLINA DEL VIENTO P.H.

11.1.5.7. Obras que, con sus propios recursos, realizó la demandante en lo que hoy es el EDIFICIO COLINA DEL VIENTO P.H

La prueba recaudada en el proceso da cuenta que la señora Luz Indely Mejía Berrio, en la unidades inmobiliarias que recibió realizó algunas obras, tal y como quedó acreditado en la diligencia de inspección judicial cuando al avanzar por la rampa por la que accedimos a otro nivel de parqueaderos, observamos dos puertas, y en este punto advirtió el señor Héctor Giovanni Castaño Díaz, refiriéndose a la convocante " *...por ahí se entra a los hobbies que tienen cocina y baño... le entregué tres parqueaderos y los convirtió en apartamentos...*"²⁶⁷. A continuación, acotó Luz Indely Mejía Berrio " *...Giovanny nos entrega esta losa hecha... y nosotros recibimos estos parqueaderos...yo quedo propietaria de todo el piso completo, hacemos los dos cuartos útiles que están en los planos... y por acá se accesa a los hobbies, antes eran apartamentos...yo renuncié a que fueran apartamentos*"²⁶⁸.... " *estamos en el costado oriental tercer piso del edificio, en la parte nueva visualizamos apartamento completo...*" la señora Luz Indely aclara " *hasta la división que está en el piso entregó don Giovanni...construido, era un apartamento y nosotros agregamos esas alcobas...*"²⁶⁹

Por su parte, la señora PAULA BEDOYA, en interrogatorio de parte evacuando el veinticinco (25) de junio de dos mil veinticuatro (2024), manifestó: "PREGUNTA # 3: ¿Usted me puede de

²⁶⁷ Minuto 34:9 diligencia de inspección judicial.

²⁶⁸ Minuto 36:12 a 37:04 diligencia de inspección judicial.

²⁶⁹ Minuto 04:59 a 05:34 diligencia de inspección judicial.

pronto ayudar y contestarle al Despacho cuántas unidades tiene la señora en el segundo piso y en el tercer piso arrendadas, ya sean apartamentos o hobbies? CONTESTÓ: Pues inicialmente eran dos apartamentos por piso, ya después ella realizó unas modificaciones arquitectónicas y estructurales, y sacó cuartos de hobbies, entonces ahí hay cuarto de hobbies, hay cuartos útiles, hay apartamentos. Entonces en ese segundo y tercer piso hay como quince inmuebles.

No obstante que en la demanda se solicitaba una resolución del contrato, no se aportó ni existe en el expediente una prueba de los dineros que la señora Luz Indely Mejía invirtió en la transformación del mencionado lote adicional.

Sobre la obra física que se le entregó a la demandante por parte de los demandados, en los interrogatorios de parte y en la inspección judicial quedó demostrado (como se ha venido citando en las distintas pruebas de este laudo), que la demandante construyó con sus propios recursos unas obras que no estaban previstas ni en la promesa ni en la nota aclaratoria, pero que en la realidad hacen parte del edificio avaluado.

Las obras a las que nos referimos son los denominados “cuartos de hobbies”, que en total, son 7 unidades con matrículas inmobiliarias distintas, y que prácticamente quedaron convertidas en pequeñas unidades de vivienda, como lo pudo constatar el Tribunal arbitral con su visita al edificio Colina del Viento PH.

Sobre los cuartos de hobbies, si bien se dijo siempre en el proceso que eran obra de la demandante, no por ello es posible saber cuánto invirtió la señora Luz Indely Mejía en ellos o si se construyeron con dineros de quienes hoy aparecen como sus propietarios.

Es por lo anterior que el Tribunal deberá consultar dentro del dictamen pericial que el Laudo ha venido teniendo en cuenta, cuales inmuebles están destinados a hobbies y cuál es su avalúo sin avance de obra, para entender que, son ellos, los que ha construido la demandante, con su propio dinero²⁷⁰.

Cuarto de hobbies #	Matricula	Valor
1 (102)	001-1444225	43.183.321,45
2 (201)	001-1444226	38.964.944,33
3 (202)	001-1444227	31.957.490,13
4 (205)	001-1444230	33.604.570,34
5 (301)	001-1444232	43.137.160,15
6 (302)	001-1444233	29.375.148,23
7 (305)	001-1444236	38.199.601,20
		TOTAL
		\$258.422.235,83

²⁷⁰ Expediente digital núm. 305 página 118.

Nota: Esta cifra no requiere indexación, como quiera que es el valor que aparece en el dictamen de agosto de 2024, fecha hasta al cual se han hecho las actualizaciones.

En el entendido de que los dineros invertidos en cuartos de hobbies fueron sufragados por la señora Luz Indely Mejía, y que, según avalúo de agosto de 2024, cuestan la suma de **\$258.422.235,83**, tal monto será descontado de los CUATRO MIL NOVECIENTOS SETENTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS DIEZ NUEVE MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO (\$4,978,519.375) PESOS que, para ese nueve (09) de agosto de 2024, costaba el EDIFICIO COLINA DEL VIENTO P.H.

11.1.5.8. Total de conceptos a restar:

CONCEPTO	VALOR
Terreno y estructura inicial	\$918,270,635.50
Inmueble anexado al lote inicial	\$388,048,130.46
Dineros para apartamentos 301 y 302	\$460,799,034.26
Dineros de préstamos hipotecarios	\$997,707,238.47
Recursos invertidos en cuartos de hobbies	\$258,422,235.83
TOTAL	\$3,023,247,274.52

Realizada la sumatoria de los literales antes relacionados, tenemos que, de los \$4,978,519,375, que sería el valor total de las mejoras útiles invertidas en el EDIFICIO COLINA DEL VIENTO P.H., se descontarán **\$3,023,247,274.52**.

Hecho el respectivo descuento, la demandante Luz Indely Mejía reconocerá a los codemandados Héctor Giovanni Castaño, Juan Carlos Bedoya Valencia y Paola Bedoya Valencia, por concepto de mejoras útiles, la suma de mil novecientos cincuenta y cinco millones doscientos setenta y dos mil cien pesos con cuarenta y ocho centavos (\$1,955,272,100.48), y así se ordenará en la parte resolutive de este laudo.

11.1.6. De las restituciones mutuas por intereses y frutos. De las restituciones mutuas por intereses y frutos.

Cuando se estableció lo relativo al precio que la demandante debía restituir a los demandados se anotó que, según el Artículo 1746 del Código Civil *“En las restituciones mutuas que hayan de hacerse los contratantes en virtud de este pronunciamiento, será cada cual responsable (...) de los intereses y frutos”*.

También se anotó que, para la cuantificación de tales conceptos, como las normas de la nulidad no lo establecen, el Tribunal haría uso de la analogía y utilizaría para tal efecto el Artículo 1948 del Código Civil, del siguiente contenido:

“(…)

No se deberán intereses o frutos sino desde la fecha de la demanda, ni podrá pedirse cosa alguna en razón de las expensas que haya ocasionado el contrato.”

Habiendo hecho ya las compensaciones a que este laudo se refirió en el acápite 11.1.3.1, corresponde ahora al tribunal establecer cuanto debe cada parte a la otra, en razón de intereses y frutos producidos desde la fecha de la demanda.

11.1.6.1. Intereses. Conforme a lo anterior, el Laudo tendrá en cuenta que, por concepto de rendimientos del dinero que la señora Luz Indely Mejía debe devolver a los demandados, estos rendimientos se tasarán a partir del día 2 de noviembre de 2022, momento en que se presentó la demanda judicial materia del presente arbitramento.

Así las cosas, se calculará el interés producido por los TRESCIENTOS DOS MILLONES DE PESOS (\$302.000.0000) que debe devolverse a los demandados por concepto de precio pagado, desde el 2 de noviembre de 2022, fecha de presentación de la demanda, hasta el 24 de enero de 2025, fecha del laudo, conforme al interés civil del 6% anual, según lo establecido por la jurisprudencia colombiana²⁷¹.

Fecha inicial	Fecha Final	Int. Legal Civil	Días	Totales
02-nov-22	30-nov-22	6.00%	29	\$ 1,439,671.23
01-dic-22	31-dic-22	6.00%	31	\$ 1,538,958.90
01-ene-23	31-ene-23	6.00%	31	\$ 1,538,958.90
01-feb-23	28-feb-23	6.00%	28	\$ 1,390,027.40
01-mar-23	31-mar-23	6.00%	31	\$ 1,538,958.90
01-abr-23	30-abr-23	6.00%	30	\$ 1,489,315.07
01-may-23	31-may-23	6.00%	31	\$ 1,538,958.90
01-jun-23	30-jun-23	6.00%	30	\$ 1,489,315.07
01-jul-23	31-jul-23	6.00%	31	\$ 1,538,958.90
01-ago-23	31-ago-23	6.00%	31	\$ 1,538,958.90
01-sep-23	30-sep-23	6.00%	30	\$ 1,489,315.07
01-oct-23	31-oct-23	6.00%	31	\$ 1,538,958.90
01-nov-23	30-nov-23	6.00%	30	\$ 1,489,315.07
01-dic-23	31-dic-23	6.00%	31	\$ 1,538,958.90
01-ene-24	31-ene-24	6.00%	31	\$ 1,534,754.10
01-feb-24	29-feb-24	6.00%	29	\$ 1,435,737.70
01-mar-24	31-mar-24	6.00%	31	\$ 1,534,754.10
01-abr-24	30-abr-24	6.00%	30	\$ 1,485,245.90
01-may-24	31-may-24	6.00%	31	\$ 1,534,754.10
01-jun-24	30-jun-24	6.00%	30	\$ 1,485,245.90
01-jul-24	31-jul-24	6.00%	31	\$ 1,534,754.10

²⁷¹ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia SC002-2021 del 18 de enero de 2021. MP Luis Alfonso Rico Puerta.

01-ago-24	31-ago-24	6.00%	31	\$ 1,534,754.10
01-sep-24	30-sep-24	6.00%	30	\$ 1,485,245.90
01-nov-24	30-nov-24	6.00%	30	\$ 1,485,245.90
01-dic-24	31-dic-24	6.00%	31	\$ 1,534,754.10
01-ene-25	24-ene-25	6.00%	24	\$ 1,188,196.72
				\$38,872,072.76

Hecho el cálculo, se tiene que la demandante debe a los demandados, por concepto de intereses del dinero recibido a título de precio, la suma de TREINTA Y OCHO MILLONES, OCHOCIENTOS SETENTA Y DOS MIL SETENTA Y DOS PESOS CON SETENTA Y SEIS CENTAVOS (\$38,872,072.76), y así se hará constar en la parte resolutive del laudo.

11.1.6.2. Frutos. Conforme al dictado del mismo artículo 1948 del Código Civil, el Laudo tendrá en cuenta que, los frutos producidos por los inmuebles usufructuados y que los codemandados Héctor Giovanni Castaño, Juan Carlos Bedoya Valencia y Paola Bedoya Valencia deben devolver a la demandada Luz Indely Mejía, se tasarán a partir del día 2 de noviembre de 2022, momento en que se presentó la demanda judicial materia del presente arbitramento.

Ya quedo demostrado con abundante prueba que se transcribió en el acápite denominado “**De la restitución del precio pagado por los promitentes compradores**”, que los codemandados Héctor Giovanni Castaño, Juan Carlos Bedoya Valencia y Paola Bedoya Valencia venían usufructuando una serie de unidades (Se habló de Pent-houses) del EDIFICIO COLINA DEL VIENTO P.H., desde el momento mismo de su construcción, hasta la actualidad, cuando no arrendando algunos apartamentos y parqueaderos de dicho edificio.

Para calcular el valor de ese goce, el Tribunal debería tener en cuenta el costo que, por metro cuadrado, tiene el arrendamiento de un apartamento tipo, similar al de los que vienen ocupando los demandados, desde el 2 de noviembre de 2022, hasta el 24 de enero de 2025.

Para determinar los apartamentos utilizados por los demandantes, el Tribunal es consciente de las falencias de la prueba, no obstante que ordeno de oficio a la parte demandada la aportación de los contratos de arrendamiento celebrados, siendo exiguo su resultado, pero contará con el dictamen pericial de contradicción realizado por INSOP SAS, con las declaraciones de los codemandados y con el contrato de arrendamiento anexo al expediente.

. - Valor promedio, para arrendamiento, del metro cuadrado en un apartamento tipo, ubicado en el sector de la Mina, Envigado.

Según la página electrónica de la Revista inmobiliaria Espacio Urbano²⁷², apartamentos de 55 mt², ubicados en el sector La Mina del municipio de Envigado, tienen un valor mensual

²⁷² https://www.espaciourbano.com/resumen_barrio_arriendos.asp?pCiudad=10001&pTipoInmueble=1&nCiudad=Envigado&nBarrio=La%20Mina

promedio de \$1.700.000, en tanto que, apartamentos de 75 mt², ubicados en el mismo sector, tienen un valor mensual promedio de \$2,550,000, lo que da un precio aproximado de \$32,454 el metro cuadrado.

En el caso que nos ocupa y a sabiendas de las falencias del EDIFICIO COLINA DEL VIENTO P.H., el Tribunal tendrá en cuenta el precio que, por el apartamento 503 de dicho edificio viene cobrando el señor HÉCTOR GIOVANNY CASTAÑO.

Apartamentos ocupados por los demandados:

Se insiste en que, de algunas unidades del EDIFICIO COLINA DEL VIENTO P.H. ha venido gozando de tiempo atrás la parte demandada, y que de ello da cuenta la declaración rendida por el señor HÉCTOR GIOVANNY CASTAÑO en audiencia del veinticinco (25) de junio de dos mil veinticuatro (2024), en la que afirmó:

“PREGUNTADO: ¿Quedan apartamentos vacíos? CONTESTÓ: Claro, yo vivo en el 8, no sé si es el 803, porque esa nomenclatura me tiene loco, y tengo el 802, y le vendí el penthouse más pequeño a otra hermana del señor Luis Fernando Giraldo, el cual vive, todas estas personas hacen usufructo.”

Y agrega más adelante el interrogado:

“PREGUNTA # 15: Sírvase manifestar al Despacho qué apartamentos ocupa actualmente usted en el edificio. CONTESTÓ: Yo ocupo los dos penthouse, yo sólo vendí un penthouse en el octavo piso, los otros dos los tengo, tengo posesión de ellos desde el 2014 cuando tomé posesión del inmueble, y el 502, que lo tengo rentado haciendo usufructo de él, porque es lo que yo construí para pagarme en algo toda la inversión que yo hice en el edificio.”

Y Sobre el goce que el demandado JUAN CARLOS BEDOYA viene realizando de algunas unidades del EDIFICIO COLINA DEL VIENTO P.H., dice el mismo HÉCTOR GIOVANNY CASTAÑO:

“PREGUNTADO: ¿Esos apartamentos están escriturados a alguien? CONTESTÓ: No, porque es que acuérdesse que la que escritura es LUZ INDELY. El poder es de la señora LUZ INDELY MEJÍA. PREGUNTADO: ¿Pero están a nombre de ella en este momento o están a nombre de terceros?, así como el 402 está a nombre del señor Giraldo. CONTESTÓ: Sí, vea, yo le entregué a LUZ INDELY MEJÍA BERRÍO, acta de entrega, fotos, le entregué a la señora LUZ INDELY en muy buenas condiciones; la señora LUZ INDELY BERRÍO, al otro día, aquí voy a ser claro: es que yo cumplí, yo cumplí todo lo que había porque le entregué, al señor JUAN CARLOS le entregué los 2 apartamentos, en 2017. PREGUNTADO: ¿El señor JUAN CARLOS es quién? CONTESTÓ: JUAN CARLOS BEDOYA, el que me había acompañado a mí desde el primer día, cazando, cazando efectivo.”

Así las cosas, con base en la prueba antes mencionada, el laudo tendrá en cuenta el goce que de los apartamentos 803 y 502 vienen haciendo los codemandados desde noviembre 2 de 2022, hasta enero 24 de 2025.

Seguidamente tendrá en cuenta la medida que tales apartamentos tienen, según dictamen pericial de contradicción realizado por INSOP SAS.

De donde:

- Apartamento 503, con una medida de 113,18 mt²: Aun millón (\$1.000.000) de pesos mensuales, durante 25 meses y 24 días (noviembre 2 de 2022 a enero 24 de 2025), ha percibido cánones por valor de \$24,800,000
- Apartamento 803, con una medida de 126,35mt²: Si por 113,18 mt² se pagaron \$24,800,000, por el goce de un apartamento de 126,35 mt² debió pagarse un total de \$27,685,810

Hechos los anteriores cálculos, se tiene que, por concepto de frutos percibidos entre noviembre 2 de 2022 y enero 24 de 2025, los codemandados Héctor Giovanni Castaño, Juan Carlos Bedoya Valencia y Paola Bedoya Valencia deben a la señora Luz Indely Mejía, la suma de CINCUENTA Y DOS MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS DIEZ (\$52,485,810) PESOS, y así se declarará en la parte resolutive del laudo.

11.2. DE LOS EFECTOS DE LA RESOLUCIÓN FRENTE A TERCEROS.

Afortunadamente, la nulidad decretada en el presente laudo afectó una promesa de permuta, mas no una permuta definitiva.

De haber sido lo segundo, la nulidad sería oponible a terceros a los que Héctor Giovanni Castaño, Juan Carlos Bedoya o Paula Andrea Bedoya les hubiesen enajenado, con la consecuencial nulidad de las respectivas escrituras y registros públicos de enajenación.

Señala el Artículo 1748 del Código Civil colombiano:

“La nulidad judicialmente pronunciada da acción reivindicatoria contra terceros poseedores, sin perjuicio de las excepciones legales”

Fue por eso por lo que, desde un principio, el Tribunal descartó vincular al proceso, como litisconsortes cuasinecesarios, a otras personas distintas a la señora Paula Andrea Bedoya, pues encontró que, si bien Héctor Giovanni Castaño, Juan Carlos Bedoya o la mencionada señora, bien pudieron negociar con terceros algunas unidades del EDIFICIO COLINA DEL VIENTO P.H., nunca lo pudieron haber hecho como propietarios de tales unidades, sino como simples tenedores que, con la expectativa de adquirir a plenitud en un futuro, más adelante, les podrían hacer unas escrituras y unas tradiciones definitivas.

Esos terceros, a su vez, solo adquirieron una tenencia, y sabían o tenían la posibilidad de saber que estaban negociando sobre unas cosas ajenas y que, si bien Paula Andrea Bedoya, Héctor Giovanni Castaño y Juan Carlos Bedoya estaban obrando de buena fe, nada les podía garantizar que en un futuro inmediato las cosas terminarían en perfectas condiciones y que ello les aseguraría una verdadera adquisición.

Para que los terceros pudiesen saber que era lo que verdaderamente estaban comprando o prometiendo comprar, les bastaba observar un certificado de tradición y propiedad (Conocido como certificado de libertad o de 20 años), del inmueble con matrícula inmobiliaria N° 001-693546, y así habrían encontrado que los apartamentos construidos sobre dicho inmueble no eran en ese momento de propiedad de Paula Andrea Bedoya, Héctor Giovanni Castaño ni de Juan Carlos Bedoya.

No sucede lo mismo con los terceros a los que Luz Indely Mejía les hubiese constituido un derecho real de propiedad o de cualquier otra índole, sobre las unidades que componen el EDIFICIO COLINA DEL VIENTO P.H., pues en el momento en que lo hizo figuraba aun como dueña del terreno en que se construía ese edificio y, por tanto, las enajenaciones hechas por ella dieron plena propiedad a dichos terceros.

Otra cosa es que, de haber llegado la negociación a un feliz término, la enajenante Luz Indely Mejía les hubiese tenido que responder a Paula Andrea Bedoya, Héctor Giovanni Castaño y Juan Carlos Bedoya por la entrega de las unidades que a ellos les correspondía en el EDIFICIO COLINA DEL VIENTO P.H., y que ahora estaban en poder de los terceros a los que ella les enajenó.

El caso es que, si bien los demandados confiaban en ese feliz término, en el momento en que la demandante negociaba con terceros obró convencida de poder hacerlo, no porque calculaba que la promesa era anulable, pues este fallo aun no existía, sino porque, además de ser dueña del terreno en que se construía el edificio, los desencuentros e incumplimientos que dice haber observado en el camino contractual la autorizaban para honrar compromisos adquiridos, así como para obrar sin tener que respetar las supuestas obligaciones derivadas de la promesa del 21 de octubre del 2014.

