

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO**  
**DIEGO RUIZ CARDONA**  
**VILLAREIRO BUSINESS CORPORATION S.A.S.**  
**LAUDO ARBITRAL**

Armenia, diciembre primero de dos mil veinte (2020).

**ASUNTO**

Mediante el presente laudo se dirime la controversia arbitral que involucra al señor **DIEGO RUIZ CARDONA** como convocante y a la sociedad **VILLARREIRO BUSINESS CORPORACIÓN S. A. S.**, como convocada, en relación con la demanda inicial y la demanda de reconvención propuesta, a su turno, por la sociedad comercial **VILLAREIRO BUSINESS CORPORATION S.A.S.**, en contra **DIEGO RUIZ CARDONA**.

**ANTECEDENTES**

**I. LA DEMANDA ARBITRAL.**

El señor **DIEGO RUIZ CARDONA** convocó a un trámite arbitral en el que pretende que se declare la resolución del contrato de promesa de compraventa número dos (2), celebrado entre él y la sociedad convocada, por incumplimiento de las obligaciones de ésta última y que, como consecuencia, se ordene la restitución de los bienes objeto de la promesa y se le paguen los perjuicios causados, representados en frutos civiles dejados de recibir desde el dieciséis (16) de diciembre de dos mil diecisiete (2017) hasta la fecha, que estima en **SEISCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS (\$ 694.995.636) MONEDA CORRIENTE**.

De manera subsidiaria solicita que se ordene a la sociedad convocada el cumplimiento del otrosí al contrato de compraventa número dos (2) y se le ordene pagar la suma de **QUINIENTOS CUARENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS (\$548.000.000) MONEDA CORRIENTE**.

Como antecedentes relevantes destaca los siguientes:

1º) El 26 de enero de 2017 el convocante, como promitente vendedor y la sociedad convocada, como promitente compradora, celebraron un contrato denominado promesa de compraventa número uno (1), que involucraba los siguientes bienes:

a) Predio **LA PALMA RANCHO LA PALMA**, con matrícula inmobiliaria 103-1109, ubicada en la vereda **LOS MICOS**, del municipio de Belalcazar, Departamento de Caldas.

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO**  
**DIEGO RUIZ CARDONA**  
**VILLAREIRO BUSINESS CORPORATION S.A.S.**  
**LAUDO ARBITRAL**

- b) Predio **SAN ANTONIO**, con matrícula inmobiliaria 103-3213 ubicado en la vereda **VERDUM**, del municipio de Belalcazar, Departamento de Caldas.
- c) Predio **LA ESPERANZA**, con matrícula inmobiliaria 103-321, ubicado en la vereda **VERDUM**, del municipio de Belalcazar, Departamento de Caldas.
- d) Predio **LA ESNEDA**, con matrícula inmobiliaria 103-5535, ubicado en la vereda **VERDUM** del municipio de Belalcazar, Departamento de Caldas.
- e) Predio **CUBA**, con matrícula inmobiliaria 103-18587, ubicado en la vereda **LOS MICOS** del municipio de Belalcazar, Departamento de Caldas.
- f) Predio sin nombre con matrícula inmobiliaria 103-3214, ubicado en la vereda **VERDUM**, del municipio de Belalcazar, Departamento de Caldas.
- g) Predio **BELLAVISTA**, con matrícula inmobiliaria 103-2558, ubicado en la vereda **VERDUM** del municipio de Belalcazar, Departamento de Caldas.
- 2º) Como precio de venta se pactó la suma de **SEIS MIL CUATROCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$6.400.000.000) MONEDA CORRIENTE**.
- 3º) Los bienes objeto del contrato fueron entregados a la promitente compradora el 16 de diciembre de 2017.
- 4º) La sociedad demandada incumplió parcialmente la obligación de pago ya que solamente canceló la suma de **DOS MIL CUATROCIENTOS DIEZ MILLONES DE PESOS (\$2.410.000.000) MONEDA CORRIENTE**.
- 5º) El 14 de diciembre de 2017 las partes celebraron el contrato de promesa de compraventa número dos (2), en el que se involucraron los siguientes bienes:
- a) Predio **LA CARMELITA**, con matrícula inmobiliaria 103-6976, vereda EL TAMBORAL, ubicado en el municipio de Belalcazar, Departamento de Caldas.
- b) Predio con matrícula inmobiliaria 103-4559, ubicado en el paraje LA HABANA del municipio de Belalcazar, Departamento de Caldas.
- c) Predio **LA AZUCENA**, con matrícula inmobiliaria 103-2537, ubicado en el paraje LA HABANA, municipio de Belalcazar, Departamento de Caldas.
- 6º) Se acordó como precio de venta la suma de **DOS MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS (\$2.958.000.000) MONEDA CORRIENTE** y los bienes fueron entregados a la sociedad convocada el 16 de diciembre de 2017.
- 7º) El 11 de diciembre de 2018 las partes terminaron de común acuerdo el contrato de compraventa número uno (1) y acordaron imputar el dinero pagado en relación con dicho contrato al valor de la promesa número dos (2).

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO**  
**DIEGO RUIZ CARDONA**  
**VILLAREIRO BUSINESS CORPORATION S.A.S.**  
**LAUDO ARBITRAL**

8º) En el mismo negocio jurídico, el 11 de diciembre de 2018, denominado "otrosí" a la promesa de compraventa número dos (2), se modificaron las cláusulas tercera y novena del mentado contrato.

9º) En virtud del citado otrosí, la sociedad convocada debía cancelar al convocante la suma de **DOS MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS (\$2.958.000.000) MONEDA CORRIENTE** y en la cláusula tercera se pactó el pago de **QUINIENTOS CUARENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS (\$548.000.000) MONEDA CORRIENTE**, a título de saldo insoluto del precio, en compensación de las dos promesas celebradas.

10º) La sociedad convocada incumplió sus obligaciones ya que solamente pagó la suma de **DOS MIL CUATROCIENTOS DIEZ MILLONES DE PESOS (\$2.410.000.000) MONEDA CORRIENTE**, derivado del cruce de cuentas entre las promesas números uno (1) y dos (2), quedando un saldo insoluto de **QUINIENTOS CUARENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS (\$548.000.000) MONEDA CORRIENTE**.

## **II. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.**

La sociedad convocada, en tiempo oportuno, dio contestación a la demanda arbitral aceptando los antecedentes en su mayoría, indicando que el contrato de promesa número uno (1), fue terminado entre las partes por mutuo acuerdo.

En relación con los hechos indica que son ciertos los relacionados con la celebración de los contratos relatados en la demanda, pero niega los relacionados con no haber pagado el precio ya que según la sociedad demandada, canceló en total la suma de **CUATRO MIL SESENTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS TRECE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS (\$4.066.313.897) MONEDA CORRIENTE**, pagando más de lo que debía pagar. Igualmente, expresa que la sociedad fue defraudada porque se le cobró por los bienes prometidos en venta un valor superior al que realmente tenían, de acuerdo con dictamen pericial arrojado con el escrito de contestación.

Agrega también que fue el demandante quien incumplió el contrato objeto de proceso ya que los bienes tenían gravámenes hipotecarios no cancelados, que existen inconsistencias en la tradición de los bienes, que no asistió a suscribir la escritura pública que perfeccionara el contrato de compraventa, que por ello existe objeto y causa ilícita

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO**  
**DIEGO RUIZ CARDONA**  
**VILLAREIRO BUSINESS CORPORATION S.A.S.**  
**LAUDO ARBITRAL**

en el negocio jurídico celebrado, conforme a hechos que, según el demandado, no fueron narrados por el demandante.

Se opone a las pretensiones principales y subsidiarias, objeta el juramento estimatorio y propone las excepciones de fondo denominadas PAGO TOTAL DE LA OBLIGACION, COMPENSACIÓN, COBRO DE LO NO DEBIDO, INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES CONTRAIDAS POR PARTE DEL DEMANDANTE, NULIDAD ABSOLUTA POR OBJETO Y CAUSA ILICITA, MALA FE DEL DEMANDANTE, NO RECONOCIMIENTO DE FRUTOS O MEJORAS y la ECUMÉNICA. En el término de traslado, también interpuso demanda de reconvencción.

**III. DEMANDA DE RECONVENCIÓN.**

El escrito de reconvencción contiene el mismo relato fáctico en relación con la celebración de los contratos de promesa de compraventa numeros uno (1) y dos (2), la celebración del otrosí al contrato de promesa número dos (2), los precios y demás estipulaciones de los negocios jurídicos y, de manera especial, adosa a lo dicho, i) que pagó el precio estipulado por las partes ya que ha cancelado al demandante la suma de **CUATRO MIL SESENTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS TRECE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS (\$4.066.313.897) MONEDA CORRIENTE**, ii) que la sociedad fue defraudada porque se le cobró por los bienes prometidos en venta un valor superior al que realmente tenían, de acuerdo con dictamen pericial y iii) fue el convocante quien incumplió el contrato objeto de proceso ya que los bienes tenían gravámenes hipotecarios no cancelados, iv) existen inconsistencias en la tradición de los bienes; v) no asistió a suscribir la escritura pública que perfeccionara el contrato de compraventa y vi) que por ello existe objeto y causa ilícita en el negocio jurídico celebrado.

Pretende con la reconvencción que se declare al convocante incumplido en sus obligaciones, que se ordene la resolución del contrato, la devolución de la suma de **CUATRO MIL SESENTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS TRECE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS (\$4.066.313.897) MONEDA CORRIENTE** (debidamente indexada y con intereses), el pago de mejoras que se estiman en **CIENTO TREINTA Y UN MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS (\$131.568.674) MONEDA CORRIENTE** y que se condene al convocante al pago de la cláusula penal pactada en el contrato por valor de

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO**  
**DIEGO RUIZ CARDONA**  
**VILLAREIRO BUSINESS CORPORATION S.A.S.**  
**LAUDO ARBITRAL**

**QUINIENTOS NOVENTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS (\$591.600.000)  
MONEDA CORRIENTE.**

De manera subsidiaria solicita que se declare la nulidad del contrato por objeto y causa ilícitos o la terminación del contrato por mutuo disenso tácito entre las partes y se ordene el pago de las sumas antes mencionadas.

**IV. CONTESTACIÓN DE LA RECONVENCIÓN.**

Fue presentada de manera extemporánea por la parte convocante (demandada en reconvencción).

**V. REFORMA DE LA DEMANDA INICIAL.**

El demandante hizo uso del derecho a reformar la demanda, adicionando hechos relacionados con un contrato de promesa inicial, previo a los celebrados entre las partes y al otrosí del contrato de promesa número dos (2). En lo demás, la demanda inicial en cuanto a hechos y pretensiones siguió inalterada.

**VI. CONTESTACION A LA REFORMA DE LA DEMANDA INICIAL.**

El demandado contestó la reforma a la demanda inicial en similares condiciones a la primera contestación, agregando que es cierta la celebración de un contrato anterior que fue perfeccionado por medio de la escritura 2718 del 4 de agosto de 2017, en el que se pactó un precio de **SEISCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$600.000.000) MONEDA CORRIENTE**, quedando una diferencia de **UN MIL CUARENTA Y SEIS MILLONES CIENTO QUINCE MIL PESOS (\$1.046.115.000) MONEDA CORRIENTE**, a favor de la sociedad convocada.

**VII. REFORMA DE LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN.**

El Demandado hizo uso del derecho a reformar la demanda de reconvencción, modificando los hechos OCTAVO, DÉCIMO TERCERO, DÉCIMO CUARTO, DÉCIMO QUINTO, DÉCIMO SEXTO y DÉCIMO SÉPTIMO de la demanda de reconvencción, modificando las pretensiones iniciales, tanto principales como subsidiarias, eliminando

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO**  
**DIEGO RUIZ CARDONA**  
**VILLAREIRO BUSINESS CORPORATION S.A.S.**  
**LAUDO ARBITRAL**

el mutuo disenso, solicitando como principal la resolución del contrato de promesa y como subsidiaria el cumplimiento del mismo. En cuanto a los hechos modifica la cuantía del contrato a **TRES MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS TRECE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS (\$ 3.466.313.897)**. Agregan la existencia de dineros que **DIEGO RUIZ CARDONA** le adeuda a la sociedad **VILLAREIRO** por unos pagos hechos en exceso y que aquel incumplió el contrato por no levantar unos gravámenes que pesaban sobre los inmuebles.

**VIII. CONTESTACION A LA REFORMA DE LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN.**

En la contestación a la reforma de la demanda de reconvencción, el demandante acepta algunos hechos, acepta parcialmente otros y niega los demás. Se opone a las pretensiones de la demanda de reconvencción y formula las excepciones denominadas INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES POR PARTE DE LA SOCIEDAD DEMANDANTE EN RECONVENCIÓN, APLICACIÓN DE LO PAGADO EN OTRO NEGOCIO JURÍDICO DIFERENTE, EXCEPCIÓN DE CONTRATO NO CUMPLIDO, INEXISTENCIA DE LESIÓN ENORME, BUENA FE DE DIEGO RUIZ CARDONA, CONOCIMIENTO DEL MERCADO POR PARTE DE LA SOCIEDAD COMPRADORA y la excepción GENÉRICA.