Al respecto manifestó la señor Luz Indely Mejía Berrio: "esa segunda promesa fue muy difícil, esa sí, de ponernos de acuerdo, porque yo ya sabía que don GIOVANNY no era ingeniero, no era arquitecto, tenía inconvenientes con ese edificio en Itagüí, con otro edificio por allá en Medellín, ya el Grupo Monarca estaba en disolución, en liquidación, y don GIOVANNY había muchas cosas que yo ya estaba como tan prevenida, tan prevenida con tantas, que entonces yo pretendía no hacer esa segunda promesa. Pero estaban todos los compradores, estaba todo ese mundo de familias que le habían entregado dinero a él, las personas que yo les tenía que responder, porque la escritura estaba a nombre mío, y éramos cinco personas los dueños. Entonces ya estaba mucha gente metida, entonces casi que no firmamos esa segunda promesa..." Con ocasión de la conciliación que se celebró en Concertemos, anotó, "hago las

cancelaciones de hipoteca, porque les estoy haciendo dación en pago a los acreedores de tres apartamentos que ya estaban acordados; me comprometo con ellos a que les entrego saneadas ..."²⁷³. Sobre el pago a los acreedores dijo haber entregado en obra negra, escriturado e inscrito" quedaron saldados. Con los 3 apartamentos, que son el 404, el 503 y el 804... don GIOVANNY cuando vio que la escritura por fin después de un año se registró, entonces ahí fue y cerró los apartamentos, les puso puerta, les puso reja y no nos dejó entrar a los acreedores..."²⁷⁴. Quedaron saldados. Con los 3 apartamentos, que son el 404, el 503 y el 804... y tres hobbies, porque yo también tuve que entregar para poder que aceptaran"²⁷⁵.

Por el contrario, los demandados aseguraron en el proceso no haber incumplido nada y dijeron ser víctimas del incumplimiento de la demandante, al punto tal que, al ver el rumbo que tomaban los acontecimientos, acudieron a una serie de denuncias penales ante la Fiscalía²⁷⁶.

También manifestaron los demandados que, negocios tales como las hipotecas, las promesas de venta y demás actos jurídicos a celebrarse con terceros, que pudieron haber autorizado en la Nota Aclaratoria del 16 de octubre de 2015, fueron producto de una redacción e imposición de la señora Luz Indely Mejía, sin que ellos pudiesen discutir nada al respecto.

El señor Héctor Giovanni desconoce los compromisos adquiridos en la "nota aclaratoria" respecto de las hipotecas que Luz Indely Mejía debía suscribir para obtener los recursos necesarios para la construcción del edificio y en el interrogatorio de parte ampliado, con fecha señala:

"PREGUNTADO: Bueno. Le pregunto, en la nota aclaratoria del 16 de octubre del 2015, se dice que LUZ INDELY, y eso está firmado por usted, por su señora, por LUZ INDELY, queda facultada para suscribir unas hipotecas que garantizan unos préstamos, y ustedes la autorizaron a ella, etcétera, etcétera. Cuéntenos qué dinero de esos préstamos recibió usted para construir ese edificio. **CONTESTÓ:** Las tales hipotecas, eso fue un invento de la señora LUZ INDELY, que, como dice ahí, para respaldar que la construcción del segundo piso y los dos apartamentos que yo le entregaba, de ella, con ella, y para ella. Esas platas no me entraron a mí, no me las entregó a mí, porque los recursos que me entregaba ella era disfrazándolos con la compra del 301, el 302, y la terraza del segundo piso, que me había quedado de pagar \$300 millones, \$300 millones y los \$350 de los dos apartamentos. No tenía por qué hacer hipoteca porque era para pagarme a mí. **PREGUNTADO:** Listo. Pero usted ya dijo que el 301 y el 302, que efectivamente ella le había cobrado \$180, que usted no sabe qué pasó con lo otro, ni los \$125 que era un trámite, listo. Ya miraremos si LUZ INDELY tiene constancias de esos pagos o no. Pero, una gente trajo un capital fresco de afuera, usted lo recibió, usted lo aplicó al edificio, y a

²⁷³ Expediente Digital, Núm. 316. p 16, 51 y 52.

²⁷⁴ Expediente Digital, Núm. 316. p 16, 51 y 52.

²⁷⁵ Expediente Digital, Núm.421- p.28 y 32.

²⁷⁶ Expediente Digital, Núm.174 y ss.

esos terceros, por traer ese capital fresco, ¿se les hizo hipoteca sobre esos edificios o no? **CONTESTÓ:** Esos recursos fue negoció de LUZ INDELY y ellos, ya ellos han manifestado, el señor manifestó en las inspecciones y en la Fiscalía que él hizo negocio fue con LUZ INDELY MEJÍA, no conmigo, a mí no me entraron negocios. Los recursos que haya entrado, si entraron, fue para pagar el 301, el 302, y la terraza de transición que es la primera losa de parqueaderos, porque yo lo tenía que haber hecho en teja plástica, la señora me dijo: “Háganme en losa de transición, para alargar el 201 y el 202, que yo le pago \$300 millones”, dice por ahí en una nota, donde ella dice que pagaba también la plusvalía y pagaba la deuda en el municipio con tal que yo le dejara esa terraza. **PREGUNTADO:** Independiente de quién firmó el contrato de mutuo con un tercero, présteme tanta plata, independiente de quién le escrituró a esos mutuantes para garantizarles el pago de esa plata, ¿el dinero de esos mutuos quién los recibió?, ¿un señor llegaba donde usted: “Don GIOVANNI, tenga esta plata que me dijo doña LUZ INDELY que se la entregara a usted para hacer estos apartamentos”? **CONTESTÓ:** No, es que yo nunca, no hay un documento donde yo diga que yo le requerí préstamos a ellos. Es que yo no necesitaba préstamos de la señora, los recursos eran de ellos con ella, pero no conmigo. **PREGUNTADO:** Listo. A ver, ¿quién estaba obligado frente a los que prestaron el dinero? **CONTESTÓ:** LUZ INDELY, es que el negocio era de LUZ INDELY. **PREGUNTADO:** Listo. Pero la plata como tal, ¿quién la recibió? **CONTESTÓ:** Lo que haya entrado era para pagar el 301, el 302, y la terraza de transición que me compró la señora LUZ INDELY MEJÍA BERRÍO, sobre la cual construyó dos losas más; ese fue el negocio que yo hice con ella. **PREGUNTADO:** A ver, el 301 y el 302 ya sabemos cómo se iban a pagar, y usted dijo: “A mí no me los pagaron”. ¿Estamos o no? **CONTESTÓ:** Sí. **PREGUNTADO:** Otra cosa es una plata que le recibieron a terceros. **CONTESTÓ:** LUZ INDELY, son negocios de ella”.

Deja constancia el Tribunal que durante esta ampliación del interrogatorio de parte el codemandado Héctor Giovanni Castaño fue contradictorio en sus respuestas y, además, evasivo, razón por la cual que el Tribunal lo tuvo que llamar al orden en varias ocasiones.

Lo cierto es que el Tribunal no puede pronunciarse sobre la responsabilidad civil en que pudo haber incurrido la señora Luz Indely Mejía frente a Paula Andrea Bedoya, Héctor Giovanni Castaño y Juan Carlos Bedoya, por los negocios que dicha señora celebró con terceros; como tampoco puede manifestarse sobre nulidades relativas por vicios del consentimiento, tales como fuerza o dolo, o sobre nulidades por estipulaciones abusivas en ejercicio de posiciones dominantes.

No lo puede hacer, pues el Tribunal encontró que, antes que tratarse de un incumplimiento respecto del cual las partes se acusaban mutuamente, se trató de una promesa viciada de nulidad absoluta, con ocasión de la cual ambos promitentes firmaban notas aclaratorias, edificaban, tomaban dineros a interés, hipotecaban, englobaban, desenglobaban, vendían, arrendaban, hacían daciones en pago, clausuraban puertas, acudían a actuaciones de hecho y enredaban cada vez más la situación, convencidos de que cada uno tenía la razón.

De allí que en este momento tenga este laudo que limitarse a devolver las cosas a un estado anterior, sin que pueda declarar responsabilidades en uno u otro sentido.

Por lo demás, si bien la demandante solicitó una indemnización de perjuicios, lo hizo sobre la base de un incumplimiento de la promesa, mas no sobre la base de unas actuaciones dañinas con ocasión de un negocio viciado de nulidad.

Y si bien los demandados aseguran que fue la demandante quien les incumplió y realizó una serie de actos ilícitos, no propusieron, ni apareció probada la “excepción de contrato no cumplido”, figura consagrada en el Artículo 1609 del Código Civil, según la cual *“En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos.”*

Mas allá de presentar este tipo de defensa y de afirmar que la demandante los llevó forzosamente a firmar unos documentos, los demandados no presentaron una reconvencción solicitando una declaratoria de nulidad por la estipulación de cláusulas abusivas, o de responsabilidad civil derivada de un incumplimiento contractual, ni mucho menos derivada de actuaciones dañinas realizadas con ocasión de un negocio viciado de nulidad.

En este estado de cosas, lo que ambas partes tienen en este momento es la posibilidad de iniciar acciones judiciales de responsabilidad civil, cada una frente a la otra, pero en el entendido de que no se trataría de responsabilidad contractual, derivada de un negocio válidamente celebrado, sino de una responsabilidad extracontractual, por los daños que se infligieron mutuamente, con ocasión de un negocio nulo.

En este último sentido, tendría aplicación la norma consagrada en el Artículo 2341 del Código Civil, a saber:

“El que ha cometido un delito o culpa, que ha inferido daño a otro, es obligado a la indemnización, sin perjuicio de la pena principal que la ley imponga por la culpa o el delito cometido.”

Lo que tampoco puede augurar el Tribunal es una posibilidad de éxito en una tal demanda, pues el asunto se torna muy confuso, si se tiene en cuenta que dicha responsabilidad surgirá con ocasión de una promesa que, para el momento de las actuaciones que las partes estiman dañinas, estaba viciada de una nulidad absoluta, en la que demandante y demandados incurrieron por partes iguales.

Sobra decir que, muchísimo menos, puede el Tribunal hacer pronunciamientos de orden penal en tal sentido.

Hechas las precisiones que vienen de anotarse, son terceros respecto del negocio nulo:

- 1) Por parte de Luz Indely Mejía:

- A. Acreedores hipotecarios de unidades el EDIFICIO COLINA DEL VIENTO P.H.
- B. Adquirentes de unidades en el EDIFICIO COLINA DEL VIENTO P.H.
- C. Arrendatarios de unidades en el EDIFICIO COLINA DEL VIENTO P.H.
- D. Entes Administrativos relacionados con el desarrollo del proyecto EDIFICIO COLINA DEL VIENTO P.H.

2) Por parte de Héctor Giovanni Castaño, Juan Carlos Bedoya y Paula Andrea Bedoya:

- A. Adquirentes de unidades en el EDIFICIO COLINA DEL VIENTO P.H.
- B. Arrendatarios de unidades en el EDIFICIO COLINA DEL VIENTO P.H.
- C. Entes Administrativos relacionados con el desarrollo del proyecto EDIFICIO COLINA DEL VIENTO P.H.

1) Terceros respecto de Luz Indely Mejía.

A. Acreedores hipotecarios de unidades en el EDIFICIO COLINA DEL VIENTO P.H.

La señora Luz Indely Mejía estaba en posibilidad de gravar con hipoteca el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N° 001-693546, pues era su propietaria para el momento en que se realizaron dichos gravámenes y, por tanto, esta nulidad no afecta a dichos terceros.

Es de recordar que, además de ser propietaria del inmueble gravado, según la Nota Aclaratoria del 16 de octubre de 2015, la demandante estaba facultada por Héctor Giovanni Castaño, Juan Carlos Bedoya y Paula Andrea Bedoya, para hipotecar el terreno sobre el cual se construía el EDIFICIO COLINA DEL VIENTO P.H., así:

“La promitente vendedora, de común acuerdo con los promitentes compradores, constituye hipoteca a favor de terceras personas, garantizada en este mismo inmueble objeto de esta negociación, con la ampliación de área arriba descrita, por un monto de TRESCIENTOS VEINTE MILLONES DE PESOS M.L. (\$320.000.000) que se entregan a los promitentes compradores para cancelar costos de licencias, plusvalía, para el ascensor y la continuación de las obras en este proyecto, etc.”

B. Adquirentes de unidades en el EDIFICIO COLINA DEL VIENTO P.H.

Visto el recorrido probatorio, se tiene que la demandante enajenó algunas unidades del EDIFICIO COLINA DEL VIENTO P.H., fundamentalmente porque, previo visto bueno de los demandados, había prometido en venta los apartamentos 301 y 302; o porque, para poder otorgar el reglamento de propiedad horizontal, necesitaba dar en pago, a quien facilitó la anexión de un terreno contiguo al identificado con matrícula inmobiliaria N° 001-693546, alguna o algunas de esas unidades; o porque, a través de transacciones, fue necesario terminar

procesos ejecutivos iniciados por acreedores hipotecarios que habían facilitado dineros para el proyecto.

A los terceros adquirentes de esas unidades no los afecta la presente declaratoria de nulidad, pues en su momento les vendió o les dio en pago quien tenía facultades para hacerlo, como quiera que, para cuando se suscribieron las respectivas escrituras públicas, la enajenante figuraba como propietaria del predio madre en el que se construyó el EDIFICIO COLINA DEL VIENTO P.H.

Prueba de lo anterior es que la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos no opuso ninguna resistencia a la inscripción de los títulos de enajenación, al menos no porque las unidades negociadas fuesen ajenas.

Se insiste en que, si por las daciones en pago, o por los englobes de terrenos, o por la constitución de un reglamento de propiedad horizontal se vieron frustradas las expectativas de Héctor Giovanni Castaño, Juan Carlos Bedoya o Paula Andrea Bedoya, las inconformidades derivadas de esas expectativas no pueden ser dirimidas en el proceso que ahora nos ocupa, pues no solo no se demandó en tal sentido, sino que ello no sería materia de responsabilidad civil derivada de un contrato válidamente celebrado.

C. Arrendatarios de unidades en el EDIFICIO COLINA DEL VIENTO P.H.

Las mismas razones que facultaban a Luz Indely Mejía para enajenar unidades del EDIFICIO COLINA DEL VIENTO P.H., la facultaban para arrendar dichas unidades.

Desde este punto de vista, los contratos de arrendamiento celebrados con terceros, por la señora Luz Indely Mejía, conservan su vigencia y, no por el hecho del presente laudo, se verían afectados.

D. Entes Administrativos relacionados con el desarrollo del proyecto EDIFICIO COLINA DEL VIENTO P.H.

Serían entes administrativos algunas dependencias tales como Curadurías, Secretaría de Hacienda Municipal, Oficinas de Planeación, Oficinas de Catastro y demás que estén relacionadas con el EDIFICIO COLINA DEL VIENTO P.H.

De allí que lo exigido por tales dependencias, con ocasión de dicho edificio, es de la competencia exclusiva de su propietaria, señora Luz Indely Mejía.

Si los reglamentos de copropiedad tienen deficiencias y ellos perjudican a los titulares de las unidades de dominio exclusivo, tales inconvenientes deberá resolverlos la señora Luz Indely Mejía, a través de las reformas del caso o con los lineamientos señalados por la Ley 675 de 2001, por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal.

Y si Planeación Municipal exige requisitos para recibir a satisfacción el EDIFICIO COLINA DEL VIENTO P.H., tales exigencias deberán ser satisfechas por la propietaria del mismo, señora Luz Indely Mejía.

Lo anterior no impide que la señora Luz Indely Mejía pueda exigir las garantías del caso a Héctor Giovanni Castaño, Juan Carlos Bedoya o Paula Andrea Bedoya, si por una mala construcción de lo que tales personas realizaron en el EDIFICIO COLINA DEL VIENTO P.H., los entes administrativos negasen la posibilidad de habitarlo o recibirlo, pues a los demandados se les pagará, como se indica en el presente laudo, el valor de las obras en que consisten las mejoras útiles realizadas en el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N° 001-693546.

Por supuesto, las acciones señaladas en el inciso anterior serían materia de otro proceso diferente al que ahora nos ocupa.

2) Terceros respecto de Héctor Giovanni Castaño, Juan Carlos Bedoya y Paula Andrea Bedoya:

A. Adquirentes de unidades en el EDIFICIO COLINA DEL VIENTO P.H.

Ya se ha indicado en la introducción del presente acápite que, si bien Héctor Giovanni Castaño, Juan Carlos Bedoya o Paula Andrea Bedoya bien pudieron negociar con terceros algunas unidades del EDIFICIO COLINA DEL VIENTO P.H., nunca lo pudieron haber hecho como propietarios de tales unidades, y que esos terceros, a su vez, solo adquirieron una tenencia material de las mismas.

Se dijo, igualmente, que esos terceros conocían o tenían la posibilidad de conocer lo relativo a la titularidad de lo que estaban negociando, y que, si bien Paula Andrea Bedoya, Héctor Giovanni Castaño y Juan Carlos Bedoya estaban obrando de buena fe, nada les podía asegurar que en un futuro inmediato las cosas terminarían en perfectas condiciones y que ello les aseguraría una verdadera adquisición.

El caso es que esos terceros deberán retornar a la señora Luz Indely Mejía las unidades de que son tenedores, pues ella siempre ha sido su propietaria, so pena de verse expuestos a una acción reivindicatoria, objeto de un proceso distinto al de este arbitramento.

En este último caso, Paula Andrea Bedoya, Héctor Giovanni Castaño y Juan Carlos Bedoya están expuestos a lo que se conoce como un “saneamiento por evicción”, respecto del cual el Tribunal solo puede insinuar que, para evitar todas las indemnizaciones consagradas en el Artículo 1904 y siguientes del Código Civil colombiano, se llegue a una transacción con los terceros, utilizando para ello los dineros que recibirán por concepto de “mejoras útiles”.

B. Arrendatarios de unidades en el EDIFICIO COLINA DEL VIENTO P.H.

Si Paula Andrea Bedoya, Héctor Giovanni Castaño y Juan Carlos Bedoya dieron en arrendamiento algunas unidades del EDIFICIO COLINA DEL VIENTO P.H., tales contratos son válidos, puesto que la ley permite el arrendamiento de cosa ajena.

El caso es que esa validez no impide que el verdadero dueño pueda solicitar la devolución de los bienes arrendados, pues esos contratos de arrendamiento le son inoponibles.

De allí que diga el Código Civil en su artículo 1974:

“Puede arrendarse aún la cosa ajena, y el arrendatario de buena fe tendrá acción de saneamiento contra el arrendador, en caso de evicción.”

Según lo anotado, si la demandante Luz Indely Mejía no opta por permitir la cesión de los contratos de arrendamiento, para que en lo sucesivo los arrendatarios se sigan entendiendo con ella y, por el contrario, solicita la devolución de los inmuebles, se darían las circunstancias establecidas en el artículo 1988 del mismo Código Civil, así:

“Si el arrendatario (...) es turbado o molestado en su goce por terceros que justifiquen algún derecho sobre la cosa arrendada, y la causa de este derecho hubiere sido anterior al contrato, podrá el arrendatario exigir una disminución proporcionada en el precio o renta del arriendo para el tiempo restante.

Y si el arrendatario, por consecuencia de los derechos que ha justificado un tercero, se hallare privado de tanta parte de la cosa arrendada, que sea de presumir que sin esa parte no habría contratado, podrá exigir que cese el arrendamiento.

Además, podrá exigir indemnización de todo perjuicio, si la causa del derecho justificado por el tercero fue o debió ser conocida del arrendador al tiempo del contrato, pero no lo fue del arrendatario, o siendo conocida de éste, intervino estipulación especial de saneamiento con respecto a ella.

Pero si la causa del referido derecho no era ni debía ser conocida del arrendador al tiempo del contrato, no será obligado el arrendador a abonar el lucro cesante.”
(Subrayas y resaltado fuera de texto).

Por supuesto, las acciones para la recuperación de los inmuebles arrendados, así como los respectivos saneamientos de evicción frente a los arrendatarios, deberán ser materia de procesos judiciales posteriores al presente arbitramento.

C. Entes Administrativos relacionados con el desarrollo del proyecto EDIFICIO COLINA DEL VIENTO P.H.

. - De una parte, sobre la relación que tuvieron los demandados con entes administrativos, es relevante la concerniente a la adquisición de la Licencia C2ER-462-16, por cuyo vencimiento se expidió la C2ER-139-17 de la Curaduría Urbana Segunda de Envigado.

Ya se había hecho el respectivo análisis de la mencionada licencia, cuando el laudo se ocupó del ítem correspondiente a las expensas necesarias que la demandante debía reconocer a los demandados.

Allí se dijo, entre otras cosas, que en la audiencia de prueba de oficio evacuada el 29 de noviembre de 2024, Héctor Giovanni Castaño había reconocido una única tramitación, en los siguientes términos:

“La única licencia en la que yo participé a través de la resolución es la Licencia 462 del 2016” (Ver minuto 18,41 del audio video contentivo de la audiencia del 29 de noviembre de 2024, relativa a declaraciones de Héctor Giovanni Castaño)

También se anotó que, en lo concerniente al proceso coactivo que, por el trámite de la *“Licencia 462 del 2016”*, se generó en el municipio de Envigado contra el señor Héctor Giovanni Castaño, y que en la actualidad supera los QUINIENTOS MILLONES (\$500.000.000) de pesos, ello era materia de otra polémica entre Luz Indely Mejía y Héctor Giovanni Castaño, Juan Carlos Bedoya y Paula Andrea Bedoya, que deberá ser resuelta en un proceso aparte, como quiera que, si bien el asunto surgió con ocasión de la promesa ahora declarada nula, no por ello es consecuencia de dicha nulidad, sino de incumplimientos administrativos respecto de los cuales las partes se acusan mutuamente.

Finalmente, el acápite en mención señaló que, en relación con este problema adicional, el Tribunal no podía más que insinuar que, por acuerdo mutuo de las partes, con los CIENTO CINCUENTA MILLONES (\$150.000.000) de pesos que la demandante deberá pagar por una licencia invertida en aprovechamiento del edificio Colina del Viento P.H., se le haga un abono al municipio de Envigado, para disminuir así la deuda, mientras se llega a un arreglo final o se declara quién es el culpable de que las cosas hayan llegado al punto que llegaron.

. - De otra parte, están las consecuencias que, por problemas de la construcción del EDIFICIO COLINA DEL VIENTO P.H., pudiese tener dicho proyecto frente a las Oficinas de Planeación en Envigado.

Ya el laudo señaló que, si Planeación Municipal o cualquier otro órgano Administrativo similar exige requisitos para recibir a satisfacción el EDIFICIO COLINA DEL VIENTO P.H., tales exigencias deberán ser satisfechas por la propietaria del mismo, señora Luz Indely Mejía y que, lo anterior, no impedía que esta última pudiese exigir las garantías del caso a Héctor Giovanni Castaño, Juan Carlos Bedoya o Paula Andrea Bedoya si, por una mala construcción de lo que tales personas realizaron en el mencionado edificio, los entes administrativos negasen la posibilidad de habitarlo o recibirlo, puesto que a los demandados se les habría de pagar, como se indica en el presente laudo, el valor de las obras en que consisten las mejoras útiles realizadas en el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N° 001-693546.

Se insiste en que, las acciones señaladas en el inciso anterior serían materia de otro proceso judicial diferente al que ahora nos ocupa.

12. RESOLUCIÓN DE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA.

La parte convocante, tal como consta en las páginas 21 y 22 de este Laudo, invocó en el texto de «*demanda subsanada*», las pretensiones que allí se transcribieron.

En la medida que este Tribunal Arbitral ha encontrado que el denominado por las partes “Contrato de Promesa de Compraventa”, (que en realidad se trataba de un supuesto “Contrato de promesa de permuta”), más su “nota aclaratoria”, carecen de validez por no cumplir con los requisitos exigidos por la ley para ser un contrato de promesa, y por ende, al no haber un contrato válido, no es viable analizar el incumplimiento desde la óptica de las Partes en su calidad de demandante y demandadas, según sus escritos de demanda y contestaciones a la demanda, habida consideración adicional de que si fuese válido, se observa en el acervo probatorio incumplimientos de parte y parte, pero, reiteramos, en tratándose de un contrato nulo, el análisis de incumplimiento no es procedente, tal como ya se analizó en este Laudo de manera rigurosa y detallada.

13. RESOLUCION DE LAS EXCEPCIONES DE MÉRITO FORMULADAS POR LOS DEMANDADOS.

Las excepciones perentorias o de mérito son los actos del demandado, cuyo efecto perseguido es modificar, extinguir o impedir el nacimiento del derecho sustancial reclamado en la petición de la pretensión, deben estar fundadas en hechos jurídicamente relevantes, y probados, todo ello de conformidad con los artículos 96 -3 y 167 inciso 1 del Código General del Proceso.

Con base en lo anterior, este panel arbitral estudiará y resolverá las excepciones de mérito que cumplan con las exigencias antes aludidas.

13.1. LAS EXCEPCIONES DE MÉRITO ESGRIMIDAS POR JUAN CARLOS BEDOYA VALENCIA²⁷⁷

Las denominadas pleito acabado y compensación, no se fundaron fácticamente, razón por la que no es posible analizar si resultaron o no probadas mediante el caudal probatorio arrojado al proceso.

13.1.1. La falta de formalidades por falta de conciliación:

Aduce el codemandado Juan Carlos Bedoya Valencia, que "La parte demandantes, no agotó el requisito de procedibilidad. Por regla general, sí. Para demandar, la Ley 640 de 2001 dispone en sus artículos 35 y 38 que cuando la disputa sea conciliable, la conciliación extrajudicial es "requisito de procedibilidad" para acudir ante los jueces civiles para procesos declarativos".

²⁷⁷ Expediente Digital. Núm. 71 Escrito de contestación a la demanda Juan Carlos Bedoya.

En primer lugar, cita una ley derogada, pues desde la presentación de la demanda arbitral ya había entrado en vigor el nuevo estatuto de conciliación en Colombia, esto es la ley 2220 de 2022.

En segundo lugar, dispone el artículo 67 parágrafo 3 de la citada ley vigente, que " En los asuntos susceptibles de conciliación, se tendrá como regla general que la conciliación extrajudicial en derecho es requisito de procedibilidad para acudir ante las jurisdicciones que por norma así lo exijan, salvo cuando la ley lo excepcione" y su parágrafo 3 agrega "En todo proceso y ante cualquier jurisdicción, cuando se solicite la práctica de medidas cautelares se podrá acudir directamente al juez, sin necesidad de agotar la conciliación prejudicial como requisito de procedibilidad".

En el proceso arbitral que nos ocupa, se solicitó y se decretó como medida cautelar la inscripción de demanda respecto de varios inmuebles cuyas matriculas inmobiliarias están relacionadas en la petición respectiva²⁷⁸.

Como corolario, las normas citadas y los comentarios sobre estas, no constituyen fundamentos de la excepción propuesta, razón suficiente para que no sea acogida por este despacho.

13.1.2. La caducidad de la acción:

Fundamentada en que las partes de este proceso suscribieron el contrato de promesa el 21 de octubre de 2014, concluyendo así que "han transcurrido nueve años, desde la suscripción del contrato, factor que genera la caducidad de la acción por vencimiento de términos".

Sobre esta excepción el Tribunal trae a colación, el artículo 10. de la ley 791 de 2002 el cual dispone: "Redúzcase a diez (10) años el término de todos <sic> las prescripciones veintenarias, establecidas en el Código Civil, tales como la extraordinaria adquisitiva de dominio, la extintiva...". Así mismo, el artículo 2536 del Código Civil modificado por el artículo 8 de la ley 791 de 2002 señala: "La acción ejecutiva se prescribe por cinco (5) años. Y la ordinaria por diez (10)..."

La expresión "acción" debe leerse y entenderse como pretensión; la referida ordinaria (declarativa) prescribe, entiéndase caduca²⁷⁹, en 10 años, por referirse al termino para demandar o reclamar judicialmente la protección al derecho sustancial violado. En el caso en cuestión, se tiene que, si bien la promesa originaria tiene fecha de reconocimiento notarial 21 de octubre de 2014, las partes suscribieron lo que denominaron nota aclaratoria, modificando aquella, cuyo reconocimiento de firma y contenido ante notario se realizó el 16 de octubre de

²⁷⁸ Expediente Digital Núm. 6 2022 A 0048 Medidas Cautelares. Auto No. 010 del 11 de septiembre de 2023 (Núm. 386, expediente digital).

²⁷⁹ La caducidad es la pérdida o extinción *ipso iure* de la facultad para ejercer un derecho..., por no haberse ejercido o realizado dentro de un plazo de carácter fatal que la ley establece. Rodríguez Lazo, Carlos. Ver Síntesis de la teoría general de las obligaciones. Santiago de Chile: Nascimento. p. 135.

2015²⁸⁰ y la demanda arbitral se presentó el día 2 de noviembre de 2022²⁸¹. Aun teniendo como fecha para el conteo de la caducidad, el 21 de octubre de 2014 y no la versión final contrato, al suscribirse la nota aclaratoria, se tiene que para el momento de la presentación de la demanda no habían transcurrido aun los 10 años de que habla la norma, y en todo caso, este término se interrumpió el 2 de noviembre de 2022, o en esta misma fecha, se hizo inoperante la caducidad, dado que la parte convocada fue notificada legalmente, dentro del término previsto por el artículo 94 del Código General del Proceso²⁸². No operando así el fenómeno de la caducidad.

Por lo antes expuesto, esta excepción no está llamada a prosperar.

13.1.3. La denominada cosa juzgada:

Entiende este panel arbitral que esta excepción se refiere a la cosa juzgada consagrada en el artículo 303 del CGP., el cual exige para que se configura el fenómeno, que en sentencia ejecutoriada proferida en proceso contencioso se haya resuelto el mismo objeto litigioso planteado en un nuevo proceso, es decir se requiere identidad de pretensiones en ambos procesos (el terminado con anterioridad por sentencia ejecutoriada y el nuevo), esto es, que en ellos haya identidad de sujetos, objeto y causa petendi tanto fáctica como jurídica.

Fundamenta el convocado Juan Carlos Bedoya Valencia, esta excepción en que "Con las mismas partes y la misma pretensión ya fue resuelto mediante fallo 26 de enero del 2023 del señor INSPECTOR SEXTO URBANO DE POLICIA PROCESO VERBAL ABREVIADO. Donde desestima la pretensión de desalojo de la demandante LUZ INDELY MEJIA, por no haber demostrado la posesión de los inmuebles vendidos por ella, a sus amigos"²⁸³

Observa este Tribunal, que en el caso concreto no se cumplen los requisitos del artículo mencionado, toda vez que el nuevo proceso, que corresponde a este trámite arbitral, no versa sobre los mismos sujetos, ni sobre la misma petición u objeto, ni sobre los mismos fundamentos de derecho, respecto del proceso de querella previamente terminado con decisión ejecutoriada.

En cuanto al **elemento subjetivo** el destinatario de la querella es un inspector de policía y el destinatario de la demanda de resolución de contrato de promesa es un juez árbitro, es decir se trata de funcionarios competentes distintos. Además, el señor Juan Carlos Bedoya Valencia no figura en los tramites policivos de las querellas reciprocas formuladas por Héctor Giovanni Castaño Díaz y Paula Andrea Bedoya Valencia contra Luz Indely Mejía Barrio, más si es parte en el presente proceso arbitral.

²⁸⁰ Expediente Digital Núm. 1 2022 A 0048 Contrato Promesa Compraventa.

²⁸¹ Expediente digital Núm. 7 Email y anexos solicitud demanda.

²⁸² Expediente Digital Núm. 56 Correo notificación personal a los demandados.

²⁸³ Expediente Digital Núm. 313. Resolución de la Secretaría de Seguridad y convivencia Inspección sexta urbana de policía proceso verbal abreviado 26 de enero de 2023, confirmada en sede de apelación por la Autoridad Administrativa Especial de Policía del Municipio de Envigado el 09 de febrero de 2023.

La **petición** de la querrela ante el inspector de policía es la protección a la perturbación de la posesión, mientras que la petición de la pretensión ante la justicia arbitral, es la resolución del contrato de promesa de compraventa por incumplimiento del mismo.

Algunos de los hechos que se invocaron en la instancia policial coinciden con los expuestos ante la justicia arbitral, más los fundamentos de derecho, es decir las normas jurídicas sustanciales en cuyos supuestos encajan estos hechos no son idénticos, pues estos se ajustan a normas del Código civil (ley 84 de 1873) y del código de comercio (decreto 410 de 1971), mas no a las del Código nacional de seguridad y convivencia ciudadana (ley 1801 de 2016), razón por la cual el inspector de policía resolvió las querellas no accediendo a las pretensiones formuladas, mediante decisión que fue confirmada luego de desatarse la apelación y que por ende se encuentra a debidamente ejecutoriada.

En conclusión, por no cumplirse los requisitos del precitado artículo 303 del CGP., esta excepción no se ampara.

Las excepciones denominadas falta de competencia y/o incompetencia, Cláusula de resolución de controversias, litis pendiente y falta de legitimidad para obrar, ya fueron resueltas con anterioridad por este panel arbitral²⁸⁴.

13.2. LAS EXCEPCIONES DE MERITO FORMULADAS POR HECTOR GIOVANNY CASTAÑO DIAZ Y PAULA ANDREA BEDOYA VALENCIA²⁸⁵.

Las excepciones denominadas ausencia de legitimación en la causa por activa e indebida representación legal para actuar, propuesta por ambos codemandados; así como las de prejudicialidad material, no aceptación de pacto arbitral por parte de la demandada e indebida integración del contradictorio, estas últimas formuladas únicamente por la señora Paula Andrea Bedoya Valencia ya fueron resueltas con anterioridad por este panel arbitral²⁸⁶.

13.2.1. La genérica:

La que otrora era la genérica, hoy corresponde a la denominada por la doctrina procesal italiana impropias, previstas en el artículo 282 del CGP, ninguna de las cuales se hallaron probadas en este proceso, a fin de ser reconocidas de oficio por este panel arbitral.

13.2.2. Ausencia de presupuestos axiológicos de la acción y la Indeterminación del bien objeto de la acción:

Entiende este panel arbitral que los presupuestos axiológicos de la acción, se refieren a las condiciones de validez del proceso, que al decir del maestro Devis Echandía consisten en “las

²⁸⁴ Expediente Digital Núm. 159. acta primera audiencia de tramite - auto del 22 de mayo de 2024. A este punto también hace referencia el literal C de este laudo.

²⁸⁵ Expediente Digital. Núm. 67 Escrito de contestación a la demanda Héctor Giovanni Castaño y Expediente Digital. Núm. 128 Escrito de contestación a la demanda Paula Bedoya

²⁸⁶ Expediente Digital Núm. 159. acta primera audiencia de tramite - auto del 22 de mayo de 2024. A este punto también hace referencia el literal C de este laudo.

condiciones para que el juez oiga la petición que el demandante le formule para iniciar un proceso"²⁸⁷, luego la ausencia de tales presupuestos da al traste con la validez del proceso, mas no con el juicio favorable respecto de la pretensión. Ahora bien, la denominación de la excepción propuesta, no guarda correspondencia con los hechos esgrimidos por los convocados, dado que aducen que "El bien inmueble objeto de la litis ha sufrido transformaciones físicas y jurídicas, que hacen de la acción impetrada un imposible jurídico de resolver a través de esta instancia, generándose con ello una nulidad absoluta por ausencia de determinación e identidad física con el inmueble descrito en los hechos, sobre el cual no es posible hallar coincidencia, máxime que la demandante faltó a la verdad y describió en el acuerdo un predio distinto al que dijo vender, y con el poseído por mi mandante, generándose con ello imprecisión material y jurídica que conlleva a la ambigüedad en la conquista del derecho invocado, cuya pretensión deberá negarse por nulidad absoluta por falta de objeto".

Ahora bien, la excepción nominada como Indeterminación del bien objeto de la acción, en su fundamentación fáctica corresponde a la anteriormente expuesta cuando manifiestan "Debido al manejo y transformación irregular del bien inmueble objeto de litigio, se hace imposible reclamar el cumplimiento forzado de obligaciones que la solicitante muestra como pendientes, pues al desaparecer jurídicamente la matrícula inmobiliaria No **001-693546** objeto del inmueble del contrato, se perdió su esencia, y hoy se está hablando de un predio completamente diferente al inicialmente negociado, encontrándose alterados sus linderos, área, y hasta matrícula inmobiliaria, por lo que al interponer la presente acción, la demandante no pudo acreditar válidamente cuál era a ciencia cierta el bien pretendido en su reclamo, generándose una nulidad absoluta por ausencia de determinación del bien objeto de reclamo y de negocio jurídico... generándose una nulidad absoluta por ausencia de determinación del bien objeto de reclamo y de negocio jurídico".

Este Tribunal arbitral tiene claro que la determinación e identidad física del inmueble no se refiere a un presupuesto o condición de validez ni de la acción ni del proceso, sino a un requisito formal o de validez del acto o negocio jurídico, en este caso de la promesa de contrato consagrado así en el artículo 1611 del código civil ordinal cuarto, cuando dice: "que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales". Por manera que la ausencia de determinación e identidad física del bien constituye una excepción de fondo o merito extintiva de conformidad con el art. 1625 del Código Civil, o más aún estamos ante una excepción impeditiva del nacimiento del derecho reclamado, en este caso la resolución de dicho acto o negocio jurídico celebrado, no obstante lo cual yerran los codemandados al referirse a la indeterminación objeto de la litis debido a las transformaciones físicas y jurídicas del bien posteriores al momento de la relación sustancial, porque las condiciones de validez de la misma se analizan al momento de la celebración del acto, no antes (en las tratativas) o después (en su ejecución), razón por la cual estas excepciones no están llamadas a prosperar.

13.2.3. Pago de lo no debido:

²⁸⁷ DEVIS ECHANDIA Hernando. Nociones Generales de Derecho Procesal Civil. Madrid: Aguilar. 1.966. p. 319.

Aducen los convocados: "La demandante al pagar expensas en Curaduría Urbana, derechos notariales, rentas y registro para protocolizar escrituras públicas, realizar gastos, costas ante entidades públicas, suscribir compromisos económicos de pago por concepto de impuesto predial, administración y otros, ha perturbado la posesión de mi representado, a quien de mala fe se le ha atravesado en todo asunto comercial, civil, administrativo, y contravencional, constituyendo tales actuaciones un pago de lo no debido, pues siempre actuó deliberadamente para hacer aparecer ante el público en general, entidades públicas y privadas actos materiales que nunca debía ni podía ejercer pagando lo no debido y ejecutando obras que no eran de su resorte o competencia".

Este panel arbitral advierte en primer lugar que se debió probar que los pagos antes relacionados se realizaron sin consentimiento del señor Héctor Giovanni Castaño Díaz²⁸⁸, para que de conformidad con el art 2304 y ss. de Código Civil, se pudiera configurar una agencia oficiosa, de la cual podría derivar o no una subrogación que debió alegarse en sede de reconvención mas no de excepción.

En segundo lugar, los gastos notariales y de registro ocasionados por las escrituras públicas de hipotecas, englobes, daciones en pago y reglamentos de propiedad horizontal, y demás rubros mencionados en esta excepción, fueron sufragados por la señora Luz Indely Mejía; no solo porque ella otorgó tales instrumentos, sino porque era la única que, por su titularidad en los bienes, podía hacerlo. Por demás, en el expediente hay prueba suficiente de que, aparte de haber autorizado a la mencionada señora para suscribir escrituras de hipoteca (Ver cláusula Quinta de la Nota Aclaratoria del 16 de octubre de 2015), los demandados siempre afirmaron haber estado al margen de tales negociaciones.

Por tanto, los hechos expuestos, no constituyen fundamentos de una excepción perentoria, pues no producen como efecto modificar, extinguir o impedir el derecho reclamado en las peticiones de las pretensiones, razón por la cual no es posible emprender su estudio a efectos de resolverla y menos aun favorablemente.

13.2.4. Indebida en injustificada estimación de perjuicios:

Sostienen los codemandados que "la demandante solicitó en el libelo de la demanda el reconocimiento y la condena al pago de perjuicios en contra de mi mandante en forma indebida, injustificada y sin fundamentos fácticos ni jurídicos, pues de los conceptos pretendidos, entre ellos, gastos, y dineros dejados de percibir, cuidado y reparaciones, se encuentran desprovistos de soportes, sin que hayan sido discriminado cuántos y cuáles son, valor unitario, valor total en pesos, fecha de causación, y ni qué decir, de circunstancias de tiempo, modo y lugar (...)"

²⁸⁸ Como efectivamente se probó por confesión de la señora Luz Indely Mejía Berrio, al rendir declaración en la fiscalía 80. Ver Anexo 65 correo contestación demanda Giovanni Castaño Pruebas anexo 6. última respuesta pág. 39.

En la misma línea de análisis de la excepción anterior, considera este Tribunal arbitral que esta excepción y los hechos en que se fundamenta no corresponden a una excepción de mérito, dado que no solo no producen como efecto modificar, extinguir o impedir el derecho reclamado en las peticiones de las pretensiones, sino que además las réplicas a la estimación de perjuicios, no se alegan como excepción sino como objeción, cumpliendo los requisitos del art 206 del CGP, frente al denominado juramento estimatorio.

Por lo anterior esta excepción será también desestimada.

13.2.5. Temeridad y mala fe:

La temeridad y mala fe son conductas o comportamientos asumidos por las partes en el proceso arbitral, tanto es así que los convocados al fundamentar lo que llaman "temeridad y mala fe" de la convocante, describen un serie de actuaciones desplegadas por esta, que califican como "...acciones indebidas..", de las cuales no se pueden derivar consecuencias procesales de cara a que se entienda modificado, extinguido o impedido el derecho pretendido en la demanda arbitral.

Por las razones expuestas, esta excepción nos será acogida.

13.2.6. Falso testimonio y falsedad documental:

Los codemandados refieren hechos que son materia de investigaciones penales al afirmar " Conforme se evidencia en las diligencias contentivas del proceso penal adelantado en contra de la demandante, ella alteró dolosamente la realidad de las cosas a través de artificios y engaños, adulterando documentos privados y públicos", juicios sin fundamento probatorio que por sí solos no fundan una excepción ni modificativa, ni impeditiva del derecho sustancial incoado.

Lo anteriormente expuesto basta para descartar lo invocado como excepción.

13.2.7. Prescripción adquisitiva de dominio:

La prescripción es un modo para el surgimiento de derechos subjetivos (prescripción adquisitiva de dominio) o para extinguir los derechos ajenos por no haberse ejercido durante cierto tiempo. (prescripción extintiva)²⁸⁹.