**TRÁMITE ARBITRAL**

**I. ETAPA PREVIA O PRE-ARBITRAL.**

En audiencia previa del 17 de enero de 2020 el Tribunal admitió la demanda promovida por **DIEGO RUIZ CARDONA** en contra de la sociedad **VILLARREIRO BUSINESS CORPORATION S. A. S.**

La sociedad demandada fue notificada legalmente y dentro de la oportunidad legal dio contestación a la demanda, propuso excepciones de fondo y formuló demanda de reconvencción.

En audiencia previa del 2 de marzo de 2020 se ordena correr traslado de las excepciones formuladas y de la demanda de reconvencción propuesta por la sociedad convocada.

En audiencia previa del 12 de mayo de 2020, se tiene por no contestada la demanda de reconvencción y se admite la reforma de la demanda presentada por la parte convocada.

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO**  
**DIEGO RUIZ CARDONA**  
**VILLAREIRO BUSINESS CORPORATION S.A.S.**  
**LAUDO ARBITRAL**

Contra la primera decisión (tener por no contestada la demanda de reconvención), la parte convocante interpuso recurso de reposición que fue resuelto de manera negativa en audiencia previa del 23 de junio de 2020, en la que se corrió traslado de la contestación de la reforma de la demanda.

En audiencia previa del 15 de julio de 2020 se admite reforma a la demanda de reconvención promovida por la parte convocada y se ordena correr traslado a la parte convocante.

En audiencia previa del 3 de agosto de 2020 se señaló fecha y hora para audiencia de conciliación, modificada en audiencia previa del 6 de agosto de 2020. En su lugar, se corrió traslado de la contestación de la reforma de la demanda y se fijó el 18 de agosto de 2020, para llevar a cabo la conciliación, que resultó fracasada. En el mismo acto se fijaron los gastos del tribunal de arbitramento.

**II. ETAPA ARBITRAL.**

Por auto fechado el dos (2) de septiembre de 2020, el Tribunal de Arbitramento fijó la fecha del 9 de septiembre de 2020 para que tuviera lugar la Primera audiencia de trámite, en la cual el Tribunal se declaró competente y procedió a decretar las pruebas. Este auto no fue objeto de recurso. Así mismo las partes solicitaron la suspensión del trámite, la cual fue aceptada y se fijó el día 29 de septiembre de 2020 para la iniciación de la etapa probatoria.

**III. ETAPA DE INSTRUCCIÓN.**

El día 29 de septiembre de 2020 se inició la práctica de pruebas y se escucharon los interrogatorios de **HECTOR FABIO ARANGO AMAYA**, en su condición de representante legal suplente de la sociedad **VILLARREIRO BUSINESS CORPORATION S.A.S.** y del señor **DIEGO RUIZ CARDONA**, en su calidad de parte demandada. Se escucharon los testimonios de: **GLORIA PATRICIA IDROBO VARGAS, JOHANA ALEXANDRA ZAPATA GASPAS, NATALIA CORREA ZAPATA**. El día 30 de septiembre de 2020, fueron recepcionados los testimonios de **LUIS CARLOS GIRALDO ARIAS, MAURICIO RAMÍREZ GONZÁLEZ, JUAN DAVID CHICA y HECTOR FABIO ARANGO MAYA**.

Mediante auto del 14 de octubre de 2020, se ordenó correr traslado del dictamen pericial presentado por el perito evaluador, arrojado por la parte demandante y se

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO**  
**DIEGO RUIZ CARDONA**  
**VILLAREIRO BUSINESS CORPORATION S.A.S.**  
**LAUDO ARBITRAL**

señaló fecha para la realización de la tercera audiencia de trámite. El día 23 de octubre del mismo año, se acercó el dictamen pericial anunciado por la parte demandada.

Por solicitud de las partes, mediante auto proferido el 23 de octubre de 2020, el Tribunal de Arbitramento aplazó la realización de la tercera audiencia de trámite para el día 5 de noviembre de 2020 y en ella se llevaron a cabo tanto la sustentación como la contradicción de los dictámenes periciales presentados por ambas partes.

Por secretaría se puso en conocimiento de las partes, la prueba trasladada originada en el juzgado Tercero civil del Circuito y se ofició a la Oficina de Registro de Anserma, (Caldas), para el perfeccionamiento de la prueba solicitada por la parte demandada, relacionada con la inscripción de la demanda arbitral, ordenada por el Tribunal mediante auto del 9 de noviembre de 2020.

Después de solicitar la suspensión del presente trámite, para la presentación de los alegatos de conclusión, se fijó fecha para la realización de dicha audiencia el 1° de diciembre de 2020.

**IV. ALEGATOS DE CONCLUSION.**

Los apoderados de las partes procedieron a presentar los respectivos alegatos de conclusión. De igual manera, los allegaron por escrito digital siendo debidamente incorporados al expediente. Los alegatos constan en la videograbacion de la audiencia. En la misma fecha, mediante providencia notificada en estrados, el Tribunal dispuso fijar fecha para audiencia de laudo, el mismo primero (1º) de diciembre de 2020, a las dos (2) de la tarde.

**CONSIDERACIONES**

**I. PRESUPUESTOS PROCESALES**

Los presupuestos para proferir sentencia de fondo se encuentran reunidos a cabalidad.



**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO**  
**DIEGO RUIZ CARDONA**  
**VILLAREIRO BUSINESS CORPORATION S.A.S.**  
**LAUDO ARBITRAL**

**1. Competencia.**

Se tiene que la llamada jurisdicción arbitral fue creada con la finalidad de descongestionan los estrados judiciales, entendiendo que la posibilidad de dirimir las controversias entre particulares puede ser deferida de manera temporal, a particulares que tienen las mismas facultades y obligaciones de los jueces ordinarios, para que resuelvan dichas controversias mediante laudos con fuerza de cosa juzgada formal y material.

En cuanto al primer elemento, se tiene que la ley 1563 de 2012, establece la denominada "jurisdicción arbitral", la cual adquiere por fuerza de ley la facultad de administrar justicia, a manera de jueces ordinarios, pero de manera temporal y para los casos expresamente sometidos a su conocimiento.

En cuanto a la competencia, el tribunal de arbitramento integrado para dirimir las controversias, ostenta la competencia necesaria para proferir sentencia de fondo, de acuerdo con los planteamientos esbozados en el auto de asunción de competencia, el cual no fue materia de recursos por las partes. En efecto, de acuerdo con lo establecido en el artículo 1º de la Ley 1563 de 2012:

"El arbitraje es un mecanismo alternativo de solución de conflictos mediante el cual las partes defieren a árbitros la solución de una controversia relativa a asuntos de libre disposición o aquellos que la ley autorice".

Según el artículo 3º ibídem, "El pacto arbitral es un negocio jurídico por virtud del cual las partes someten o se obligan a someter a arbitraje controversias que hayan surgido o puedan surgir entre ellas. El pacto arbitral implica la renuncia de las partes a hacer valer sus pretensiones ante los jueces. El pacto arbitral puede consistir en un compromiso o en una cláusula compromisoria. En el pacto arbitral las partes indicarán la naturaleza del laudo. Si nada se estipula al respecto, este se proferirá en derecho".

El párrafo de la norma citada ut supra agrega que: "Si en el término de traslado de la demanda, o de su contestación, o de las excepciones previas, una parte invoca la existencia de pacto arbitral y la otra no la niega expresamente, ante los jueces o el tribunal de arbitraje, se entiende válidamente probada la existencia de pacto arbitral". (Negrilla fuera del texto).

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO**  
**DIEGO RUIZ CARDONA**  
**VILLAREIRO BUSINESS CORPORATION S.A.S.**  
**LAUDO ARBITRAL**

Del escrito de demanda de integración de este tribunal, se desprende que el convocante **DIEGO RUIZ CARDONA**, invocó expresamente la existencia de una cláusula compromisoria contenida en la cláusula novena del convenio transaccional por medio del cual se dio por terminado de común acuerdo el contrato de promesa de compraventa de los predios **LA PALMA RANCHO LA PALMA, LA ESPERANZA, LA ESNEDA, CUBA Y BELLAVISTA**, entre otros (sic), suscrito el día 26 de enero de 2017.

Esta cláusula compromisoria también se pactó en el denominado Otrosí-Modificación del contrato de Promesa de Compraventa de los predios **LA CARMELITA, LA GACELA, LA AZUCENA, ENTRE OTROS** (sic), firmado por las partes, lo cual no deja duda que la intención de las partes en este proceso, fue someter la totalidad de las diferencias que surgieran con ocasión de los citados contratos de promesa, a la decisión de un Tribunal de Arbitramento.

La cláusula compromisoria relativa al contrato de promesa de compraventa sobre los predios inicialmente prometidos en venta, fue recogida en el acuerdo transaccional de terminación bilateral y de común acuerdo (sic), suscrito el día 12 de diciembre de 2018, que en su numeral 9, es del siguiente tenor:

*" Toda controversia o diferencia relativa a este contrato será dirimida por un tribunal de arbitramento presentado ante el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Armenia Quindío, conformado por un (1) árbitro designado de común acuerdo por las partes, o en su defecto, por el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Armenia Quindío, mediante sorteo de la lista de árbitros pertenecientes al mismo , especialista en la materia del tema central del litigio, que funcionará en las instalaciones del mencionado Centro, decidirá en derecho y se regirá por las disposiciones vigentes sobre la materia".*

## **2. Capacidad para ser parte y Capacidad procesal.**

El uso de la capacidad para ser parte en el Código General del Proceso (CGP) se encuentra principalmente en el artículo 53. De acuerdo con este artículo podrán ser parte: las personas naturales y jurídicas, los patrimonios autónomos, el concebido – para la defensa de sus derechos– y los demás que determine la ley. De acuerdo con López Blanco (2002), este presupuesto busca "que la sentencia se dicte frente a

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO**  
**DIEGO RUIZ CARDONA**  
**VILLAREIRO BUSINESS CORPORATION S.A.S.**  
**LAUDO ARBITRAL**

sujetos de derechos" (pág. 791). Si quien formula la demanda carece de derecho de postulación para adelantar el respectivo proceso, esto será una causal de inadmisibilidad (art. 90 CGP). Por otra parte, se encuentra el presupuesto de la capacidad procesal (ii). Según López Blanco (2002), por este se entiende "que los sujetos que comparezcan al juicio lo deben hacer representados en debida forma, especialmente cuando se trata de incapaces o de personas jurídicas (pág. 970). En el actual Código de Procedimiento esto se materializa en el artículo 54, el cual versa sobre la capacidad para actuar como tal. Establece que quien pueda disponer de sus derechos podrá comparecer por sí mismo al proceso, quien no "deberá comparecer por intermedio de sus representantes o debidamente autorizadas por éstos con sujeción a las normas sustanciales.

En el presente proceso, se tiene que la persona natural es plenamente capaz. Compareció al proceso representado por apoderado debidamente constituido. De igual manera la persona jurídica demandada fue debidamente acreditada en el proceso a través de su certificado de existencia y representación legal. Compareció al proceso a través de su representante legal y estuvo patrocinada por su procurador judicial igualmente constituido a través de poder especial otorgado para el efecto. Por tanto, la capacidad para ser parte, el derecho de postulación y por ende la capacidad procesal, se encuentran debidamente satisfechos.

**3. Demanda en forma.**

El presente proceso se rituló conforme a las normas de la ley 1563 de 2012 y lo no previsto, por el Código General del Proceso. La demanda, su contestación, la demanda de reconvenición, su contestación, las reformas a las mencionadas demandas y las contestaciones a las mismas, se encuentran ajustadas a los requisitos establecidos en los artículos 82 y siguientes del CGP, razón por la cual se dio continuidad a las demás etapas del proceso.

**II. PROBLEMAS JURÍDICOS A RESOLVER.**

Los interrogantes sobre los cuales se centra la discusión en este proceso arbitral, son:

**Respecto de la demanda principal reformada:**

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO**  
**DIEGO RUIZ CARDONA**  
**VILLAREIRO BUSINESS CORPORATION S.A.S.**  
**LAUDO ARBITRAL**

1º) ¿Debe resolverse el contrato de promesa de compraventa dos (2), celebrado entre las partes por incumplimiento de la sociedad **VILLARREIRO BUSINESS CORPORATION S. A. S.**, a las obligaciones derivadas del citado contrato?

2º) ¿Debe ordenarse el cumplimiento del "otro sí" modificatorio del contrato de promesa de compraventa dos (2), celebrado entre las partes por incumplimiento de la sociedad **VILLARREIRO BUSINESS CORPORATION S. A. S.**, a las obligaciones derivadas del citado contrato?

**Respecto de la demanda de reconvención reformada:**

1º) ¿Debe resolverse el contrato de promesa de compraventa dos (2) y el "otro sí" del mismo contrato, celebrados entre las partes, por incumplimiento del señor **DIEGO RUIZ CARDONA**, a las obligaciones derivadas de los citados negocios jurídicos?

2º) ¿Debe ordenarse el cumplimiento del contrato de promesa de compraventa dos (2) y el "otro sí" modificatorio del mismo contrato, celebrado entre las partes, por incumplimiento del señor **DIEGO RUIZ CARDONA**, a las obligaciones derivadas del citado contrato?