El apoderado de los codemandados arguye: "Mi poderdante compró válidamente los derechos reales de dominio representados sobre el bien inmueble objeto de controversia, pagó el justo precio, recibió de la vendedora, hoy demandante, la posesión legítima y material del mismo desde la firma de la promesa de venta, la que no ha dejado de ejercer en forma material, real, personal e ininterrumpida, continua y sin intervención de terceros desde hace más de nueve

²⁸⁹ Rodríguez Lazo, Carlos. Síntesis de la teoría general de las obligaciones. Santiago de Chile: Nascimento. p. 135.

años..."; a juicio del Tribunal, lo expuesto corresponde de manera vaga a algunos de los elementos de la prescripción adquisitiva de dominio, tal y como se denomina la excepción alegada.

No obstante lo anterior, este Tribunal advierte que si bien el artículo 2o de la ley 791 de 2002 dispone que: "La prescripción tanto la adquisitiva como la extintiva, podrá invocarse por vía de acción o por vía de excepción, por el propio prescribete,..." , la propuesta, no guarda coherencia con las pretensiones de la demanda que busca neutralizar, por cuanto no existe simetría o correspondencia entre el derecho reclamado en la petición de la pretensión, esto es la resolución del contrato de promesa de compraventa celebrado y la prescripción adquisitiva de dominio, porque esta y los hechos que la configuran ningún efecto producen respecto del derecho pretendido en este proceso.

A causa de lo antes expuesto, la excepción de prescripción adquisitiva de dominio no está llamada a triunfar.

14. JURAMENTO ESTIMATORIO

Toda vez que el Tribunal declarará que el denominado por las partes "Contrato de Promesa de Compraventa", (que en realidad se trataba de un supuesto "Contrato de promesa de permuta"), más su "nota aclaratoria", carecen de validez por no cumplir con los requisitos exigidos por la ley para ser un contrato de promesa y, por ende, al no haber un contrato válido, el Tribunal se abstendrá de realizar el análisis del artículo 206 C.G.P.

15. CONDUCTA DE LAS PARTES

La frase final del primer inciso del art. 280 del C.G.P. -referente al contenido de las sentencias- establece que «*[e]l juez siempre deberá calificar la conducta procesal de las Partes y, de ser el caso, deducir indicios de ellas*».

En consecuencia, y a los fines de la disposición antes citada, el Tribunal pone de presente que a todo lo largo del Proceso, las partes y sus respectivos apoderados obraron con apego a la ética y a las prácticas de buena conducta procesal que eran de esperarse de unas y de otras, motivo por el cual no cabe censura o reproche alguno, así como tampoco la deducción de indicios en contra de ninguno de ellos.

16. COSTAS Y SU LIQUIDACIÓN

Los numerales primero y quinto del artículo 365 del C.G.P., establecen que "Se condenará en costas a la parte vencida en el proceso", "En caso de que prospere parcialmente la demanda, el juez podrá abstenerse de condenar en costas o pronunciar condena parcial".

Tal como se ha motivado en la parte considerativa de este Laudo, ni las pretensiones de la demanda ni las excepciones de fondo están llamadas a prosperar toda vez que, el Tribunal, de

oficio y fundamentado en el artículo 1742 del Código Civil, declarará la nulidad absoluta del contrato objeto del litigio, razón por la cual no se cumple con el enunciado normativo del artículo 365 del C.G.P., es decir, a juicio del Tribunal no hay una "parte vencida".

Por lo anterior, el Tribunal se abstendrá de condenar en costas, incluyendo las agencias en derecho, toda vez que la decisión se fundamentó en la declaración de nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa y, por tanto, cada parte deberá asumir por su propia cuenta, los gastos en que incurrió en el trámite de este proceso arbitral.

Advierte el Tribunal que, en el evento que la suma disponible de la partida «*Gastos de funcionamiento del Tribunal*» no resulte suficiente para cubrir los gastos del Proceso, el valor faltante deberá ser sufragado por todas las partes y que, en caso de presentarse un sobrante, ésta será reintegrada, a la parte demandante que fue la que pagó la totalidad de los gastos.

IV. DECISIONES DEL TRIBUNAL ARBITRAL

En mérito de todo lo expuesto, el Tribunal Arbitral constituido para dirimir en Derecho las controversias entre **LUZ INDELY MEJÍA BERRÍO** en contra de **HÉCTOR GIOVANNY CASTAÑO DÍAZ, JUAN CARLOS BEDOYA VALENCIA y PAULA ANDREA BEDOYA VALENCIA (LITISCONSORTE NECESARIA)**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO. Declarar que, tanto el "contrato de promesa de compraventa" suscrito el 21 de octubre de 2014, como sus otrosíes, "Nota Aclaratoria" del 16 de octubre de 2015, y los otrosíes a la nota aclaratoria, carecen de los requisitos de validez exigidos por la ley colombiana para producir los efectos de una promesa de contratar, celebrados entre las partes, tal como se explicó en las consideraciones del presente Laudo y, por tanto, **se declara de oficio la nulidad absoluta de los mencionados actos jurídicos contenidos en dichos documentos.**

Como consecuencia de la declaración oficiosa de nulidad absoluta del "contrato de promesa de compraventa" suscrito el 21 de octubre de 2014, como de sus otrosíes, Nota Aclaratoria del 16 de octubre de 2015, y los otrosíes a la nota aclaratoria, se desestiman todas las pretensiones y excepciones propuestas, conforme a lo expuesto en la parte motiva de este laudo.

SEGUNDO. Como consecuencia de la anterior declaración oficiosa de nulidad absoluta, con base en la parte motiva del Laudo, se ordenan las devoluciones de las prestaciones anteladas satisfechas por las partes así:

A. Condenar a los codemandados **HÉCTOR GIOVANNY CASTAÑO DÍAZ, JUAN CARLOS BEDOYA VALENCIA Y PAULA ANDREA BEDOYA VALENCIA (LITISCONSORTE NECESARIA)** a **restituir**, a favor de la demandante **LUZ INDELY MEJÍA BERRÍO**, una vez ejecutoriado el presente laudo, la tenencia material del **inmueble con matrícula inmobiliaria Nro. 001-**

693546, que en virtud del englobe corresponde hoy al folio de matrícula inmobiliaria Nro. 001-1288992, tal y como se encuentra en la actualidad, esto es, con todas las accesiones y cosas que adhieren permanentemente a él, como el edificio, las plantas y árboles, y demás cosas que están permanentemente destinadas a su uso y beneficio, de conformidad con la parte motiva de este laudo.

B. Condenar a los codemandados HÉCTOR GIOVANNY CASTAÑO DÍAZ, JUAN CARLOS BEDOYA VALENCIA y PAULA ANDREA BEDOYA VALENCIA (LITISCONSORTE NECESARIA), a pagar, a favor de la demandante LUZ INDELY MEJÍA BERRÍO, una vez ejecutoriado el presente laudo, la suma de CINCUENTA Y DOS MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS DIEZ PESOS (\$52,485,810), por concepto de frutos percibidos entre noviembre 2 de 2022 y enero 24 de 2025, de conformidad con la parte motiva de este laudo.

C. Condenar a la demandante LUZ INDELY MEJÍA BERRÍO, una vez ejecutoriado el presente laudo, a pagar a los codemandados HÉCTOR GIOVANNY CASTAÑO DÍAZ, JUAN CARLOS BEDOYA VALENCIA y PAULA ANDREA BEDOYA VALENCIA (LITISCONSORTE NECESARIA), al pago de la suma de CIENTO VEINTIDÓS MILLONES DE PESOS (\$122.000.000), que corresponde al precio recibido, de conformidad con la parte motiva de este laudo.

D. Condenar a la demandante LUZ INDELY MEJÍA BERRÍO, una vez ejecutoriado el presente laudo, a pagar a los codemandados HÉCTOR GIOVANNY CASTAÑO DÍAZ, JUAN CARLOS BEDOYA VALENCIA y PAULA ANDREA BEDOYA VALENCIA (LITISCONSORTE NECESARIA), la suma de CIENTO OCHENTA MILLONES DE PESOS (\$180.000.000), que corresponde al precio recibido, de conformidad con la parte motiva de este laudo.

E. Condenar a la demandante LUZ INDELY MEJÍA BERRÍO, una vez ejecutoriado el presente laudo, a pagar a los codemandados HÉCTOR GIOVANNY CASTAÑO DÍAZ, JUAN CARLOS BEDOYA VALENCIA y PAULA ANDREA BEDOYA VALENCIA (LITISCONSORTE NECESARIA), la suma de TREINTA Y OCHO MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y DOS MIL SETENTA Y DOS PESOS CON SETENTA Y SEIS CENTAVOS (\$38,872,072.76), por concepto de intereses civiles a la tasa del 6% anual desde el 2 de noviembre de 2022, fecha de presentación de la demanda, hasta el 24 de enero de 2025, fecha del laudo, de \$302.000.000 (\$122.000.000 + \$180.000.000), dinero recibido a título de precio, de conformidad con la parte motiva de este laudo.

F. Condenar a la demandante LUZ INDELY MEJÍA BERRÍO, una vez ejecutoriado el presente laudo, a restituir al codemandado HÉCTOR GIOVANNY CASTAÑO DÍAZ el 100% de los derechos que como promitente comprador, este le había cedido sobre el apartamento 1601, dos parqueaderos y 2 cuartos útiles, ubicados en el edificio residencial Cantárida hoy Monteforte P.H. situado en el municipio de Sabaneta, carrera 35 No. 65 Sur 43 y en el que figura como promitente vendedor el Grupo Monarca S.A en reorganización, de conformidad con la parte motiva de este laudo.

TERCERO. A título de restituciones mutuas por la realización de **mejoras útiles** en el inmueble con matrícula inmobiliaria N° 001-693546, condenar a la demandante **LUZ INDELY MEJÍA BERRÍO, a pagar**, una vez ejecutoriado el presente laudo, a los codemandados **HÉCTOR GIOVANNY CASTAÑO DÍAZ, JUAN CARLOS BEDOYA VALENCIA y PAULA ANDREA BEDOYA VALENCIA (LITISCONSORTE NECESARIA)**, la suma de **MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y DOS MIL CIEN PESOS CON CUARENTA Y OCHO CENTAVOS (\$1,955,272,100.48)**, suma que resulta de descontar de los CUATRO MIL NOVECIENTOS SETENTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS DIEZ Y NUEVE MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS (\$4,978,519,375) por concepto de las mejoras útiles, los siguientes valores:

a- NOVECIENTOS DIEZ Y OCHO MILLONES DOSCIENTOS SETENTA MIL SEISCIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS CON CINCUENTA CENTAVOS (\$918,270,635.50), que corresponde al valor asignado de mutuo acuerdo por las partes al terreno con matrícula inmobiliaria N° 001-693546, en que se construyó el EDIFICIO COLINA DEL VIENTO P.H. y a la estructura existente al momento de la Promesa, el 10 de octubre de 2014, traída a valor presente del avalúo pericial, esto es, al nueve (09) de agosto de 2024.

b- TRESCIENTOS OCHENTA Y OCHO MILLONES CUARENTA Y OCHO MIL CIENTO TREINTA PESOS CON CUARENTA Y SEIS CENTAVOS (\$388,048,130.46), por los 152 metros cuadrados que corresponden al Lote 4B, situado en el paraje San Rafael del Municipio de Envigado, lo cuales se pagaron por la señora **LUZ INDELY MEJÍA BERRÍO** al señor Luis Fernando Giraldo, con un derecho en proindiviso equivalente a un 5,218% del total del EDIFICIO COLINA DEL VIENTO P.H., suma esta, que es resultado de la indexación desde el 17 de julio de 2017, fecha en que se otorgó la escritura pública número Dos Mil Doscientos Ochenta y Ocho (2.288) de la Notaría Primera de Envigado, y el 9 de agosto de 2024, momento en que se produjo el avalúo del EDIFICIO COLINA DEL VIENTO P.H.

c- CUATROCIENTOS SESENTA MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL TREINTA Y CUATRO PESOS CON VEINTISÉIS CENTAVOS (\$460,799,034.26), que corresponde a DOSCIENTOS OCHENTA MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL TREINTA Y CUATRO PESOS CON VEINTISÉIS CENTAVOS (\$280,799,034.26), resultado de indexar \$170.000.000 más \$180.000.000, por la construcción de los apartamentos 301 y 302 del EDIFICIO COLINA DEL VIENTO P.H., a los que alude la cláusula cuarta literal C, de la nota aclaratoria; pago que se entiende hecho a toda la parte demandada, en la medida en que todos se vieron beneficiados por ella, como quedo expuesto en la parte motiva de este laudo.

d- NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS SIETE MIL DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS CON CUARENTA Y SIETE CENTAVOS (\$997,707,238.47) valor que, según la cláusula QUINTA de la Nota Aclaratoria del 16 de octubre de 2015, recibieron los demandados por concepto de préstamos hipotecarios, para adelantar la construcción del EDIFICIO COLINA DEL VIENTO P.H. suma total que corresponde al monto de cada pagaré actualizada a la fecha correspondiente a la suscripción de cada título crediticio, traídas a valor presente del avalúo pericial, esto es, al nueve (09) de agosto de 2024.

e- DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS VIENTIDOS MIL DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS CON OCHENTA Y TRES CENTAVOS (\$258.422.235,83) por concepto de obras que, con sus propios recursos, realizó la demandante en lo que hoy es el EDIFICIO COLINA DEL VIENTO P.H., correspondiente específicamente a la construcción y adecuación de cuartos de hobbies, cifra que no requiere indexación, como quiera que es el valor que aparece en el dictamen de agosto de 2024, fecha hasta la cual se han hecho las actualizaciones.

Como corolario, realizada la sumatoria de los literales antes relacionados, tenemos que de los \$4.978.519.375,00 que sería el valor total de las mejoras útiles realizadas en el EDIFICIO COLINA DEL VIENTO P.H., se descontarán **\$3,023,247,274.52**, para un valor final por concepto de MEJORAS ÚTILES a pagar a la PARTE DEMANDADA por la DEMANDANTE por un valor de **\$1,955,272,100.48**, como quedo antes expuesto.

CUARTO. Exonerar a la señora **LUZ INDELY MEJÍA BERRÍO**, por las razones aducidas en las consideraciones del presente laudo, del pago a **HÉCTOR GIOVANNY CASTAÑO DÍAZ, JUAN CARLOS BEDOYA y PAULA ANDREA BEDOYA VALENCIA (LITISCONSORTE NECESARIA)**, por concepto de expensas necesarias en el EDIFICIO COLINA DEL VIENTO P.H., de conformidad con la parte motiva de este laudo.

QUINTO. Exonerar a la señora **LUZ INDELY MEJÍA BERRÍO**, por las razones aducidas en las consideraciones del presente laudo, del pago a **HÉCTOR GIOVANNY CASTAÑO, JUAN CARLOS BEDOYA VALENCIA y PAULA ANDREA BEDOYA VALENCIA (LITISCONSORTE NECESARIA)**, por concepto de mejoras voluptuarias en el EDIFICIO COLINA DEL VIENTO P.H., de conformidad con la parte motiva de este laudo.

SEXTO. Declarar que las obligaciones de pagar sumas de dinero, derivadas de esta providencia y a cargo de la señora Luz Indely Mejía, si bien son de sujeto múltiple por activa, no se presumen solidarias e indivisibles y, en consecuencia, cada uno de los codemandados sólo tiene derecho para demandar su parte o cuota en el crédito.

SÉPTIMO. Declarar que las obligaciones de pagar sumas de dinero, derivadas de esta providencia y a cargo de los codemandados Héctor Giovanni Castaño, Juan Carlos Bedoya y Paula Andrea Bedoya, son de sujeto múltiple por pasiva y, por tratarse de una solidaridad comercial que, conforme al artículo 825 del Código de Comercio se presume, la acreedora Luz Indely Mejía puede exigir a cualquiera de los codemandados el total de la deuda.

OCTAVO. Declarar que la obligación de restituir a favor de la demandante Luz Indely Mejía la tenencia material del EDIFICIO COLINA DEL VIENTO P.H. es, por su naturaleza, indivisible y, en consecuencia, aquel de los codemandados que posea cualquiera de las unidades inmobiliarias que lo componen, es obligado a entregarla.

NOVENO. Por las razones indicadas en la parte motiva del Laudo, abstenerse de condenar en costas a las partes.

DÉCIMO. Decretar el levantamiento de las medidas cautelares denominadas inscripción de la demanda y decretada por el Tribunal mediante Auto No. 010 del 11 de septiembre de 2023, consistentes en: «*inscripción de la demanda*» «*sobre los folios de matrículas inmobiliarias números 001-1288992; 001-1444246; 001-1444215; 001-1444213; 001-1444243; 001-1444216; 001-1444214 y; 001-1444241 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín*» sobre los bienes que son de propiedad de los demandados Héctor Giovanni Castaño Díaz y/o Juan Carlos Bedoya Valencia.

Comoquiera que la medida no se registró en ninguno de los inmuebles, no se hace necesaria la expedición de ningún oficio comunicando tal decisión.

DÉCIMO PRIMERO. DECRETAR la acusación y pago a los tres (3) árbitros y al secretario del 50% restante de sus respectivos honorarios, los cuales deberán ser cancelados por la ejecutoria del Laudo o de la providencia que decida su aclaración, corrección o complementación (Cfr. Art. 28 de la Ley 1563 de 2012).

DÉCIMO SEGUNDO. DECRETAR y ORDENAR el pago de la Contribución Especial Arbitral de que tratan los artículos 16 a 23 de la Ley 1743 de 2014, modificada por el artículo 362 de la Ley 1819 de 2016, equivalente al dos por ciento (2%) del valor total de los honorarios pagados a los árbitros y al secretario, los cuales deberán consignarse en la Cuenta del Consejo Superior de la Judicatura – Dirección Ejecutiva de Administración Judicial – Fondo para la Modernización, Descongestión y Bienestar de la Administración de Justicia, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha de ejecutoria del Laudo o de la providencia que decida sobre su aclaración, corrección o complementación.

El monto de los honorarios causados para cada uno de los árbitros y el secretario –Cfr. Auto No. 14 del 27 de noviembre de 2023–, ascendieron a la cantidad de \$17.285.187 y \$8.642.593,50, respectivamente; por tanto, la Contribución Especial Arbitral del dos por ciento (2%) a cargo de cada uno de los árbitros y del secretario, equivalen a la suma de \$345.704 y \$172.852, respectivamente, los cuales serán consignados directamente por el árbitro presidente en la Cuenta del Banco Agrario No. 3-082-00-00634-1, Denominación «*Contribución Especial Arbitral y sus Rendimientos CUN*», Convenio 13475, a nombre del Consejo Superior de la Judicatura – Dirección Ejecutiva de Administración Judicial.

REMITASE copia de los pagos de la Contribución Especial Arbitral, tanto de los tres árbitros, como del secretario, al Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia para los efectos de información del pago que trata la Ley 1743 de 2014.

DÉCIMO TERCERO. ORDENAR, de conformidad con el artículo 28, inciso 2 de la Ley 1563 de 2012, que el árbitro presidente realice la liquidación final y la rendición de las cuentas razonadas del proceso y, si a ello hubiere lugar, la devolución a la parte demandante de las sumas no utilizadas de la partida «*Gastos de funcionamiento del Tribunal*».

DÉCIMO CUARTO. el archivo del expediente arbitral en el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia (Cfr. Art. 47, Ley 1563 de 2012).

DÉCIMO QUINTO. ORDENAR la expedición de copias auténticas de este Laudo, con las constancias de Ley y con destino a cada una de las Partes.

Notifíquese y Cúmplase.

Está providencia quedó notificada en audiencia o en estrados.

Los árbitros,



ALFREDO TAMAYO JARAMILLO

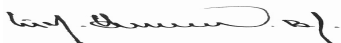


JULIA VICTORIA MONTAÑO BEDOYA



BIBIANA BERNAL MESA

El secretario,



NICOLÁS HENAO BERNAL

AUTENTICACIÓN Y CERTIFICACIÓN:

A los veinticuatro (24) días del mes de enero de 2025, el Tribunal Arbitral para dar cumplimiento a lo prescrito en los artículos 114 y 115 de la Ley 1564 de 2012 «*Código General del Proceso*», certifica que el presente Laudo es copia autentica o es fiel reproducción del original visible en el Expediente Digital administrado por el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, promovido por **LUZ INDELY MEJÍA BERRÍO** en contra de **HÉCTOR GIOVANNY CASTAÑO DÍAZ, JUAN CARLOS BEDOYA VALENCIA** y **PAULA ANDREA BEDOYA VALENCIA (LITISCONSORTE NECESARIA)**, el cual consta de 161 páginas, y que es copia auténtica con destino a la parte demandante **LUZ INDELY MEJÍA BERRÍO**, el cual presta mérito ejecutivo para la exigibilidad de las obligaciones a favor de ella contenidas en el laudo.

Los árbitros,



ALFREDO TAMAYO JARAMILLO



JULIA VICTORIA MONTAÑO BEDOYA



BIBIANA BERNAL MESA

El secretario,



NICOLÁS HENAO BERNAL

AUTENTICACIÓN Y CERTIFICACIÓN:

A los veinticuatro (24) días del mes de enero de 2025, el Tribunal Arbitral para dar cumplimiento a lo prescrito en los artículos 114 y 115 de la Ley 1564 de 2012 «Código General del Proceso», certifica que el presente Laudo es copia autentica o es fiel reproducción del original visible en el Expediente Digital administrado por el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, promovido por **LUZ INDELY MEJÍA BERRÍO** en contra de **HÉCTOR GIOVANNY CASTAÑO DÍAZ, JUAN CARLOS BEDOYA VALENCIA** y **PAULA ANDREA BEDOYA VALENCIA (LITISCONSORTE NECESARIA)**, el cual consta de 161 páginas, y que es copia auténtica con destino a la parte demandada y litisconsorte necesaria **HÉCTOR GIOVANNY CASTAÑO DÍAZ, JUAN CARLOS BEDOYA VALENCIA** y **PAULA ANDREA BEDOYA VALENCIA**, el cual presta mérito ejecutivo para la exigibilidad de las obligaciones a favor de ellos contenidas en el laudo.