3º) ¿Debe tenerse a la sociedad **VILLARREIRO BUSINESS CORPORATION S. A. S.**, como contratante cumplida o que se allanó a cumplir, por dolo del señor **DIEGO RUIZ CARDONA**, que le impidió firmar la escritura que perfeccionara el contrato de compraventa sobre los inmuebles identificados en la demanda?

Para dar respuesta a los anteriores interrogantes, el Tribunal abordará la solución de cada uno de los interrogantes, en el siguiente orden:

**III. VALIDEZ DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA NUMERO DOS (2) Y DEL OTRO SÍ, SUSCRITOS POR LAS PARTES**

La promesa de compraventa produce efectos legales si cumple con los requisitos previstos en el artículo 1611 del Código Civil, subrogado por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, es decir:

- a) Que conste por escrito
- b) Que el negocio prometido no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos señalados por el ordenamiento jurídico (art. 1502 C.Civil).
- c) Que contenga un plazo o condición, o ambos, que fije la época de celebración del contrato prometido

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO**  
**DIEGO RUIZ CARDONA**  
**VILLAREIRO BUSINESS CORPORATION S.A.S.**  
**LAUDO ARBITRAL**

d) Que esté determinado de tal manera, que para su perfeccionamiento, únicamente falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

La ausencia de alguna de las exigencias mencionadas genera la nulidad absoluta de la promesa ya que la norma establece que *“no produce obligación alguna”*, lo que genera de manera inequívoca la nulidad, la que además se encuentra prevista en el artículo 1741 del Código Civil, para los actos que adolcenc de alguna solemnidad que la ley establezca para su validez.

En este asunto, las partes de manera separada, pretenden la resolución o el cumplimiento de dos negocios jurídicos: i) El contrato de promesa de compraventa dos (2) del 14 de diciembre de 2017 y ii) el “otro sí” al mismo contrato, suscrito el 11 de diciembre de 2018.

Los negocios jurídicos citados, se enderezan a la venta de unos inmuebles, ubicados en el municipio de Belalcazar (Caldas).

El precio pactado en los documentos fue claro y expreso, así como las condiciones, obligaciones y demás pactos que instituyeron las partes.

Se indicó, además, una fecha, hora y lugar preciso en la que se perfeccionaría el contrato a través de escritura pública.

Las partes pactaron un “otro sí” en el que modificaron el objeto del contrato y el precio del mismo.

La promesa de compraventa número dos (2) y el “otro sí” ya referenciados, cumplen con los requisitos del artículo 1611 atrás mencionado, ya que constan por escrito; los negocios prometidos no son de aquellos que las leyes declaran ineficaces pues concurren los requisitos de capacidad, consentimiento, objeto y causa lícitos, señalados por el ordenamiento jurídico (artículo 1502 del C.C.); señalan un plazo que fija la época de celebración del contrato prometido y reúnen los elementos del contrato prometido. Todo ello permite al Tribunal concluir que la promesa de compraventa número dos (2), como “el otro sí” modificadorio de dicho contrato, son válidas a la luz del ordenamiento legal.

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO**  
**DIEGO RUIZ CARDONA**  
**VILLAREIRO BUSINESS CORPORATION S.A.S.**  
**LAUDO ARBITRAL**

**III. CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE PROMESA.**

Determinada la validez de los contratos genitores de la controversia, el Tribunal analizará los demás pedimentos expuestos en la demanda principal, la demanda de reconvención y sus respectivas reformas.

En este sentido revisado el contenido de las prestaciones de los contratos de promesa relacionados en la demanda inicial y su reforma, se puede observar de manera clara que el contrato preparatorio suscrito por las partes estaba claramente direccionado a la celebración del contrato de compraventa de los inmuebles indicados y descritos en el trato preliminar, contrato en el cual las partes incorporaron una serie de prestaciones vinculadas al contrato definitivo, algunas de ellas cumplidas de manera adelantada por las partes, como lo era la entrega material de la cosa objeto del contrato (los inmuebles) y el pago de parte del precio; éstas (las obligaciones anticipadas del contrato de compraventa), son extrañas a la promesa pero se anticipan, por autonomía de la voluntad privada, sin que alteren la naturaleza jurídica y económica del contrato preparatorio (la promesa).

Por otra parte, se puede evidenciar que en el contrato preparatorio no se establecieron requisitos o condiciones adicionales para la celebración del contrato prometido el cumplimiento de dichas prestaciones adicionales. Aunque se trate de obligaciones de la naturaleza del contrato, las mismas no originan una causal de incumplimiento, pues podrían consignarse, bien como salvedades en la venta, ora como condiciones resolutorias expresas, y por tanto, no constituían una justificación o patente de curso, para la elusión de las obligaciones derivadas de la promesa, que en última se enderezan a la celebración del contrato definitivo.

En el contrato de promesa las partes acordaron en la cláusula primera, párrafo segundo, lo siguiente:

“...PARAGRAFO SEGUNDO: ESTUDIO DE TITULOS, Las partes acuerdan que los predios se someterán a unos estudios jurídicos de títulos, para efectos de poder a futuro utilizar estos inmuebles como garantía de créditos bancarios, Si el estudio de títulos sale con problemas de tradición, cualquiera que estos sean, **se podrá dar por terminado el presente contrato**, y se aplicara la cláusula penal aquí pactada en el presente contrato, sin perjuicio de cobrar otros conceptos que de

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO**  
**DIEGO RUIZ CARDONA**  
**VILLAREIRO BUSINESS CORPORATION S.A.S.**  
**LAUDO ARBITRAL**

acuerdo con la ley son precedentes a nivel de este aspecto, Por lo mismo, el **PROMITENTE VENDEDOR** manifiesta desde ya, que está vendiendo los predios libre de todo tipo de gravámenes, limitaciones al dominio, hipotecas, falsas tradiciones, y demás, o cualquier problema en la tradición, arrendamientos por escrituras públicas, servidumbres de hecho o legalizadas, entre otros que impidan un desarrollo de los predios libres de todo tipo mismos..." (**Negrilla y subrayado fuera de texto**)

En efecto en el contrato preparatorio las partes habían acordado la realización de un estudio de títulos e indicaron que si el inmueble resultaba con problemas de tradición, podría darse por terminado el contrato de promesa, pese a que el promitente vendedor manifestó vender libre de todo tipo de gravámenes; no obstante, las partes no establecieron tiempo para ello, ni modo para cumplir con este acuerdo, al punto que para la fecha en la que debía celebrarse el contrato prometido esto es, el 28 de febrero de 2019, tal estudio **no se había realizado**. Por lo anterior, los reproches que realiza el promitente comprador derivados de gravámenes y falsa tradición, que presentaban algunos de los bienes que se pretendía comprar, solo surgieron hasta la fecha que se había previsto para la celebración del contrato prometido y derivados de las observaciones realizadas por el funcionario de la notaria, en la cual se pretendía suscribir el contrato prometido; más allá de esta situación, el Promitente Comprador, no hizo uso de la facultad prevista en la estipulación contractual, en virtud de la cual **"...podrá dar por terminado el presente contrato"**. Debe advertirse que tampoco se observa que los contratantes hayan instituido esta circunstancia como causal de resolución automática del contrato preparatorio.