Los árbitros,



ALFREDO TAMAYO JARAMILLO



JULIA VICTORIA MONTAÑO BEDOYA



BIBIANA BERNAL MESA

El secretario,



NICOLÁS HENAO BERNAL



Certificado de firma

Para los efectos legales pertinentes, **las partes manifiestan que han decidido suscribir el presente documento de manera electrónica**, y declaran que la firma estampada en el mismo ha sido puesta por quien dice ser su firmante cumpliendo todos los requisitos legales para este tipo de firmas, y por ello, **reconocen la plena validez tanto de lo dispuesto en el clausulado del presente documento** como de las firmas electrónicas que en él se asientan.

Autenticidad

ATJ	ALFREDO TAMAYO JARAMILLO	E-mail	alta*****il.com
	Autenticado con:	Teléfono	+57*****3496
	Correo electrónico	IP	190.217.65.50 Medellin, Antioquia, Colombia
	Teléfono	Rol	Firmante
	Código OTP	Firmado	24/1/25, 15:32:57 GMT-5
Hash de firmante: 96f81636bbb1e8e2902f11fb8053d77391cd21ae02cbc20b55d3cf1ef0c53b4e			
JVMB	JULIA VICTORIA MONTAÑO BEDOYA	E-mail	jvmo*****il.com
	Autenticado con:	Teléfono	+57*****4815
	Correo electrónico	IP	190.217.65.50
	Teléfono	Rol	Firmante
	Código OTP	Firmado	24/1/25, 15:33:58 GMT-5
Hash de firmante: c7326d371858698e777faa9d2e545d02f840d8c5ab658113a60d3fbc4ef09434			
BBM	BIBIANA BERNAL MESA	E-mail	bibi*****ok.com
	Autenticado con:	Teléfono	+57*****1709
	Correo electrónico	IP	190.217.65.50 Medellin, Antioquia, Colombia
	Teléfono	Rol	Firmante
	Código OTP	Firmado	24/1/25, 15:33:34 GMT-5
Hash de firmante: 480cdc7ac0ba6673c6ceb955a8e365533f60840c6eef4eccf5604ac786bfb8c8			
NHB	NICOLÁS HENAO BERNAL	E-mail	nico*****il.com
	Autenticado con:	Teléfono	+57*****0546
	Correo electrónico	IP	190.217.65.50 Medellin, Antioquia, Colombia
	Teléfono	Rol	Firmante
	Código OTP	Firmado	24/1/25, 15:33:36 GMT-5
Hash de firmante: bbc413c30a064549dc89e1d17bf6b85920233bcebd1e1b82f198385f5d957671			

Integridad del documento

📄 Número de documento: IFANEZJ9YH

🔒 Función Hash: SHA-256

Hash del documento: c4b204e5185b3e824fe93040b53ebdcfb46cf605a0a5a05b98231d6a27fdc041

Disponibilidad del documento



El documento puede ser consultado a través de su número de identificación y/o código QR en nuestra plataforma **www.auco.ai/verify**

TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR LUZ INDELY MEJÍA BERRIO EN CONTRA DE HÉCTOR GIOVANNY CASTAÑO DÍAZ, JUAN CARLOS BEDOYA VALENCIA Y PAULA ANDREA BEDOYA VALENCIA (LITISCONSORTE NECESARIA)

Radicado No. 2022 A 0048

A U D I E N C I A

Medellín, cinco (5) de febrero de 2025

Lugar y Fecha:

En la fecha, a las tres y veinte de la tarde (3:20 p.m.), oportunidad previamente señalada e informada por el Tribunal mediante Auto No. 39 del 24 de enero de 2025, notificado en audiencia o en estrados, se constituyó el Tribunal en audiencia «virtual», tal como lo autorizan los artículos 63 y siguientes del Reglamento de Arbitraje del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, el artículo 31 de la Ley 1563 de 2012 y el artículo 2 de la Ley 2213 del 13 de junio de 2022, a través de la tecnología suministrada por el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, ubicada en la Carrera 43 A No. 16 SUR – 245, Piso 4, del Municipio de Medellín, con el fin de continuar con el trámite arbitral.

Asistentes:

En la audiencia «virtual» y a través del link enviado previamente por el Centro de Arbitraje, se encuentran las siguientes personas: los Dres. ALFREDO TAMAYO JARAMILLO, JULIA VICTORIA MONTAÑO BEDOYA y BIBIANA BERNAL MESA, árbitros designados por el Juzgado 12 Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, tal como consta en los autos del 13 de febrero y 17 de abril de 2023, dentro del proceso radicado con el No. 012-2022-00483 (Cfr. Art. 19, Núm. 3, Ley 1564 de 2012); el Dr. MARWEN ELIAS HOYOS MORENO <marwenhoyos@esquemalegalabogados.com>, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.193.029.624 y T.P. 410.995; la señora LUZ INDELY MEJIA BERRIO, con la cédula No. 42.888.030, en su calidad de parte demandante; el Dr. JAIRO ALBERTO SALAZAR GARCÍA <jairosalazar.abogado@gmail.com>, identificado con la cédula de ciudadanía No. 98.525.756 y T.P. 91.236, en su calidad de apoderado del codemandado HÉCTOR GIOVANNY CASTAÑO y de la litisconsorte necesaria PAULA ANDREA BEDOYA VALENCIA; el Dr. GUILLERMO RENGIFO GARCÍA <abogadoguillermorengifo@gmail.com>, identificado con la cédula de ciudadanía No. 16.738.033 y T.P. 77.629, en su calidad de apoderado del codemandado JUAN CARLOS BEDOYA VALENCIA; el Dr. CÉSAR AUGUSTO MORA RAMÍREZ <cesarmora326@hotmail.com>, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.113.650.315, quien actúa en su calidad de apoderado general del codemandado JUAN CARLOS BEDOYA VALENCIA y, NICOLÁS HENAO BERNAL <nicolashenaobernal@gmail.com> <nicolash@nicolashenao.com>, como secretario del Tribunal.

Informe secretarial:

Para los fines pertinentes, el secretario del Tribunal, rindió el siguiente informe:

VIGILADO

Ministerio de Justicia y del Derecho

- i. Que el día 31 de enero de 2025, a las 4:11 p.m., el secretario recibió un correo electrónico del abogado Marwen Elías Hoyos Moreno, por medio del cual radicó un escrito denominado «Memorial de solicitud de aclaración y adición de laudo arbitral» (Cfr. Núm. 433 y 434 del expediente digital).
- ii. Que el día 31 de enero de 2025, a las 4:25 p.m., el secretario recibió un correo electrónico del abogado Jairo Alberto Salazar García, por medio del cual radicó un memorial denominado «Aclaración, corrección y adición de Laudo arbitral; artículo 39 de la ley 1563 de 2012» (Cfr. Núm. 435 y 436 del expediente digital).
- iii. Con fundamento en lo expresado en el inciso 3¹ del Art. 10 de la Ley 1563 de 2012, el secretario informó, en cuanto al término² del proceso, lo siguiente:
 - a. Fecha de la finalización de la primera audiencia de trámite: 22 de mayo de 2024.
 - b. Tiempo transcurrido desde la finalización de la primera audiencia de trámite a la fecha: han transcurrido 259 días (9 días de mayo, 30 días de junio, 31 días de julio, 31 días de agosto, 30 días de septiembre, 31 días de octubre, 30 días de noviembre, 31 días de diciembre de 2024, 31 días de enero y 5 días de febrero de 2025).
 - c. Tiempo de suspensión e interrupción del proceso (Cfr. Art. 11³, Ley 1563 de 2012): los apoderados de las partes han solicitado la suspensión del proceso, así:
 - Desde el día 26 de junio de 2024 y hasta el día 26 de julio de 2024, ambas fechas inclusive (Cfr. Auto No. 29 del 6 de junio de 2024), esto es, por un término de 31 días calendario).
 - Desde el día 4 de diciembre de 2024 y hasta el día 20 de enero de 2025, ambas fechas inclusive (Cfr. Auto No. 37 del 29 de noviembre de 2024), esto es, por un término de 48 días calendario).TOTAL DÍAS CALENDARIO DE SUSPENSIÓN DEL PROCESO POR MUTUO ACUERDO: 79 días.
 - A la fecha, no se ha tenido noticia de alguna causal de interrupción del proceso.

¹«Al comenzar cada audiencia el secretario informará el término transcurrido del proceso».

² Cfr. Art. 10, Ley 1563 de 2012, el cual expresa:

«ARTÍCULO 10. TÉRMINO. Si en el pacto arbitral no se señalara término para la duración del proceso, este será de seis (6) meses, contados a partir de la finalización de la primera audiencia de trámite. Dentro del término de duración del proceso, deberá proferirse y notificarse, incluso, la providencia que resuelve la solicitud de aclaración, corrección o adición.

Dicho término podrá prorrogarse una o varias veces, sin que el total de las prórrogas exceda de seis (6) meses, a solicitud de las partes o de sus apoderados con facultad expresa para ello.

Al comenzar cada audiencia el secretario informará el término transcurrido del proceso».

³**«ARTÍCULO 11. SUSPENSIÓN.** El proceso se suspenderá por solicitud de ambas partes con la limitación temporal prevista en esta ley y, además, desde el momento en que un árbitro se declare impedido o sea recusado, y se reanudará cuando se resuelva al respecto.

Igualmente, se suspenderá por inhabilidad, renuncia, relevo o muerte de alguno de los árbitros, hasta que se provea a su reemplazo.

Al término del proceso se adicionarán los días de suspensión, así como los de interrupción por causas legales. En todo caso, las partes o sus apoderados no podrán solicitar la suspensión del proceso por un tiempo que, sumado, exceda de ciento veinte (120) días».

- d. Tiempo restante para el vencimiento del término de los seis (6) meses⁴ [180 días]: el plazo establecido de los seis (6) meses para terminar las actuaciones arbitrales expiraría el día veintidós (22) de noviembre de 2024, sin embargo, a dicho término del proceso, se le deben adicionar los 79 días calendario de «suspensión del proceso» antes detallado y, por tanto, el término para proferir el laudo arbitral, incluyendo la providencia que resuelva sobre la aclaración, corrección o adición del laudo arbitral, expira el día **nueve (9) de febrero de 2025**.

Fin del informe.

Objeto de la audiencia:

El objeto de la audiencia es resolver sobre la solicitud de aclaración, corrección y adición o complementación del Laudo Arbitral y sobre lo que en derecho corresponda.

Desarrollo de la Audiencia:

1. SOBRE LAS SOLICITUDES DE ACLARACIÓN, CORRECCIÓN Y ADICIÓN AL LAUDO ARBITRAL.

Previo al estudio de las solicitudes de la parte convocante señora Luz Indely Mejía Barrio, y de dos de los integrantes de la parte convocada: Paula Andrea Bedoya Valencia y Héctor Giovanni Castaño Díaz, el panel arbitral procede a precisar el alcance de las figuras de *aclaración, corrección y complementación* de una sentencia o laudo arbitral.

Los laudos son susceptibles de ser aclarados, corregidos o complementados, de oficio o a petición de parte, según lo dispuesto en el artículo 39 de la Ley 1563 de 2012, que establece:

“Dentro de los cinco (5) días siguientes a su notificación, el laudo podrá ser aclarado, corregido y complementado de oficio; asimismo, podrá serlo a solicitud de parte, formulada dentro del mismo término.”

Los límites o alcances y requisitos de dichas aclaraciones, correcciones y complementaciones no están definidos por el estatuto arbitral, razón por la cual es necesario remitirse al Código General del Proceso, que indica:

1.1. ACLARACIÓN:

“Art. 285 Aclaración. *La sentencia no es revocable ni reformable por el juez que la pronunció. Sin embargo, podrá ser aclarada, de oficio o a solicitud de parte, cuando contenga conceptos o frases que ofrezcan verdadero motivo de duda, siempre que estén contenidas en la parte resolutive de la sentencia o influyan en ella...”*

⁴ Cfr. Inc. 7, Art. 118, Ley 1564 de 2012: «cuando el término sea de meses o años, su vencimiento tendrá lugar el mismo día que empezó a correr del correspondiente mes o año. Si este no tiene ese día, el término vencerá el último día del respectivo mes o año. Si su vencimiento ocurre en día inhábil se extenderá hasta el primer día hábil siguiente».

La inteligencia y la debida aplicación del artículo 285 del CGP., dependen de un postulado fundamental en esta materia reconocido desde hace muchos años por la Corte Suprema de Justicia, al señalar: *"La solicitud de aclaración de una sentencia no pone al juzgador en capacidad de variar su propia sentencia en el fondo. La facultad de aclarar un fallo es intrínsecamente distinta de la de revocar, reformar o adicionar el mismo fallo. Aclarar es explicar lo que parece oscuro y se excedería manifiestamente el juez que a pretexto de hacer uso de aquella facultad, variase o alterase la sustancia de su resolución"*. (Sentencia de Casación de abril de 1925 G.J. t. XXXI. P. 190).

La prohibición de revocar o reformar la providencia impide hacer nuevos razonamientos o exponer nuevos puntos de vista que entrañen una revisión total o parcial de las ideas que fueron emitidas, excluyendo así mismo, la posibilidad de replantear aspectos que ya fueron objeto de debate.

Queda a criterio del funcionario definir esas situaciones equívocas pues los conceptos que pueden aclararse no son los que surjan de las dudas que las partes aleguen acerca de la oportunidad, veracidad o legalidad de las afirmaciones del sentenciador, sino aquellas provenientes de redacción ininteligible, o del alcance de un concepto o de una frase en concordancia con la parte resolutive del fallo. (Corte Suprema. G.J. t.XLIX.p. 47)⁵

Por consiguiente, los conceptos o frases que ofrezcan verdadero motivo de duda, no pueden ser distintos de aquellos, que envuelven oscuridad para el cumplimiento de la sentencia. Deben por ello incidir directamente en la resolución judicial y no en los motivos que la hayan determinado, diferentes sin duda de los que hayan podido asistir a alguna de las partes (G.J. t. XCVI. p. 121).

En síntesis, la aclaración no puede ir más allá del contenido de lo resuelto sobre lo cual no puede volver el mismo funcionario; el objetivo de la aclaración no es renovar la discusión sobre la juridicidad de las cuestiones ya resueltas en la sentencia, como tampoco buscar explicaciones tardías sobre el modo de cumplir las decisiones en el incorporadas, so pena de desatender la prohibición legal.

De otro lado, la Sala de lo Contencioso Administrativo – Sección Cuarta del Consejo de Estado, expresó el 16 de junio de 2000:

*"[L]a aclaración permitida es sobre aquellas frases que verdaderamente encierran motivo de duda, ante una deficiente redacción y que en especial estén contenidas en la parte resolutive. Mas, so pretexto de una aclaración, no se puede pretender, y le está vedado al juez alterar o modificar el contenido de la decisión, pues ello sería tanto como admitir que el propio juez puede revocar su sentencia. **Tampoco es de recibo que la parte pretenda aclaración acerca de la valoración de las pruebas, o de las conclusiones,***

⁵Reiterada recientemente por la Corte Suprema – Sentencia del 24 de junio de 1992.

tomadas con relación a los hechos debatidos, o sobre la legalidad o ilegalidad de la decisión.”⁶ (negrilla extra texto).

En esa misma línea, dicha Corporación, misma Sala y Sección, se pronunció el 7 de septiembre de 2001 de la siguiente manera:

“Tampoco es de recibo que la parte pretenda aclaración acerca de la valoración de las pruebas, o de las conclusiones, tomadas con relación a los hechos debatidos, o sobre la legalidad o ilegalidad de la decisión; es decir, no puede la providencia entrar a analizar lo que la ley establece. (....)

Como colofón, tratándose de la aclaración, la Corte Suprema de Justicia⁷, ha manifestado que para que ésta proceda, deben cumplirse los siguientes requisitos:

- 1) Que se trate de un laudo arbitral.
- 2) Que el motivo de duda sobre el alcance de la frase sea verdadero y no simplemente aparente.
- 3) Que el motivo de duda sea apreciado por el Tribunal.
- 4) Que no se trate de aclarar puntos meramente académicos o especulativos.
- 5) Que si la aclaración es solicitada por una de las partes, ésta indique de manera precisa las partes oscuras, ambiguas o dudosas.
- 6) Que con la aclaración no se produzca la modificación, alteración o reforma del laudo.
- 7) Que la aclaración no tenga como fin renovar la controversia sobre la legalidad de las cuestiones resueltas en el laudo.

De las solicitudes de "**aclaración y/o complementación**" al Laudo, presentadas por el señor apoderado de la convocante Luz Indely Mejía Barrio, se tiene que, en primer lugar se trata de figuras diferentes, no son términos sinónimos, lo que implica que no se puede elegir entre una u otra; ya quedó expuesto el alcance de la aclaración. La complementación se abordará más adelante.

En segundo lugar, dichas solicitudes de "**aclaración**", contenidas en los numerales "2. Sobre la nulidad y los efectos de las restituciones mutuas. 2.1. Sobre el valor a descontar por la franja de terreno anexada. 3. Sobre la adjudicación de una unidad de terreno al señor Jorge Eliecer Quinceno. 4. Sobre los frutos de los apartamentos en poder del codemandado Juan Carlos Bedoya", **son improcedentes como "aclaración"** por cuanto no reúnen los requisitos previamente establecidos por la normativa vigente para la "**aclaración**", cuyos alcances ya señalados están establecidos por la doctrina de la Corte Suprema de Justicia, y del Consejo de Estado; todo lo contrario, dicha solicitud contraría los mismos, toda vez que lo perseguido con esta, i) corresponde a temas nuevos como lo planteado en el numeral 2., o incumbe a adiciones como lo señalado en el numeral 3., además, ii) se reclaman sumas de dinero adicionales con ocasión de las restituciones mutuas, consecuencia esta de la nulidad absoluta del contrato,

⁶Consejo de Estado – Sala de lo Contencioso Administrativo – Sección Cuarta – Providencia del 16 de junio de 2000.

⁷ Sentencia de casación, Corte Suprema de Justicia. G.J., Tomo CXVIII., P. 6.

declarada de oficio por este tribunal, tal y como se pide en los numerales 2.1 y 4. Ahora bien, las negociaciones celebradas por las partes de este proceso arbitral con terceros, no corresponden al objeto litigioso de este trámite arbitral, no obstante ello, para ilustrar a las partes, sobre el tópico, se dedicó un capítulo en el laudo denominado "*11.2. De los efectos de la resolución frente a terceros*".

De otro lado, es necesario precisar que las solicitudes de "aclaración, corrección y adición al laudo arbitral", propuestas por los codemandados Paula Andrea Bedoya Valencia y Héctor Giovanni Castaño Díaz, **no son recursos judiciales** como antitécnicamente las denomina su apoderado judicial, puesto que estos, son actos de parte cuyo efecto perseguido es que se enmienden errores en los que incurrió el funcionario judicial al proferir la providencia, lo que dista de la aclaración, - cuyo alcance legal y doctrinario ya quedó antes expuesto -, y en general de los demás remedios procesales, tales como corrección y adición, los cuales se desarrollaran a continuación.

Las solicitudes de "**aclaración**" de los mencionados codemandados, en las mal denominadas pretensiones "PRIMERA. ACLARACION. COMPLEMENTACION. MEJORAS. CUARTA. ACLARACION Y COMPLEMENTACION. CONSTRUCCION DE LOSA O RAMPA. QUINTA. ACLARACION Y COMPLEMENTACION. SUMAS DE DINERO A FAVOR DE LOS DEMANDADOS. SEXTA. ACLARACION Y COMPLEMENTACION. OBLIGACIONES URBANISTICAS. SEPTIMA. ACLARACION Y COMPLEMENTACION. "LICENCIA INVERTIDA". OCTAVA. ACLARACION Y COMPLEMENTACION. EXPENSA NECESARIA. NOVENA. ACLARACION Y COMPLEMENTACION. LIMITACION DEL LITIGIO EN DILIGENCIA DE INSPECCION JUDICIAL HASTA EL CUARTO NIVEL. DECIMA. ACLARACION Y COMPLEMENTACION, REPOTENCIACION DEL EDIFICIO. DECIMA PRIMERA. ACLARACION Y COMPLEMENTACION. TABLA DE COSTOS. DECIMA SEGUNDA. ACLARACION Y COMPLEMENTACION. DERECHOS HIPOTECARIOS Y PAGARES. DECIMA TERCERA. ACLARACION Y COMPLEMENTACION. POSEEDORES MATERIALES DEL EDIFICIO Y ORDEN DE RESTITUCION A LOS CODEMANDADOS", también son improcedentes por no reunir los requisitos legales ni doctrinarios expuestos para la "**aclaración**", sentados por la Corte Suprema de Justicia, y el Consejo de Estado. Además, con las solicitudes contenidas en estos numerales, se reclaman explicaciones especulativas, o elucidaciones de los razonamientos del Tribunal, expuestos en la parte motiva que no aparecen oscuros ni ininteligibles, y que por ende, no tienen ningún influjo en la decisión.