En este contrato la cláusula tercera, párrafo primero, consagró el derecho al promitente comprador de retener el último pago, si los inmuebles no se encontraban libres de falsas tradiciones, embargos y demás limitaciones al dominio que llegare a figurar para la fecha convenida como último pago. En esta misma cláusula, en el párrafo tercero, se indicó que la escritura se firmaría cuando se hubiere pagado el 10% del valor de la propiedad y que por el restante del precio se suscribiría una garantía quirografaria o real. Estos párrafos fueron suprimidos con la modificación a la cláusula tercera, acordada por las partes el 11 de diciembre de 2018. (Subrayado propio).

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO**  
**DIEGO RUIZ CARDONA**  
**VILLAREIRO BUSINESS CORPORATION S.A.S.**  
**LAUDO ARBITRAL**

Por tanto se insiste, en el contrato de promesa inicialmente acordado, ni en su modificación, las partes condicionaron la celebración del contrato prometido al cumplimiento de las prestaciones adicionales incorporadas por ellas a este acuerdo preparatorio; por el contrario, el contrato se dispuso para que las partes cumplieran con la obligación esencial que se deriva del contrato de promesa, que en el caso objeto de estudio, era la suscripción del contrato de compraventa prometido, lo cual no se cumplió por ninguno de los contratantes, ni tampoco se evidencia que alguno de ellos se haya allanado a cumplirlo.

**IV. RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE PROMESA DOS (2), POR INCUMPLIMIENTO DE LA SOCIEDAD “VILLARREIRO BUSINESS CORPORATION S. A. S.”.**

Sobre el tópico de la resolución directa de los contratos bilaterales por incumplimiento de algunas de las partes, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, en sentencia del 8 de abril de 2014, expediente 2006-00138-01, expuso:

*“Según el artículo 1546 del Código Civil, la acción dirigida a obtener la ejecución de un contrato, inclusive la que se entabla para que se declare su resolución, **exige que el demandante haya cumplido las obligaciones a su cargo.***

*La solución es distinta en el evento de incumplimiento recíproco de las partes, según se trate de obligaciones simultáneas o sucesivas. **En ambas hipótesis, para demandar tanto la resolución como el cumplimiento, es necesario que el promotor del proceso se haya allanado a cumplir en el lugar y tiempo debidos, y en el de las segundas, además, que su incumplimiento sea posterior al del otro extremo del contrato.***

*Como tiene explicado la Corte, cuando se pretende la ejecución de lo pactado, si las obligaciones recíprocas son sucesivas, el “(...) contratante que no vio satisfecha la previa obligación sólo puede pretender el cumplimiento del contrato si cumplió o se allanó a cumplir. Si no ha cumplido ni se ha allanado a hacerlo, puede pretender la resolución con fundamento en el art. 1609, es decir, por el incumplimiento de las obligaciones antecedentes del otro contratante”.*

*(...) En suma, el demandante incumplidor postrero de obligaciones sucesivas carece de legitimación para solicitar la ejecución de un contrato bilateral, cuando no estuvo presto*



**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO**  
**DIEGO RUIZ CARDONA**  
**VILLAREIRO BUSINESS CORPORATION S.A.S.**  
**LAUDO ARBITRAL**

*a cumplir en la forma y tiempo debidos, porque de una actitud pasiva, como es apenas natural entenderlo, no puede surgir el derecho a exigir de los demás que cumplan."*

En consecuencia, el presupuesto inicial para derivar la consecuencia prevista en la norma (para la prosperidad de la acción de resolución del contrato) consiste en que el demandante pruebe que cumplió o se allanó a cumplir las obligaciones derivadas del contrato.

El contrato objeto de controversia imponía a las partes la celebración de un contrato de compraventa, el cual se perfeccionaría el día 28 de febrero de 2019, a las 3:00 p.m. en la Notaria Quinta del Circulo de Armenia, fecha y hora en la cual asistieron las partes a la notaria como quedó debidamente acreditado en el proceso, a través de las pruebas del interrogatorio de parte y las testimoniales practicadas; ahora bien, un medio probatorio que es costumbre en negocios inmobiliarios, consiste en acreditar la asistencia a la notaria, a través de la constancia que para tal efecto expide el respectivo notario. No es un requisito *per se*, ni una prueba solemne (ad substantiam actus). Por el contrario, la comparecencia de las partes a la notaria se puede acreditar por cualquier otro medio probatorio, por lo que, en el caso que ocupa la atención del tribunal, existe certeza acerca de la fecha y hora acordadas por las partes para la suscripción del contrato de compraventa y que ambas hicieron comparecencia en la notaria acordada, como lo afirman las partes en sus respectivos interrogatorios de parte.

Resulta claro para el Tribunal, que las partes acudieron en la fecha y hora acordada a la notaria y, a pesar de no mediar en el contrato preparatorio, condición alguna que impidiera la suscripción de la escritura de compraventa, no lo hicieron; es por ello que para este tribunal las partes no se allanaron a la celebración del contrato y mucho menos pueden considerarse contratantes cumplidos.

El incumplimiento de un contrato bilateral, activa la condición resolutoria tacita prevista en el artículo 1546 del Código Civil, disposición que resulta aplicable a este contrato preparatorio, pudiendo el acreedor exigir el cumplimiento del contrato o su resolución, acreditando que cumplió por su parte, las obligaciones a su cargo. No obstante el artículo 1609 de la reglamentación civil (Excepción de contrato no cumplido), establece que en los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora por dejar de cumplir sus obligaciones si el otro no ha cumplido o se ha allanado a hacerlo en la forma

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO**  
**DIEGO RUIZ CARDONA**  
**VILLAREIRO BUSINESS CORPORATION S.A.S.**  
**LAUDO ARBITRAL**

pactada, previsión a la cual puede acudir el contratante que no cumplió con la prestación que tenía a su cargo cuando el demandado tenía una obligación que ha debido cumplir previamente y no lo hizo o cuando se trate de obligaciones simultáneas en cuanto su exigibilidad y el demandado, por su parte, no lo hizo, pero el demandante se allano a cumplirla acorde con las estipulaciones contractuales.