Específicamente en los numerales primero, cuarto, quinto, sexto, séptimo, octavo, noveno, decimo, décimo segundo y décimo tercero, más que solicitarse aclaración, lo que se pide son disquisiciones sobre la valoración probatoria, así mismo se solicitan explicaciones de asuntos que quedaron plenamente expuestos en la parte motiva de la providencia objeto de "**aclaración**".

En el numeral primero se solicita explicación acerca del pago de obligaciones urbanísticas por parte del señor Héctor Giovanni Castaño, asunto que fue abordado en el Laudo; de otro lado, en el numeral cuarto se pide explicar por qué no se incluyó la obligación de compensar y pagar mano de obra realizada por Efraín Córdoba Moreno para construir losa o rampa, generando empobrecimiento para este por no incluirse su valor en las sumas de dinero que la demandante

VIGILADO

Ministerio de Justicia y del Derecho

debe pagarle; por su parte, en el numeral sexto se reclama por qué no se tuvo en cuenta el pago de obligaciones urbanísticas por valor de \$180.000.000=, al momento de compensar y ordenar el pago de gastos en contra de la demandante.

El Tribunal advierte que las respuestas a las tres solicitudes antes señaladas están ya previstas en las consideraciones del Laudo, para lo cual se remite a la parte demandada a las páginas 100 a 105. Las obras realizadas en el inmueble objeto de disputa, ordenadas por Héctor Giovanni Castaño, entre otras la realizada por Efraín Córdoba Moreno o la de una loza de cemento de la cual se discute su pago, están inmersas en el valor total del EDIFICIO COLINA DEL VIENTO P.H., establecido por el dictamen pericial que sirvió de base para el reconocimiento de las mejoras útiles a favor de la parte demandada, y que fue objeto del análisis plasmado en el Laudo, más concretamente en el numeral “11.1.5 De las Restituciones mutuas por la realización de mejoras útiles”; allí se dio un valor total de EDIFICIO COLINA DEL VIENTO P.H. entendiendo que comprendía todo lo que se invirtió en él.

En el numeral quinto se solicita al Tribunal explicación acerca de las sumas de dinero que la demandante debe pagar a favor de cada uno de los codemandados, ante lo cual el Tribunal responde que ese aspecto fue tratado en laudo arbitral, para lo cual se remite a la parte demandada a las páginas 96 a 134 (desarrollo de todo el numeral 11.1.3.1.2), argumentos que se ubican en la parte motiva del laudo. Mas concretamente, en la parte resolutive se dice que esa obligación de pagar dinero a los demandantes es conjunta, pues no existe una solidaridad por activa, con lo cual la demandante cumple pagando a cada uno de los codemandados su tercera parte en el crédito. Otra cosa es que, internamente, la parte demandada debe regular sus relaciones y establecer cuáles son los intereses que cada uno de los codemandados tiene en las mejoras útiles reconocidas, con el fin de que entre ellos se hagan los encajes y ajustes derivados de sus aportes y trabajos, y así se haga la debida repartición de dineros.

Adicionalmente se pide en el numeral octavo precisar conceptos de expensas necesarias, lo cual está previsto en el numeral “11.1.3.4. De las restituciones mutuas por la realización de expensas necesarias” desarrollado en las páginas 102 a 105.

De otro lado, las limitaciones a las pruebas que constituyen deberes poderes del juez no son susceptibles de ser cuestionadas por las partes, y menos aún en sede de aclaración de su decisión, como erradamente se plasmó en el numeral noveno. Quien tiene función jurisdiccional, como los árbitros, tiene el deber de valorar las pruebas en su conjunto, y no de manera aislada, sino sistemática. Así, la inspección judicial (prueba subsidiaria según el artículo 236 del CG) fue una prueba de importancia en el desarrollo del proceso, pero jamás la única: la valoración del dictamen pericial, los interrogatorios de parte, los innumerables testimonios y la copiosa prueba documental que reposa en el expediente digital fueron analizados de manera conjunta por este tribunal con elementos de interrelación y de sana crítica.

En el numeral décimo, se pide explicación sobre la inclusión de la repotenciación y su incidencia en el pago de las mejoras útiles, lo que quedó analizado en la página 39 y 100 del laudo arbitral. El laudo es claro cuando en el numeral 11.1.3.2.1. explica pormenorizadamente

VIGILADO

Ministerio de Justicia y del Derecho

por qué la repotenciación hace parte de los costos directos que debieron invertirse por el constructor, con el fin de que el EDIFICO COLINA DEL VIENTO PH. tuviese el avalúo con base en el cual se cuantificó el valor de las mejoras útiles.

En el numeral décimo segundo se solicita al tribunal arbitral dar por compensadas unas sumas de dinero, lo cual no solo no corresponde a una aclaración del laudo, sino que además, si los dos codemandados buscan beneficiarse con dicha compensación, debieron alegarla como excepción en la contestación a la demanda, porque incluso en el evento de aparecer probada, no es posible reconocerla de oficio por expresa prohibición legal establecida en el artículo 282 del CGP.

Las explicaciones que se piden en el numeral décimo tercero, se encuentran en el laudo en el numerario *"11.2 De los efectos de la resolución frente a terceros"*.

Finalmente, en los numerales séptimo y décimo primero, los codemandados, desconociendo las exigencias legales, solicitan que se aclaren puntos académicos o especulativos, mas no indican cómo inciden estos directamente en la parte resolutive del laudo. Además, reclaman normativa jurídica, lo cual no es objeto de aclaración, a la luz del artículo 285 y sus desarrollos jurisprudenciales expuestos.

Examinados los numerales anteriores, se concluye su improcedencia, de la mano de la Corte Constitucional⁸, dado: *"(...) que la solicitud de aclaración no sirve para "cuestionar la decisión judicial adoptada, antes que dilucidar o aclarar puntos que ofrezca realmente duda". Tampoco es procedente esa clase de peticiones para adicionar nuevos elementos jurídicos al fallo original, (...). De igual forma, este Tribunal ha considerado que la solicitud de aclaración es improcedente en el evento en que "las observaciones del solicitante se refieren a aspectos marginales incluidos en la parte motiva, que no guardan inescindible relación con la declaración contenida en la parte resolutive de la sentencia". Frente a la segunda condición, las expresiones de la sentencia que ofrezcan duda o perplejidad deben estar contenidas en la parte resolutive del fallo o en su motivación, eventos en que esas prescripciones influirán en decisum"*.

1.2. DE LA CORRECCIÓN DE ERRORES ARITMÉTICOS Y OTROS:

"Art. 286. Corrección de errores aritméticos y otros. Toda providencia en que se haya incurrido en error puramente aritmético puede ser corregida por el juez que la dictó en cualquier tiempo, de oficio o a solicitud de parte, mediante auto.

Si la corrección se hiciere luego de terminado el proceso, el auto se notificará por aviso. Lo dispuesto en los incisos anteriores se aplica a los casos de error por omisión o cambio de palabras o alteración de estas, siempre que estén contenidas en la parte resolutive o influyan en ella".

⁸ Auto No..104/07, solicitud de aclaración, corrección y adición de la Sentencia T-436 de 2016.

La Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia le ha dado al error aritmético un concepto amplio, pues se refiere a cualquier discordancia en un número, sea la consecuencia de una operación aritmética o una mala cita. (Ver auto de julio 14 de 1988; sentencia del 12 de noviembre de 1993, exp. 7809; sentencia del 6 de junio de 2002, exp. 20634).

El profesor López Blanco⁹, al respecto enseña: *“No se está ante esta clase de corrección cuando se afirma, por ejemplo, que se corrige la tasa de intereses que debe reconocerse y se dice que no es del 1% mensual sino del 2%, porque en este caso lo que existe es una modificación respecto de las prestaciones a cargo del demandado y, obviamente, una reforma a lo decidido. En síntesis, hay error aritmético cuando el juez incurre en una falla al hacer alguna de las cuatro operaciones aritméticas, por ejemplo cuando dice que cien dividido por cuatro da treinta, o mil más diecisiete da veinte mil”*.

Los supuestos de error aritmético que pueden dar lugar a la corrección de errores aritméticos, son los siguientes:

- a- Que el error aritmético esté presente en la parte resolutive de la providencia.
- b- Que se haya alegado oportunamente ante el juez.
- c- Que el alegado error consista en la equivocación al efectuar una elemental operación aritmética, o en una mala cita.

La convocante Luz Indely Mejía Barrio, y los codemandados Paula Andrea Bedoya Valencia y Héctor Giovanni Castaño Díaz, no solicitaron corrección al Laudo, o en todo caso las que denominaron solicitudes de "aclaración y/o complementación", no encajan en los supuestos de la norma precitada, ni en la interpretación que de esta ha fijado la doctrina de la Corte Suprema de Justicia.

1.3. DE LA ADICIÓN:

“Art. 287 Adición. Cuando la sentencia omita resolver sobre cualquiera de los extremos de la litis o sobre cualquier otro punto que de conformidad con la ley debía ser objeto de pronunciamiento, deberá adicionarse por medio de sentencia complementaria, dentro de la ejecutoria, de oficio o a solicitud de parte presentada en la misma oportunidad.

El juez de segunda instancia deberá complementar la sentencia del inferior siempre que la parte perjudicada con la omisión haya apelado; pero si dejó de resolver la demanda de reconvención o la de un proceso acumulado, le devolverá el expediente para que dicte sentencia complementaria.

Los autos solo podrán adicionarse de oficio dentro del término de su ejecutoria, o a solicitud de parte presentada en el mismo término.

Dentro del término de ejecutoria de la providencia que resuelva sobre la complementación podrá recurrirse también la providencia principal”.

⁹ Óp. Cit. Págs. 701 y 702.

Cuando esta disposición normativa se refiere a la omisión: i) de cualquiera de los extremos de la litis, ha de entenderse que el juzgador deja de resolver una o algunas de las pretensiones, de las excepciones, de la reconvencción oportunamente alegadas y debatidas en el proceso, así como de los procesos acumulados; ii) o de cualquier otro punto que de conformidad con la ley debía ser objeto de pronunciamiento, como cuando en la sentencia se prescinde resolver sobre costas, o sobre un incidente de liquidación de perjuicios (art. 278 del CGP).

En consecuencia, la providencia incompleta se suple por la vía de una providencia complementaria o ampliatoria, siendo un presupuesto inflexible que el juez, que dictó la sentencia no puede revocarla ni alterar su sentido en ningún caso.

La Corte Suprema de Justicia¹⁰ – Sala de Casación Civil, ha manifestado: “(...) De la posibilidad de pedir adición de una sentencia aún pendiente de ejecutoria basta con apuntar que se trata de una herramienta puesta por el legislador en manos de las partes para suplir, en el evento en que en realidad se presenten, omisiones de pronunciamiento sobre cuestiones oportunamente alegadas y debatidas en el proceso, concepto este que abarca también ciertas materias, si se quiere accesorias – condenas preceptivas en costas o por perjuicios (...)– , de donde se desprende que si el juez no ha dejado de proveer acerca de alguno de los extremos de la litis, siendo su deber resolverlos, o no ha guardado silencio en relación con cualquiera de esos temas accesorios mencionados, un proveimiento adicional carecería por completo de sentido y de allí que, en semejantes circunstancias, la solicitud ordenada a obtenerlo sea manifestamente improcedente (...)”.

1.3.1. SOLICITUDES DE ADICIÓN PRESENTADAS POR LA PARTE DEMANDANTE.

Este panel arbitral entiende que las solicitudes de la convocante relativas al valor a descontar por la enajenación de los apartamentos 403, 703 y 805, así como por los parqueaderos 7, 8 y 9 del EDIFICIO COLINAS DEL VIENTO PH.; por la adjudicación de una unidad de terreno al señor Jorge Eliecer Quinceno; y por los frutos producidos por los apartamentos en poder del codemandado Juan Carlos Bedoya, **CORRESPONDEN A LA ADICIÓN O COMPLEMENTACIÓN DEL LAUDO**, y se analizarán más adelante.

De momento, es importante precisar que, para este tribunal, habría sido muy beneficioso el que, si las partes solicitaban el reconocimiento de un incumplimiento recíproco, o si podían prever que el negocio objeto de la litis corría el riesgo de ser anulado, ellas hubiesen precisado en sus escritos lo que a cada uno correspondía luego de destruida la promesa impugnada, con más razón porque nadie como ellos conocía al detalle cada punto de las negociaciones.

El caso es que, más allá del deseo abstracto de volver las cosas al estado anterior, no hubo peticiones concretas sobre las restituciones mutuas que hubiere de hacerse a los contratantes en virtud de un pronunciamiento de resolución por incumplimiento o por nulidad.

¹⁰ Autos del 8 de abril de 1988 y 25 de abril de 1995.

Así las cosas, debió el Tribunal hacer ingentes esfuerzos para lograr ser justo y entregar a cada parte lo que le correspondía luego de tan enmarañado camino contractual. Sin embargo, era previsible que pudiesen quedar cosas que, por lo denso del problema, terminaran encriptadas en el abultado expediente. Fue este el caso de negocios que realizó la señora Luz Indely Mejía con los terceros JORGE ELIECER QUICENO, LUZ MARINA GIRALDO MONTOYA y BEATRIZ ELENA GIRALDO MONTOYA.

1.3.1.1. De las negociaciones realizadas por la demandante LUZ INDELY MEJÍA con Luis Fernando GIRALDO MONTOYA.

Como quedó claramente establecido en el laudo, se disminuyó del costo total de las mejoras útiles a pagar a los demandados el equivalente al valor objetivo que tendría el 5.218% de \$4,978,519,375, correspondiente al señor Luis Fernando Montoya, y que, según indexación, equivaldría a \$388,048,130.46.

Esta disminución obedece a lo adjudicado a LUIS FERNANDO GIRALDO, que según escritura pública N° 2.670, del 30 de diciembre de 2.020, de la Notaría Primera de Envigado, es el apartamento 403 y el parqueadero 9 del EDIFICO COLINA DEL VIENTO PH., toda vez que los apartamentos 703 y 805, así como los parqueaderos 7 y 8, los recibía, pero para luego traspasarlos a sus hermanas, tal como lo refiere la mencionada escritura.

Siendo así, se deniega la adición del laudo, en el sentido de disminuir del valor de las mejoras útiles a pagar a los demandados, lo relativo al apartamento 403 y al parqueadero 9 del EDIFICO COLINA DEL VIENTO PH., como quiera que tales inmuebles representan el 5.218% que ya se disminuyó, por valor de \$388,048,130.46.

1.3.1.2. De las negociaciones realizadas por la demandante LUZ INDELY MEJÍA con LUZ MARINA y BEATRIZ ELENA GIRALDO MONTOYA.

Dada la solicitud de adición que presenta la parte demandante, relativa a la adjudicación a terceros de los apartamentos 703 y 805, así como de los parqueaderos 7 y 8 del EDIFICO COLINA DEL VIENTO PH., el Tribunal se dio a la tarea de buscar lo relativo a tales enajenaciones, pues por lo recóndito de ese asunto, el Tribunal no pudo observarlo en su momento.

En la Escritura N° 2.670, del 30 de diciembre de 2.020, de la Notaría Primera de Envigado consta que el señor LUIS FERNANDO GIRALDO compareció también como mandatario de las señoras LUZ MARINA y BEATRIZ ELENA GIRALDO MONTOYA y que, en dicho instrumento, se dijo que él las representaba con el fin de recibir, para ellas, los apartamentos 703 y 805, así como los parqueaderos 7 y 8 del EDIFICO COLINA DEL VIENTO PH., pues sus apoderadas habían suscrito promesas de venta con el señor HÉCTOR GIOVANNY CASTAÑO.

Al respecto se lee en la escritura 2670 del 30 de diciembre de 2020 otorgada en la Notaria Primera de Envigado" *...Que al hacer en acto seguido la liquidación de la comunidad, se*

VIGILADO

Ministerio de Justicia y del Derecho

adjudicarán los inmuebles a cada uno de los propietarios, respetando que Beatriz y Marina Giraldo, como segundos compradores, le han dado autorización a su hermano Luis Fernando Giraldo para que se adjudique los dos apartamentos que ellas han comprado el 703, 805 con los parqueaderos 7 y 8... manifiesta el señor Fernando Giraldo que ya los terminaron de pagar y se encuentran a paz y salvo con quien se los vendió HÉCTOR GIOVANNY CASTAÑO".¹¹

Todo lo anterior podría dar a entender que la señora LUZ INDELY MEJÍA estaba ratificando la promesa que, por ella (quien era la única facultada para la enajenación), había hecho el señor HÉCTOR GIOVANNY CASTAÑO a las señoras LUZ MARINA y BEATRIZ ELENA GIRALDO MONTOYA, dando así cumplimiento a lo señalado en el artículo 1507 del Código Civil colombiano, a cuyo tenor se lee:

"Siempre que uno que los contratantes (HÉCTOR GIOVANNY CASTAÑO) se compromete a que por una tercera persona (LUZ INDELY MEJÍA), de quien no es legítimo representante, ha de darse, hacerse o no hacerse alguna cosa, esta tercera persona no contraerá obligación alguna, sino en virtud de su ratificación; y si ella no ratifica, el otro contratante tendrá acción de perjuicios contra el que hizo la promesa."

Pero, si bien se dijo en el Parágrafo único del literal correspondiente a las adjudicaciones a LUIS FERNANDO GIRALDO que, este último *"se compromete a suscribirles la correspondiente escritura a sus hermanas LUZ MARINA GIRALDO MONTOYA (...), y BEATRIZ ELENA GIRALDO MONTOYA (...), de acuerdo a las promesas de compraventa sobre (...) APARTAMENTO 703 y PARQUEADERO 7 - APARTAMENTO 805 y PARQUEADERO 8 por ellas suscritas como segundas compradoras a Héctor Giovanni Castaño"*, es lo cierto que de esas promesas solo se hace mención, sin que se pueda en principio dilucidar cuál fue el precio por el cual se hicieron las adjudicaciones ni en qué forma dicha adjudicación coincide con lo manifestado en tales acuerdos.

Con todo, en un barrido exhaustivo el Tribunal encontró material suficiente para establecer que, efectivamente, la parte demandada había prometido en venta a las señoras LUZ MARINA y BEATRIZ ELENA GIRALDO MONTOYA dos apartamentos y dos parqueaderos, y que era a esas promesas a las que se refería la escritura pública 2670, al señalar que, LUIS FERNANDO GIRALDO *"se compromete a suscribirles la correspondiente escritura a sus hermanas LUZ MARINA GIRALDO MONTOYA (...), y BEATRIZ ELENA GIRALDO MONTOYA (...), de acuerdo a las promesas de compraventa sobre (...) APARTAMENTO 703 y PARQUEADERO 7 - APARTAMENTO 805 y PARQUEADERO 8 por ellas suscritas como segundas compradoras a Héctor Giovanni Castaño"*.

De una parte, se encontraron los dos contratos de promesa de compraventa celebradas por Héctor Giovanni Castaño con LUZ MARINA y BEATRIZ ELENA GIRALDO MONTOYA¹², la primera con un valor de \$200.000.000 y la segunda con un precio de \$140.000.000.

¹¹ Expediente digital Num.4. prueba documental número 7 p. 4 y 5

¹² Expediente digital prueba documental numero 356.

De otra parte, se encontró que, en la declaración de LUIS FERNANDO GIRALDO, que también reposa en el expediente digital como video, y se cita en el laudo, el testigo da fe de la existencia de tales contratos, y, además, los exhibe, para lo cual el Tribunal le ordena que los aporte, con el fin de que puedan tenerse como prueba.

A este último respecto conviene anotar que, si en principio el Tribunal no vio las promesas en comento, fue porque del testimonio del señor LUIS FERNANDO GIRALDO no se pudo hacer transcripción, dada la falta de pago por la parte convocada por concepto de los gastos procesales que le correspondían para tal transcripción y ello impidió recordar que el testigo había aportado tales documentos.

Adicionalmente, en el interrogatorio de parte del codemandado HÉCTOR GIOVANNY CASTAÑO, éste mismo reconoce la existencia de las promesas¹³, así como el hecho de que él recibió la suma equivalente al valor de esos inmuebles¹⁴.

Todo lo anterior da a entender que, efectivamente, la señora LUZ INDELY MEJÍA sí estaba ratificando la promesa que, por ella (quien era la única facultada para la enajenación), había hecho el señor HÉCTOR GIOVANNY CASTAÑO a las señoras LUZ MARINA y BEATRIZ ELENA GIRALDO MONTOYA, lo que hará que tal circunstancia sea reconocida por el Tribunal, con el fin de hacer las adiciones correspondientes y, en consecuencia, hacer una nueva disminución al valor de las mejoras útiles reconocidas a la parte demandada.

De cualquier forma, la adición no tendrá en cuenta las cifras solicitadas por la parte demandante, correspondientes a los valores que de los apartamentos y los parqueaderos adjudicados a las señoras LUZ MARINA y BEATRIZ ELENA GIRALDO MONTOYA consagra el dictamen pericial realizado por INSOP SAS.

A cambio, el Tribunal utilizará las cifras relacionadas en las promesas de compraventa celebradas por HÉCTOR GIOVANNY CASTAÑO con LUZ MARINA y BEATRIZ ELENA GIRALDO MONTOYA, pues fueron estas las cifras que en realidad recibió la parte demandada para la construcción del EDIFICIO COLINA DEL VIENTO P. H.

Conforme a lo anterior, se tiene:

1.3.1.2.1. Valor derivado de la promesa celebrada con la señora LUZ MARINA GIRALDO MONTOYA

¹³ Expediente digital, interrogatorio de parte al codemandado Héctor Giovanni Castaño, página 50. **PREGUNTADO:** ¿Quedan apartamentos vacíos? **CONTESTÓ:** Claro, yo vivo en el 8, no sé si es el 803, porque esa nomenclatura me tiene loco, y tengo el 802, y le vendí el penthouse más pequeño a otra hermana del señor Luis Fernando Giraldo, el cual vive, todas estas personas hacen usufructo. **PREGUNTADO:** ¿Entonces dos hermanas le compraron a usted y le pagaron? **CONTESTÓ:** Y me pagaron a mí, y hoy tienen sus escrituras, porque ese ya fue un negocio que hizo LUZ INDELY con ellas; ella les escrituró, a mí no me escrituró, pero ella les escrituró a esas personas, sólo a esas.

¹⁴ Expediente digital, interrogatorio de parte al codemandado Héctor Giovanni Castaño, página 49. **PREGUNTADO:** Listo. ¿La señora hermana de Giraldo le compró y le pagó a usted? **CONTESTÓ:** Sí, así fue.

Precio recibido: DOSCIENTOS MILLONES (\$200.000.000) de pesos.

Fecha de la negociación: 14 de diciembre de 2015.

Fecha del avalúo con base en el cual se hace el reconocimiento de las mejoras: agosto de 2024.

Según la fórmula adoptada por la Jurisprudencia Colombiana, la cifra final correspondiente a DOSCIENTOS MILLONES (\$200.000.000) de pesos es la siguiente:

- IPC inicial= Índice de precios al consumidor en diciembre de 2015, que, según DANE, equivale a 88.05.
- IPC final = Índice de precios al consumidor final en agosto de 2024 que, según DANE, equivale a 143,67
- Valor presente = \$326,337,308.35

Obtenida la indexación, TRESCIENTOS VEINTISÉIS MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS OCHO PESOS CON TREINTA CINCO CENTAVOS, (\$326,337,308.35), le serán también restados a los CUATRO MIL NOVECIENTOS SETENTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS DIEZ y así se hará saber en la parte resolutive de esta adición.

1.3.1.2.2. Valor derivado de la promesa celebrada con la señora LUZ MARINA y BEATRIZ ELENA GIRALDO MONTOYA

Precio recibido: CIENTO CUARENTA MILLONES (\$140.000.000) de pesos.

Fecha de la negociación: 14 de diciembre de 2015.

Fecha del avalúo con base en el cual se hace el reconocimiento de las mejoras: agosto de 2024.

Según la fórmula adoptada por la Jurisprudencia Colombiana, la cifra final correspondiente a CIENTO CUARENTA MILLONES (\$140.000.000) de pesos es la siguiente:

- IPC inicial= Índice de precios al consumidor en diciembre de 2015, que, según DANE, equivale a 88.05.
- IPC final = Índice de precios al consumidor final en agosto de 2024 que, según DANE, equivale a 143,67
- Valor presente = \$228,436,115.84

VIGILADO

Ministerio de Justicia y del Derecho

Obtenida la indexación, DOSCIENTOS VEINTIOCHO MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL CIENTO QUINCE PESOS CON OCHENTA Y CUATRO CENTAVOS (\$228,436,115.84), le serán también restados a los CUATRO MIL NOVECIENTOS SETENTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS DIEZ y así se hará saber en la parte resolutive de esta adición.

1.3.1.3. De las negociaciones realizadas por la demandante LUZ INDELY MEJÍA con JORGE ELIECER QUICENO.

En el mismo memorial de solicitud de aclaración y/o complementación, el apoderado de la parte demandante solicita al Tribunal Arbitral tener presente que, producto de las negociaciones celebradas por los demandados con el señor JORGE ELIECER QUICENO, la señora Luz Indely Mejía ha debido enajenar a este último el Apartamento 603 y el Parqueadero 1 del EDIFICO COLINA DEL VIENTO PH, todo por un valor de \$300.649.252,64.

En este caso también se presenta la situación de una promesa por otro, en la que el señor HÉCTOR GIOVANNY CASTAÑO promete a JORGE ELIECER QUICENO la enajenación de unas unidades inmobiliarias ajenas, pues la propietaria del EDIFICO COLINA DEL VIENTO PH era la señora LUZ INDELY MEJÍA.

En la escritura pública en la cual se realizó la liquidación de la comunidad¹⁵ consta que se le adjudicaron al señor JORGE ELIECER QUICENO dos unidades inmobiliarias de las cuales se desprendió la titular del derecho de dominio LUZ INDELY MEJÍA (apartamento 603 y parqueadero más cuarto útil número 1¹⁶).

En el expediente también hay prueba de que la señora LUZ INDELY MEJÍA estaba ratificando la promesa hecha por HÉCTOR GIOVANNY CASTAÑO, pero con la aquiescencia y por el valor señalado por este último¹⁷, razón por la cual el laudo deberá ser complementado con una

¹⁵Escritura pública 2.670 del 30 de diciembre de 2020 de la Notaría Primera del Círculo de Envigado. Expediente digital, Núm. 296. anexo 3. p. 1 a 74.

¹⁶ Ver escritura 2850 del 9 de diciembre de 2021 de la notaria 1 de Envigado. Expediente digital, Núm.76 prueba documental No. 6 p. 44 a 81. Núm. 77 a 86 . Núm. 291.

¹⁷ Expediente Digital número 323. Testimonio del señor JORGE ELIECER QUICENO, páginas 2, 3 y 4: **PREGUNTADO:** *Muy bien. ¿Usted celebró un contrato de compraventa o una promesa de compraventa?* **CONTESTÓ:** *“Yo celebré, doctor, un contrato de promesa de compraventa con el señor HÉCTOR GIOVANNI CASTAÑO DÍAZ, para adquirir un apartamento inicialmente en el edificio ubicado en la Carrera 24C # 41Sur-40 del Municipio de Envigado. Inicialmente ese apartamento, ese proyecto, cuando yo celebré la promesa de venta eso era un proyecto constructivo, todavía no se había finalizado. Inicialmente, cuando se negoció, la nomenclatura de ese apartamento era el apartamento 602 de esa dirección, y un parqueadero con cuarto útil, pero posteriormente debido a múltiples modificaciones que se le hizo a la licencia, finalizó siendo el apartamento 603. Con el señor HÉCTOR GIOVANNI yo celebré sólo una promesa de venta y la firmamos directamente él y yo, a pesar de que en la negociación estuvo presente la señora PAULA ANDREA BEDOYA. ... Durante toda la conversación, durante toda la negociación que adelanté yo con el señor HÉCTOR GIOVANNI, él nunca me manifestó que el inmueble no era de él, él manifestaba que era un proyecto que él estaba desarrollando. Pero yo, por el conocimiento que tengo como abogado, solicité un certificado de libertad y observé que la titularidad de ese predio todavía aparecía a nombre de*

disminución del precio a pagar a los demandados a título de mejoras útiles, equivalente a CIENTO OCHENTA MILLONES DE PESOS: (\$180.000.000), con la debida indexación.

Según la mencionada prueba, el valor que el señor JORGE ELIECER QUICENO pagó en efecto al codemandado HÉCTOR GIOVANNY CASTAÑO fue la suma total de CIENTO OCHENTA MILLONES DE PESOS: (\$180.000.000), que incluían el apartamento, el cuarto útil y un parqueadero, así: *PREGUNTADO: En el caso particular suyo, ¿usted terminó de pagar todo su apartamento, o todavía debe dinero en él?* *CONTESTÓ: Sí señor, yo terminé de pagar y tengo un paz y salvo expedido por el señor HÉCTOR GIOVANNI CASTAÑO DÍAZ.* *PREGUNTADO: ¿Y cuánto fue el monto?* *CONTESTÓ: \$180.000.000 fue la negociación*¹⁸. Esa suma fue pagada en su totalidad en el año 2016, tal como lo manifiesta el señor Quiceno en su testimonio transcrito¹⁹.

En este orden de ideas se tiene que:

Precio recibido: CIENTO OCHENTA MILLONES (\$180.000.000) de pesos.

Fecha de la negociación: Según las declaraciones transcritas, el precio se terminó de pagar seis meses después de firmar la promesa, en el año 2016, sin que se precise el momento exacto de ese pago y sin que obre en el expediente copia de tal promesa, razón por la cual el tribunal fijará el mes intermedio de dicho año, esto es el mes de junio de 2016 como aquella en que se recibió el precio.

Fecha del avalúo con base en el cual se hace el reconocimiento de las mejoras: agosto de 2024.

Según la fórmula adoptada por la Jurisprudencia Colombiana, la cifra final correspondiente a CIENTO OCHENTA MILLONES (\$180.000.000) de pesos es la siguiente:

la señora LUZ INDELY MEJÍA. Entonces unos instantes antes de finalizar la negociación, a través de la firma de la promesa de venta, yo le solicité al señor HÉCTOR GIOVANNI que le diéramos una llamada a doña LUZ INDELY, para verificar que no había ningún problema con la firma de la promesa de compraventa; él no le vio ningún inconveniente y desde el mismo teléfono de él le marcó, yo hablé con ella, ella me dijo que estaban organizando unos temas de licencias para poder posteriormente escriturar el bien a favor de don GIOVANNI, y posteriormente que él me lo escriturara a mí. Por esa razón fue que se cerró la negociación. . . **PREGUNTADO:** ¿El dinero que usted pagó se lo entregó a quién? **CONTESTÓ:** El dinero se lo entregué al señor HÉCTOR GIOVANNI CASTAÑO DÍAZ, únicamente a él."

¹⁸ Expediente Digital número 323. Testimonio del señor JORGE ELIECER QUICENO, página 5.

¹⁹ Expediente Digital número 323. Testimonio del señor JORGE ELIECER QUICENO, páginas 9 y 10. **PREGUNTADO:** Manifestó usted que firmó contrato de promesa de compraventa con el señor HÉCTOR GIOVANNI. Cuénteles por favor al Despacho el objeto de este contrato. **CONTESTÓ:** Sí señor. La promesa de compraventa consistía en que yo le iba a adquirir el apartamento 602 del Edificio Villa Paula, con parqueadero número 1, con cuarto útil integrado. Ese fue el objeto del contrato, por la suma de \$180.000.000. **PREGUNTADO:** Manifiéstele al Despacho cuál era la forma de pago que estipularon usted y el señor HÉCTOR GIOVANNI en el contrato. **CONTESTÓ:** La forma de pago era un anticipo creo que de \$80.000.000, al momento de la firma de la promesa de compraventa, y dentro de los 6 meses siguientes los \$100.000.000 restantes, hasta el 5 de abril del 2017, fecha en la cual ya se me debía suscribir la escritura pública de adquisición del bien.

VIGILADO

Ministerio de Justicia y del Derecho

- IPC inicial= Índice de precios al consumidor en diciembre de 2015, que, según DANE, equivale a 92.54.
- IPC final = Índice de precios al consumidor final en agosto de 2024 que, según DANE, equivale a 143,67
- Valor presente = \$279,453,209.42

Obtenida la indexación, DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS NUEVE PESOS CON CUARENTA Y DOS CENTAVOS (\$279,453,209.42), le serán también restados a los CUATRO MIL NOVECIENTOS SETENTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS DIEZ y así se hará saber en la parte resolutive de esta adición.

1.3.1.4. De los frutos civiles producidos por las unidades inmobiliarias usufructuadas por Juan Carlos Bedoya.

Este Tribunal advierte que tales frutos fueron considerados globalmente respecto de toda la parte demandada, así lo analizó completamente y lo valoro económicamente en numeral 11.1.3.1.2 página 98 a 100. Así mismo estos aspectos fueron desarrollados por el Tribunal en el numeral 11.6 páginas 133 a 136 del laudo.

Además, debe tenerse en cuenta que no obra en el proceso prueba alguna sobre los contratos de arrendamiento u otros actos que permitan estimar específicamente cuales fueron los frutos civiles producidos por las unidades inmobiliarias usufructuadas por Juan Carlos Bedoya, a pesar de que en este sentido se decretó prueba de oficio en igualdad de condiciones para las partes.

1.3.2. SOLICITUDES DE ADICIÓN PRESENTADAS POR LA PARTE DEMANDADA

De las solicitudes presentadas por los codemandados Paula Andrea Bedoya Valencia y Héctor Giovanni Castaño Díaz, atañen a la ADICIÓN DEL LAUDO, las segunda, tercera, quinta, decima tercera y decima cuarta, las cuales se abordan a continuación:

1.3.2.1. Complementación sobre "Procedimiento y plazo para la entrega de bien inmueble y sumas de dinero ordenadas por el Despacho":

Las condenas impuestas tanto a la parte activa como a la pasiva de este proceso arbitral, a título de restituciones mutuas, como consecuencia de la nulidad absoluta declarada de oficio, contenidas en la parte resolutive del laudo en el numeral primero, literales A, B, C, D, E, F y numeral Tercero, **se deben cumplir una vez "ejecutoriado el laudo arbitral", como clara y expresamente aparecen en dicha parte resolutive, todo lo cual significa que se trata de una obligación pura y siempre, que no requiere desahucios o requerimientos por el estilo.** Además, en el resuelve número octavo, se establece que **"aquel de los codemandados que posea cualquiera de las unidades inmobiliarias que lo componen, es**

VIGILADO

Ministerio de Justicia y del Derecho

obligado a entregarla", a la convocante, con lo cual, no ha lugar a adicionar o complementar el laudo en tal sentido. (negrilla extra texto).

Ahora bien, de conformidad con el artículo 36-5 de la ley 1563 de 2012, una vez ejecutoriado el laudo o, en su caso, la providencia que resuelva sobre la aclaración, corrección o adición, cesan las funciones del tribunal arbitral, de tal forma que en caso de que la sentencia o laudo arbitral declarativo de condena, una vez ejecutoriado, no se cumpla voluntariamente, la parte interesada tendrá que acudir a la jurisdicción ordinaria para lograr el cumplimiento forzoso de la misma, invocando la normatividad jurídica que corresponda.

1.3.2.2. aclaración y complementación “entrega de bien inmueble”:

Se solicita precisar cuáles bienes inmuebles deben restituir los demandados, identificándolos por su número de matrícula inmobiliaria, nomenclatura urbana, ubicación y linderos.

Al respecto el Tribunal dispuso en el laudo “Condenar a los codemandados HÉCTOR GIOVANNY CASTAÑO DÍAZ, JUAN CARLOS BEDOYA VALENCIA Y PAULA ANDREA BEDOYA VALENCIA (LITISCONSORTE NECESARIA) a restituir, a favor de la demandante LUZ INDELY MEJÍA BERRÍO, una vez ejecutoriado el presente laudo, la tenencia material del inmueble con matrícula inmobiliaria Nro. 001- 693546, que en virtud del englobe corresponde hoy al folio de matrícula inmobiliaria Nro. 001-1288992, tal y como se encuentra en la actualidad, esto es, con todas las accesiones y cosas que adhieren permanentemente a él, como el edificio, las plantas y árboles, y demás cosas que están permanentemente destinadas a su uso y beneficio, de conformidad con la parte motiva de este laudo”.

Como le es imposible al Tribunal saber cuál de los codemandados tiene cada uno de los inmuebles que componen el EDIFICIO COLINA DEL VIENTO PH, o cuáles de ellos tienen los terceros por facultad otorgada por esos codemandados, se entiende que los bienes a devolver son aquellos que Luz Indely no tiene en su poder o no los tienen terceros a los cuales ella les hubiese entregado.

Así las cosas, no podrá ser aclarado o complementado este laudo con la enumeración específica de las unidades inmobiliarias a devolver; sin que tampoco pueda alegarse que la obligación de retornar es de objeto indeterminado, ya que la parte resolutive del laudo establece, como parámetro, que son los inmuebles que están en poder de los codemandados. En otras palabras, se trata de objeto indeterminado, pero determinable por la tenencia que cada codemandado o el tercero o terceros por él facultado, ostente de las unidades inmobiliarias pertenecientes a Luz Indely Mejía.

Con todo y para mayor claridad de las partes, se insertará en el literal A del numeral SEGUNDO de la parte resolutive el siguiente párrafo:

“y que se encuentran en poder de dichos demandados o de los terceros a quienes las entregaron sin haber tenido facultades de disposición”.

VIGILADO

Ministerio de Justicia y del Derecho

Así constará en la parte resolutive.

1.3.2.3. Aclaración y complementación. Sumas de dinero a favor de los demandados:

Se pide complementar el laudo respecto de las sumas de dinero que la demandante debe pagar a favor de cada uno de los demandados individualmente considerados.

Al respecto, este panel arbitral advierte que los señores Paula Andrea Bedoya Valencia, Héctor Giovanni Castaño Díaz y Juan Carlos Bedoya Valencia forman una unidad como parte procesal, en calidad de litisconsortes necesarios, formado este, por la naturaleza de la relación sustancial, al tenor del artículo 61 del CGP.

En consonancia con lo anterior, desde el punto de vista del derecho sustancial, las sumas de dinero impuestas a título de restituciones mutuas deberán pagarse como lo indica clara y expresamente la parte resolutive del laudo, en los numerales sexto y séptimo, los cuales se transcriben a continuación:

SEXTO. Declarar que las obligaciones de pagar sumas de dinero, derivadas de esta providencia y a cargo de la señora Luz Indely Mejía, si bien son de sujeto múltiple por activa, no se presumen solidarias e indivisibles y, en consecuencia, cada uno de los codemandados sólo tiene derecho para demandar su parte o cuota en el crédito.

SÉPTIMO. Declarar que las obligaciones de pagar sumas de dinero, derivadas de esta providencia y a cargo de los codemandados Héctor Giovanni Castaño, Juan Carlos Bedoya y Paula Andrea Bedoya, son de sujeto múltiple por pasiva y, por tratarse de una solidaridad comercial que, conforme al artículo 825 del Código de Comercio se presume, la acreedora Luz Indely Mejía puede exigir a cualquiera de los codemandados el total de la deuda.

Por lo anterior, no ha lugar a adicionar o complementar el laudo en tal sentido.

1.3.2.4. Aclaración y complementación. Poseedores materiales del edificio y orden de restitución a los codemandados:

Se pide precisar la forma, procedimiento y plazo como deberán restituir los codemandados los bienes inmuebles de dominio privado que se encuentran en manos de terceros. Sobre el particular se remite a los codemandados, a lo ya resuelto con anterioridad en relación a la solicitud segunda, adicionalmente se les exhorta a revisar el laudo arbitral numeral "11.2 De los efectos de la resolución frente a terceros".

"1) Terceros respecto de Luz Indely Mejía. "La señora Luz Indely Mejía estaba en posibilidad de gravar con hipoteca el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N° 001-693546, pues era su propietaria para el momento en que se realizaron dichos gravámenes y, por tanto, esta nulidad no afecta a dichos terceros. B. Adquirentes de unidades en el EDIFICIO COLINA DEL

VIGILADO

Ministerio de Justicia y del Derecho

VIENTO P.H". En dicho numeral se estableció: "A los terceros adquirentes de esas unidades no los afecta la presente declaratoria de nulidad, pues en su momento les vendió o les dio en pago quien tenía facultades para hacerlo, como quiera que, para cuando se suscribieron las respectivas escrituras públicas, la enajenante figuraba como propietaria del predio madre en el que se construyó el EDIFICIO COLINA DEL VIENTO P.H."

2) Terceros respecto de Héctor Giovanni Castaño, Juan Carlos Bedoya y Paula Andrea Bedoya: A. Adquirentes de unidades en el EDIFICIO COLINA DEL VIENTO P.H.", y allí se indica expresamente que: **"El caso es que esos terceros deberán retornar a la señora Luz Indely Mejía las unidades de que son tenedores, pues ella siempre ha sido su propietaria, so pena de verse expuestos a una acción reivindicatoria, objeto de un proceso distinto al de este arbitramento"**. (negrilla extra texto)

Además de lo anterior, esta solicitud, quedó también resuelta con anterioridad, al abordarse la solicitud "TERCERA. ACLARACION Y COMPLEMENTACION. ENTREGA DE BIEN INMUEBLE".

1.3.2.5. Complementación. Entrega de pagares a los obligados:

Una vez ejecutoriado el laudo, siempre que la obligación impuesta a la parte demandada este satisfecha, la señora Luz Indely Mejía Berrio deberá entregar los documentos contentivos de los pagarés que figuran como prueba en este proceso, al señor Héctor Giovanni Castaño Díaz.