En ese entendido, para que el demandante pueda legitimarse por activa para reclamar los derechos contenidos en el artículo 1546 ibídem, previamente debió cumplir con las prestaciones que le son exigibles, ya sean propias del contrato preparatorio o de aquellas que le son incorporadas de forma accidental por las partes al contrato, o que en el caso de no haberlas cumplido se hubiera allanado a cumplirlas en el tiempo y forma debidos. Secuela de lo anterior, el demandante no está en posición de exigirle al otro contratante el cumplimiento de una obligación contractual, si por su parte ha incumplido con las suyas y están vencidas o debe cumplirlas simultáneamente con las que reclama en la demanda.

En este orden de cosas y existiendo certeza que en el día y hora acordados las partes asistieron a la notaria, el análisis del tribunal se debe centrar en la obligación de la suscripción de la escritura que se desprendía del contrato de promesa; como se ha dicho, el contrato preparatorio no estableció ninguna condición que pudiera oponerse para la suscripción del referido contrato prometido. Ahora deteniéndonos en lo manifestado por la parte demandante **DIEGO CARDONA** en el interrogatorio de parte y al testimonio rendido por **JUAN DAVID CHICA**, ex empleado de la Notaria Quinta del Circulo de Armenia Quindío, se puede observar que las circunstancias por las cuales el promitente vendedor y el promitente comprador no suscribieron el contrato prometido no se debieron a prohibiciones de carácter legal que le impidieran al notario extender las escrituras públicas, por lo contrario los reparos que llevaron a que las partes no suscribieran el contrato prometido no se encontraban contenidos en el contrato preparatorio, por una parte, el promitente vendedor se negaba a la suscripción del contrato por el hecho de que el promitente comprador no le estaba otorgando garantía sobre el saldo del precio, a su paso el promitente comprador manifestaba con no suscribiría la escritura porque el inmueble presentaba unos gravámenes y una falsa tradición, no obstante los reparos de uno y otro, ninguno de ellos se encontraban previstos en el contrato como condición para la firma de la escritura pública.

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO**  
**DIEGO RUIZ CARDONA**  
**VILLAREIRO BUSINESS CORPORATION S.A.S.**  
**LAUDO ARBITRAL**

Del estudio del expediente se colige sin hesitación alguna que el señor **DIEGO RUIZ CARDONA** no cumplió con las obligaciones emanadas del contrato de promesa de compraventa dos (2) y el "otro sí" al citado contrato. Baste para ello indicar que una de sus obligaciones como promitente vendedor era asistir a la Notaría Quinta del Círculo de Armenia, el 28 de febrero de 2019, a las 3 p. m., para otorgar y suscribir la escritura pública que perfeccionara el negocio jurídico prometido, sin que lo haya hecho, como él mismo lo acepta en el interrogatorio de parte.

En esas condiciones, la pretensión principal de resolución de la demanda principal reformada no tiene vocación de prosperidad, porque el demandante **no es contratante cumplido**, lo que además configura una falta de legitimación en la causa por activa para deprecar la prosperidad de la pretensión que enrostra al tribunal.

Como lo indica la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, en Sentencia 2307 de 2018:

*"es menester que el demandante haya asumido una conducta acatadora de sus débitos, porque de lo contrario no podrá incoar la acción resolutoria o la de cumplimiento prevista en el aludido precepto, en concordancia con la exceptio non adimpleti contractus regulada en el canon 1609 de la misma obra, a cuyo tenor ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro por su lado no cumpla, o no se allane a cumplirlo en la forma y tiempo debidos".*

**V) DEL CUMPLIMIENTO DEL OTRO SÍ AL CONTRATO DE PROMESA DOS (2) POR INCUMPLIMIENTO DE LA SOCIEDAD VILLARREIRO BUSINESS CORPORATION S. A. S.**

Analizadas las circunstancias que rodean el negocio jurídico, puede afirmarse las mismas consideraciones y jurisprudencias mencionadas en acápite anterior, para deprecar la falta de legitimación en la causa por activa del demandante para el logro de sus pretensiones.

Por ello la pretensión subsidiaria de la demanda principal reformada no está llamada a prosperar.

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO**  
**DIEGO RUIZ CARDONA**  
**VILLAREIRO BUSINESS CORPORATION S.A.S.**  
**LAUDO ARBITRAL**

**VI) RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE PROMESA DOS (2), POR INCUMPLIMIENTO DEL SEÑOR DIEGO RUIZ CARDONA y LA DECLARATORIA DE DOLO EN ÉSTE ÚLTIMO QUE IMPIDIÓ EL CUMPLIMIENTO POR PARTE DE LA SOCIEDAD VILLARREIRO BUSINESS CORPORATION S. A. S.**

Sobre el tema de la resolución directa de los contratos bilaterales por incumplimiento de algunas de las partes, ya mencionamos las jurisprudencias de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, contenidas en la sentencia del 8 de abril de 2014, expediente 2006-00138-01 y 2307 de 2018, en las que se explica que para poder demandar la resolución de un contrato bilateral se requiere: a) Haber cumplido las obligaciones propias b) Haberse allanado a cumplir esas mismas obligaciones.

La sociedad **VILLARREIRO BUSINESS CORPORATION S. A. S.**, tenía varias obligaciones derivadas, tanto del contrato de promesa de compraventa número 2 como las que se modificaron en el otro sí al citado contrato.

Entre esas obligaciones, se encontraban: a) Asistir a la Notaría Quinta del Círculo de Armenia, el 28 de febrero de 2019, a las 3 p. m., para otorgar y suscribir la escritura pública que perfeccionara el negocio jurídico prometido b) Pagar tres (3) cuotas por concepto de precio , así: La suma de ciento cuarenta y ocho millones de pesos (\$148.000.000), el 1º de mayo de 2019; la suma de doscientos millones de pesos (\$200.000.000), el 30 de junio de 2019 y la suma de doscientos millones de pesos (\$200.000.000), el 31 de julio de 2019; c) Entregar la casa 17 del Conjunto Residencial Aguazul, el día 15 de diciembre de 2017.

Desde ya conceptúa el Tribunal, que ninguna de esas obligaciones fue cumplida ya que en el expediente no aparece acreditado ninguno de tales hechos.