El Tribunal comparte y acoge las normas en el sentido explicado, subrayando que la aclaración, la corrección y la complementación de un laudo arbitral tiene efecto restringido y debe examinarse en forma muy cautelosa, pues, si bien puede adoptarse en presencia de sus supuestos, causas y condiciones, ello no se extiende a la modificación o revocación del sentido de lo decidido, ni autoriza a las partes –ni al árbitro– para reabrir el debate probatorio o las consideraciones fácticas y normativas de la decisión, o para exponer nuevos puntos, razonamientos o argumentos con tal finalidad.

2. CERTIFICACIÓN DE EJECUTORIA DEL LAUDO:

Para efectos de cumplir con lo dispuesto en el artículo 115 del Código General del Proceso, el Tribunal procederá a certificar la fecha de ejecutoria del Laudo Arbitral, con fundamento en el artículo 302 del Código General del Proceso, el cual dispone:

«Art. 302. Ejecutoria. Las providencias proferidas en audiencia adquieren ejecutoria una vez notificadas, cuando no sean impugnadas o no admitan recursos.

No obstante, cuando se pida aclaración o complementación de una providencia, solo quedará ejecutoriada una vez resuelta la solicitud.

Las que sean proferidas por fuera de audiencia quedan ejecutoriadas tres (3) días después de notificadas, cuando carecen de recursos o han vencido los términos sin haberse interpuesto los recursos que fueren procedentes, o cuando quede ejecutoriada la providencia que resuelva los interpuestos». Subraya fuera del texto original.

VIGILADO

Ministerio de Justicia y del Derecho

Así las cosas, el Laudo Arbitral quedó en firme o ejecutoriado el día **cinco (5) de febrero de 2025**, fecha en la cual quedaron resueltas las solicitudes de aclaración, corrección, adición y complementación al laudo arbitral expedido en audiencia del día 24 de enero de 2025.

3. PAGO DE LA CONTRIBUCIÓN ARBITRAL DE LOS TRES ÁRBITROS Y DEL SECRETARIO:

El árbitro presidente declara que el día 30 de enero de 2025, se realizaron cuatro transferencias para el pago de la contribución arbitral a través de la página web del BANCO AGRARIO DE COLOMBIA, los cuales se encuentran visibles en los numerales 429, 430, 431 y 432 del expediente digital, así:

3.1. Transacción – CUS No. 1228526717, por la suma de \$375.704, correspondiente al pago de la contribución arbitral especial del árbitro José Alfredo Tamayo Jaramillo.

3.2. Transacción – CUS No. 1228521220, por la suma de \$375.704, correspondiente al pago de la contribución arbitral especial del árbitro Bibiana Bernal Mesa.

3.3. Transacción – CUS No. 1228513964, por la suma de \$375.704, correspondiente al pago de la contribución arbitral especial del árbitro Julia Victoria Montaña Bedoya.

3.4. Transacción – CUS No. 1228530976, por la suma de \$172.852, correspondiente al pago de la contribución arbitral especial del secretario Nicolás Henao Bernal.

4. DE LA LIQUIDACIÓN FINAL DE GASTOS:

Con la finalidad de dar cumplimiento a lo prescrito en el inciso final del artículo 28 de la Ley 1563 de 2012, el Tribunal Arbitral realiza la liquidación final de gastos del proceso.

4.1. Los gastos y honorarios del proceso, fueron decretados mediante Auto No. 14, proferido en audiencia del 27 de noviembre de 2023 (Cfr. Núm. 91 del Expediente Digital). Los gastos de funcionamiento del Tribunal, fueron fijados en la suma de \$5.000.000. Adicionalmente, dicha partida o rubro fue reajusta por el Tribunal mediante Auto No. 31 del 15 de agosto de 2024 (Cfr. Núm. 345 del expediente digital), y la única que cumplió con la carga de la consignación de la suma adicional, fue la señora LUZ INDELY MEJÍA, transfiriendo a la cuenta del presidente, la suma de \$1.000.000.

Por lo anterior, los «gastos de funcionamiento» en que incurrió el Tribunal, fueron los siguientes:

CONCEPTO DE LOS GASTOS DE FUNCIONAMIENTO	VALORES
Gastos iniciales	\$5.000.000
(-) Transcripciones (Cuenta de cobro 001, Simón Triviño, 20-junio-2024)	- \$3.470.000
(-) Transcripciones (Cuenta de cobro 002 Simón Triviño 17-julio-2024)	- \$3.160.000
(+) Gastos adicionales (Luz Indely Mejía)	+ \$1.000.000
(-) Cuatro por mil (4x1000) sobre \$79.445.618	- \$317.783
(=) Saldo final (negativo)	= - \$947.783

En cuanto a la liquidación de los gastos de funcionamiento, se procede a la siguiente rendición, así:

Las cuentas de cobro generadas por el transcriptor Simon Triviño Florez, identificado con C.C. No. 15.510.961, son las siguientes:

- i. Cuenta de cobro No. 001 por valor de \$3.470.000 del 20 de junio de 2024.
- ii. Cuenta de cobro No. 002 por valor de \$3.160.000 del 9 de agosto de 2024.

Los pagos realizados por el árbitro presidente al transcriptor, fueron los siguientes:

- i. El 20 de junio de 2024, la suma de \$3.470.000.
- ii. El 19 de julio de 2024, la suma de \$520.000.
- iii. El 29 de agosto de 2024, la suma de \$1.000.000.
- iv. El 27 de septiembre de 2024, la suma de \$1.000.000.

Con fundamento en lo anterior, el Tribunal tiene las siguientes cuentas por pagar:

- i. Al transcriptor Simón Triviño, se le debe la suma de \$640.000.
- ii. Al árbitro presidente, la suma del 4x1000, correspondiente a \$317.783.

Total debido por las partes al árbitro presidente: \$957.783.

El Tribunal requiere a las partes para que dentro de los dos días siguientes cada parte consigne la siguiente suma de dinero a nombre de Alfredo Tamayo Jaramillo, en la cuenta Bancolombia Ahorros No. 00654846801:

La parte demandante (Luz Indely Mejía), deberá consignar la suma de \$478.891,50.

La parte demandada (Héctor Giovanny Castaño, Juan Carlos Bedoya y Paula Andrea Bedoya), la suma de \$478.891,50.

4.2. En cuanto a los gastos de administración a favor del Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, estos fueron cancelados, en su totalidad, por el árbitro presidente en su oportunidad correspondiente.

4.3. Respecto a los honorarios de los tres (3) árbitros y del secretario, estos también fueron cancelados, en su totalidad y en las oportunidades procesales de que trata el artículo 28 de la Ley 1563 de 2012, a cada uno de ellos.

Por lo anterior, el Tribunal

RESUELVE
(Auto No. 40)

PRIMERO: La redacción del literal A del numeral segundo de la parte resolutive del LAUDO proferido el 24 de enero de 2024, quedará así:

VIGILADO

Ministerio de Justicia y del Derecho

“SEGUNDO. Como consecuencia de la anterior declaración oficiosa de nulidad absoluta, con base en la parte motiva del Laudo, se ordenan las devoluciones de las prestaciones anteladas satisfechas por las partes así:

- A. *Condenar a los codemandados HÉCTOR GIOVANNY CASTAÑO DÍAZ, JUAN CARLOS BEDOYA VALENCIA Y PAULA ANDREA BEDOYA VALENCIA (LITISCONSORTE NECESARIA) a restituir, a favor de la demandante LUZ INDELY MEJÍA BERRÍO, una vez ejecutoriado el presente laudo, la tenencia material de cada una de las unidades que conforman el inmueble con matrícula inmobiliaria Nro. 001-693546, que en virtud del englobe corresponde hoy al folio de matrícula inmobiliaria Nro. 001-1288992, y que se encuentran en poder de dichos demandados o de los terceros a quienes las entregaron sin haber tenido facultades de disposición, tal y como se encuentra en la actualidad, esto es, con todas las acciones y cosas que adhieren permanentemente a él, como el edificio, las plantas y árboles, y demás cosas que están permanentemente destinadas a su uso y beneficio, de conformidad con la parte motiva de este laudo.*
- B. *(...)”.*

SEGUNDO: Se adicionarán cuatro literales “f”, “g”, “h” e “i” al numeral TERCERO de la parte resolutive, con lo cual varía el valor que debe pagar Luz Indely Mejía a los codemandados, la cual quedará así:

“TERCERO. A título de restituciones mutuas por la realización de **mejoras útiles** en el inmueble con matrícula inmobiliaria N° 001-693546, condenar a la demandante **LUZ INDELY MEJÍA BERRÍO**, a **pagar**, una vez ejecutoriado el presente laudo, a los codemandados **HÉCTOR GIOVANNY CASTAÑO DÍAZ, JUAN CARLOS BEDOYA VALENCIA y PAULA ANDREA BEDOYA VALENCIA (LITISCONSORTE NECESARIA)**, la suma de **MIL CIENTO VEINTIUN MILLONES CUARENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS CON OCHENTA Y SIETE CENTAVOS (\$1,121,045,466.87)**, suma que resulta de descontar de los **CUATRO MIL NOVECIENTOS SETENTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS DIEZ Y NUEVE MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS (\$4,978,519,375)** por concepto de las mejoras útiles, los siguientes valores:

a- NOVECIENTOS DIEZ Y OCHO MILLONES DOSCIENTOS SETENTA MIL SEISCIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS CON CINCUENTA CENTAVOS (\$918,270,635.50), que corresponde al valor asignado de mutuo acuerdo por las partes al terreno con matrícula inmobiliaria N° 001-693546, en que se construyó el EDIFICIO COLINA DEL VIENTO P.H. y a la estructura existente al momento de la Promesa, el 10 de octubre de 2014, traída a valor presente del avalúo pericial, esto es, al nueve (09) de agosto de 2024.

b- TRESCIENTOS OCHENTA Y OCHO MILLONES CUARENTA Y OCHO MIL CIENTO TREINTA PESOS CON CUARENTA Y SEIS CENTAVOS (\$388,048,130.46), por los 152 metros cuadrados que corresponden al Lote 4B, situado en el paraje San Rafael del Municipio de Envigado, lo cuales se pagaron por la señora **LUZ INDELY MEJÍA BERRÍO** al señor Luis Fernando Giraldo,

VIGILADO

Ministerio de Justicia y del Derecho

con un derecho en proindiviso equivalente a un 5,218% del total del EDIFICIO COLINA DEL VIENTO P.H., suma esta, que es resultado de la indexación desde el 17 de julio de 2017, fecha en que se otorgó la escritura pública número Dos Mil Doscientos Ochenta y Ocho (2.288) de la Notaría Primera de Envigado, y el 9 de agosto de 2024, momento en que se produjo el avalúo del EDIFICIO COLINA DEL VIENTO P.H.

c- CUATROCIENTOS SESENTA MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL TREINTA Y CUATRO PESOS CON VEINTISÉIS CENTAVOS (\$460,799,034.26), que corresponde a DOSCIENTOS OCHENTA MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL TREINTA Y CUATRO PESOS CON VEINTISÉIS CENTAVOS (\$280,799,034.26), resultado de indexar \$170.000.000 más \$180.000.000, por la construcción de los apartamentos 301 y 302 del EDIFICIO COLINA DEL VIENTO P.H., a los que alude la cláusula cuarta literal C, de la nota aclaratoria; pago que se entiende hecho a toda la parte demandada, en la medida en que todos se vieron beneficiados por ella, como quedo expuesto en la parte motiva de este laudo.

d- NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS SIETE MIL DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS CON CUARENTA Y SIETE CENTAVOS (\$997,707,238.47) valor que, según la cláusula QUINTA de la Nota Aclaratoria del 16 de octubre de 2015, recibieron los demandados por concepto de préstamos hipotecarios, para adelantar la construcción del EDIFICIO COLINA DEL VIENTO P.H. suma total que corresponde al monto de cada pagaré actualizada a la fecha correspondiente a la suscripción de cada título crediticio, traídas a valor presente del avalúo pericial, esto es, al nueve (09) de agosto de 2024.

e- DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS VIENTIDOS MIL DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS CON OCHENTA Y TRES CENTAVOS (\$258.422.235,83) por concepto de obras que, con sus propios recursos, realizó la demandante en lo que hoy es el EDIFICIO COLINA DEL VIENTO P.H., correspondiente específicamente a la construcción y adecuación de cuartos de hobbies, cifra que no requiere indexación, como quiera que es el valor que aparece en el dictamen de agosto de 2024, fecha hasta la cual se han hecho las actualizaciones.

f.- TRESCIENTOS VEINTISÉIS MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS OCHO PESOS CON TREINTAICINCO CENTAVOS, (\$326,337,308.35), los cuales se pagaron por la señora **LUZ INDELY MEJÍA BERRÍO** a la señora Luz Marina Giraldo Montoya, con el apartamento 805 y parqueadero 8 del EDIFICIO COLINA DEL VIENTO P.H.

g. DOSCIENTOS VEINTIOCHO MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL CIENTO QUINCE PESOS CON OCHENTA Y CUATRO CENTAVOS (\$228,436,115.84), los cuales se pagaron por la

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

señora **LUZ INDELY MEJÍA BERRÍO** a la señora Beatriz Elena Giraldo Montoya, con el apartamento 703 y parqueadero 7 del EDIFICIO COLINA DEL VIENTO P.H.

h. DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS NUEVE PESOS CON CUARENTA Y DOS CENTAVOS (\$279,453,209.42), los cuales se pagaron por la señora **LUZ INDELY MEJÍA BERRÍO** al señor Jorge Eliecer Quiceno con el apartamento 603 y parqueadero 1 del EDIFICIO COLINA DEL VIENTO P.H.

i. – En el entendido de que, por el hecho de los descuentos, la parte demandada ha cancelado las cifras correspondientes, la señora Luz Indely Mejía deberá retornar a Héctor Giovanni Castaño, Juan Carlos Bedoya y Paula Andrea Bedoya, todos los pagarés y documentos en que se fundan tales descuentos.

Como corolario, elaborado la sumatoria de los literales antes mencionado, tenemos que de los \$4.978.519.375,00 que sería el valor total de las mejoras útiles realizadas en el EDIFICIO COLINA DEL VIENTO P.H., se descontarán **\$3,857,473,908,13**, para un valor final por concepto de MEJORAS ÚTILES a pagar a la PARTE DEMANDADA por la DEMANDANTE por un valor de **\$1,121,045,466.87**, como quedo antes expuesto.

TERCERO. Certificar que el Laudo Arbitral –con fecha del 24 de enero de 2025– y su providencia complementaria –con fecha del 5 de febrero de 2025–, proferidos por el Tribunal Arbitral, quedó en firme o ejecutoriado el día **cinco (5) de febrero de 2025**, fecha en la cual quedó resuelta, en audiencia, las solicitudes de aclaración, corrección, adición y complementación del laudo arbitral formuladas por las partes.

CUARTO. Ordenar la expedición de copias auténticas de esta providencia, con las constancias de Ley y con destino a cada una de las Partes.

QUINTO. Ordenar agregar al expediente las copias del pago de la contribución arbitral, indicadas en esta providencia.

SEXTO. Tener por realizada la liquidación final de gastos del proceso arbitral.

En los términos del artículo 294 del C.G.P., lo resuelto queda notificado en audiencia o en estrados.

Cumplido lo anterior y siendo las 4:56 p.m. se dio por finalizada la sesión.

Los árbitros,



ALFREDO TAMAYO JARAMILLO

VIGILADO

Ministerio de Justicia y del Derecho



(Asistió virtualmente)
JULIA VICTORIA MONTAÑO BEDOYA



(Asistió virtualmente)
BIBIANA BERNAL MESA

Los apoderados,

(Asistió virtualmente)

MARWEN ELIAS HOYOS MORENO

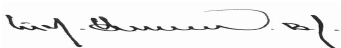
(Asistió virtualmente)

JAIRO ALBERTO SALAZAR GARCÍA

(Asistió virtualmente)

GUILLERMO RENGIFO GARCÍA

El Secretario,



NICOLÁS HENAO BERNAL

VIGILADO

Ministerio de Justicia y del Derecho

AUTENTICACIÓN Y CERTIFICACIÓN:

A los cinco (5) días del mes de febrero de 2025, el Tribunal Arbitral para dar cumplimiento a lo prescrito en los artículos 114 y 115 de la Ley 1564 de 2012 «*Código General del Proceso*», certifica que la presente providencia es copia auténtica o es fiel reproducción del original visible en el Expediente Digital administrado por el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, promovido por **LUZ INDELY MEJÍA BERRÍO** en contra de **HÉCTOR GIOVANNY CASTAÑO DÍAZ, JUAN CARLOS BEDOYA VALENCIA** y **PAULA ANDREA BEDOYA VALENCIA (LITISCONSORTE NECESARIA)**, el cual consta de 26 páginas, y que es copia auténtica con destino a la parte demandante **LUZ INDELY MEJÍA BERRÍO**, el cual presta mérito ejecutivo para la exigibilidad de las obligaciones a favor de ella contenidas en el laudo y en esta providencia.

Los árbitros,



ALFREDO TAMAYO JARAMILLO

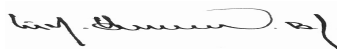


JULIA VICTORIA MONTAÑO BEDOYA



BIBIANA BERNAL MESA

El secretario,



NICOLÁS HENAO BERNAL

VIGILADO

Ministerio de Justicia y del Derecho

AUTENTICACIÓN Y CERTIFICACIÓN:

A los cinco (5) días del mes de febrero de 2025, el Tribunal Arbitral para dar cumplimiento a lo prescrito en los artículos 114 y 115 de la Ley 1564 de 2012 «*Código General del Proceso*», certifica que la presente providencia es copia autentica o es fiel reproducción del original visible en el Expediente Digital administrado por el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, promovido por **LUZ INDELY MEJÍA BERRÍO** en contra de **HÉCTOR GIOVANNY CASTAÑO DÍAZ, JUAN CARLOS BEDOYA VALENCIA y PAULA ANDREA BEDOYA VALENCIA (LITISCONSORTE NECESARIA)**, el cual consta de 26 páginas, y que es copia auténtica con destino a la parte demandada y litisconsorte necesaria **HÉCTOR GIOVANNY CASTAÑO DÍAZ, JUAN CARLOS BEDOYA VALENCIA y PAULA ANDREA BEDOYA VALENCIA**, el cual presta mérito ejecutivo para la exigibilidad de las obligaciones a favor de ellos contenidas en el laudo y en esta providencia.

Los árbitros,



ALFREDO TAMAYO JARAMILLO

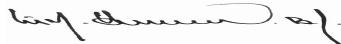


JULIA VICTORIA MONTAÑO BEDOYA



BIBIANA BERNAL MESA

El secretario,



NICOLÁS HENAO BERNAL

VIGILADO

Ministerio de Justicia y del Derecho



Certificado de firma

Para los efectos legales pertinentes, **las partes manifiestan que han decidido suscribir el presente documento de manera electrónica**, y declaran que la firma estampada en el mismo ha sido puesta por quien dice ser su firmante cumpliendo todos los requisitos legales para este tipo de firmas, y por ello, **reconocen la plena validez tanto de lo dispuesto en el clausulado del presente documento** como de las firmas electrónicas que en él se asientan.

Autenticidad

ATJ	ALFREDO TAMAYO JARAMILLO	E-mail	alta*****il.com
	Autenticado con:	Teléfono	+57*****3496
	Correo electrónico	IP	201.232.215.67 Medellín, Antioquia, Colombia
	Teléfono	Rol	Firmante
	Código OTP	Firmado	6/2/25, 11:05:04 GMT-5
Hash de firmante: 6a7b5c95401e38d2fdd2ac153e2e503f97181ba6b4e242c1847bd86fc6c0d5d9			
JVMB	JULIA VICTORIA MONTAÑO BEDOYA	E-mail	jvmo*****il.com
	Autenticado con:	Teléfono	+57*****4815
	Correo electrónico	IP	181.134.137.48
	Teléfono	Rol	Firmante
	Código OTP	Firmado	6/2/25, 9:25:53 GMT-5
Hash de firmante: 2db180783539b7c580f5559928bbc819257c9110fbb38e59dc4d6b8e3b2a7e15			
BBM	BIBIANA BERNAL MESA	E-mail	bibi*****ok.com
	Autenticado con:	Teléfono	+57*****1709
	Correo electrónico	IP	190.28.75.107 Medellín, Antioquia, Colombia
	Teléfono	Rol	Firmante
	Código OTP	Firmado	6/2/25, 10:41:50 GMT-5
Hash de firmante: 906619f2528197fc72c994dbc0fbb663438aa31a1894c4bfddc1f24700befd9			
NHB	NICOLÁS HENAO BERNAL	E-mail	nico*****il.com
	Autenticado con:	Teléfono	+57*****0546
	Correo electrónico	IP	190.249.223.72 Medellín, Antioquia, Colombia
	Teléfono	Rol	Firmante
	Código OTP	Firmado	5/2/25, 18:06:22 GMT-5
Hash de firmante: 52cc4c343be695bbe8f7053ca818bd74a468d406eb2759da780c03e25deb1c21			

Integridad del documento

📄 Número de documento: QF1G2SC4IH

🔒 Función Hash: SHA-256

Hash del documento: bc4afe3fc1c2c505ccf46308c9ed02fd45436d0dbbe1c1b9153dcf45df80d70b

Disponibilidad del documento



El documento puede ser consultado a través de su número de identificación y/o código QR en nuestra plataforma **www.auco.ai/verify**