Asi mismo la sociedad **VILLARREIRO BUSINESS CORPORATION S.A.S.**, acepta haber asistido al lugar, fecha y hora acordada para la suscripción de la escritura pública; no obstante, no procede al otorgamiento de la misma argumentando que se había pagado en exceso el precio en una suma de **MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MILLONES CIENTO DIECINUEVE MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS (\$1.859.119.557)**, moneda corriente y que el promitente vendedor no había cancelado unos gravámenes hipotecarios que recaían sobre los bienes objeto de venta y vendió

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO**  
**DIEGO RUIZ CARDONA**  
**VILLAREIRO BUSINESS CORPORATION S.A.S.**  
**LAUDO ARBITRAL**

con sobreprecio los mismos bienes, lo que daría lugar a una nulidad (sic) por lesión enorme.

Sobre los dichos de la sociedad demandada, debe mencionarse lo siguiente:

1º) No existe prueba alguna del pago en exceso que realizó la sociedad demandante en cuantía de \$3.466.313.897 que figura en los asientos contables , previa auditoría externa solicitada y, mucho menos, existen los soportes probatorios que permitan inferir que se realizaron tales pagos.

2º) No existen pretensiones relacionadas con la nulidad (sic) o rescisión de la venta por lesión enorme que puedan ser analizadas y decididas por este Tribunal de Arbitramento, amén que la lesión enorme no procede con relación a la promesa de compraventa.

3º) No existe prueba alguna del supuesto dolo cometido por el señor **DIEGO RUIZ CARDONA**, que tuviera la entidad para imposibilitar la comparecencia de la sociedad al otorgamiento y suscripción de la escritura pública de venta prometida. Por el contrario, en el expediente reposa prueba testimonial rendida por el abogado **JUAN DAVID CHICA**, identificado con la c.c. 1094941586, funcionario de la notaría Quinta del Círculo Notarial de Armenia, Quindío, quien expresa en su relato que efectivamente el 28 de febrero de 2019, la representante legal de la sociedad demandante compareció a las instalaciones de dicha notaría.

Dicha comparecencia tampoco es suficiente para acreditar que la sociedad se allanó a cumplir sus obligaciones, pues se reitera, no aparece prueba de los pagos que se comprometió realizar los días 1º de mayo de 2019, 30 de junio de 2019 y 31 de julio de 2019.

De otra parte, es preciso recordar que en los interrogatorios de parte, cada uno de los intervinientes manifestó y confesó su intención de no otorgar y suscribir la escritura de compraventa por diferentes razones: El señor **RUIZ CARDONA** porque no existía ninguna garantía del pago del resto del precio y la sociedad **VILLARREIRO** debido a que existían falsas tradiciones, hipotecas sin cancelar, precios pagados en exceso, entre otros. En esas condiciones, la pretensión principal de Resolución del Contrato, contenida en la demanda de reconvención no tiene vocación de prosperidad, porque la sociedad demandante no acreditó **ser contratante cumplida o haberse allanado a hacerlo, con**

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO**  
**DIEGO RUIZ CARDONA**  
**VILLAREIRO BUSINESS CORPORATION S.A.S.**  
**LAUDO ARBITRAL**

**base en las obligaciones adquiridas en la promesa**, lo que adicionalmente, conlleva a una falta legitimación en la causa por activa para invocar tal pretensión.

**VII. DEL CUMPLIMIENTO DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA NUMERO DOS (2) Y OTRO SÍ DEL MISMO CONTRATO E INCUMPLIMIENTO DEL SEÑOR DIEGO RUIZ CARDONA**

Sirvan las mismas consideraciones del acápite anterior, para deprecar la falta de legitimación en la causa por activa de la sociedad demandante para la prosperidad de sus pretensiones. La sociedad demandante tenía unas obligaciones en el tiempo, que si bien devienen secundarias respecto de la obligación de dar del Promitente Vendedor, tampoco se acreditó haber estado dispuesta a cumplirlas, pagando o allanándose al pago como se había comprometido en el contrato de promesa.

Por ello la pretensión subsidiaria de la demanda de reconvención reformada no está llamada a prosperar.

**CONCLUSIÓN.**

Todo lo expuesto hasta ahora nos permite concluir que existió un incumplimiento recíproco del señor **DIEGO RUIZ CARDONA** y de la sociedad **VILLARREIRO BUSINESS CORPORACIÓN S. A. S.**, de las obligaciones emanadas del contrato de promesa de compraventa número dos (2) y del "otro sí" al mismo contrato, que son objeto del presente laudo arbitral. Ello, conduce, ya se dijo, a la negativa de prosperidad de las pretensiones principales y subsidiarias, contenidas tanto en la demanda principal reformada como en la demanda de reconvención reformada.

Sin embargo, es deber de los operadores de justicia, sean jueces, magistrados o árbitros, hacer prevalecer el derecho sustancial, por mandato del artículo 228 de la Constitución Nacional, definiendo el fondo del asunto, para que no quede en un limbo jurídico el negocio celebrado entre las partes, prolongando su existencia, sin resolución alguna.

**VIII. DE LA OBLIGACION DE DECLARAR PROBADAS EXCEPCIONES DE OFICIO.**

El artículo 282 del Código General del Proceso, aplicable a los Tribunales de Arbitramento por remisión normativa, impone a los árbitros, el deber de declarar probadas, DE OFICIO, las excepciones que encuentre acreditadas en el expediente.

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO**  
**DIEGO RUIZ CARDONA**  
**VILLAREIRO BUSINESS CORPORATION S.A.S.**  
**LAUDO ARBITRAL**

Ya se dijo que se acreditó en este expediente un incumplimiento recíproco de las partes en las obligaciones emanadas del contrato de promesa de compraventa número dos (2) y del otro sí del mismo contrato.

El incumplimiento recíproco contractual se encontraba ante un vacío jurídico, teniendo en cuenta que las decisiones judiciales concluían con sentencias inhibitorias o desestimatorias de las pretensiones de la demanda, bajo el argumento que el incumplimiento recíproco no otorga derecho a ninguno de los contratantes para solicitar la resolución o el cumplimiento del contrato, sin que se diera ninguna otra salida al asunto. La jurisprudencia nacional, en algunos casos concretos, reconocía la existencia de la figura del mutuo disenso tácito, como única solución, figura que no tiene regulación legislativa de ninguna especie. Sin embargo, el mutuo disenso tácito, solamente se aplicaba, sí y solo sí, existía un desentendimiento radical y extremo de las obligaciones contractuales, que no puede ser aplicado en este caso, porque las partes (promitente vendedor y promitente compradora) han sido persistentes en sus negocios jurídicos, existiendo pruebas de diversos acuerdos, pagos en dinero y especie por lo que no aplicaría la figura jurisprudencial del mutuo disenso tácito.

No obstante lo dicho, en reciente jurisprudencia, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, llenó el vacío jurídico de eventos de incumplimiento recíproco de obligaciones en contratos bilaterales, mediante figuras que denomina: a) Resolución por incumplimiento recíproco sin indemnización de perjuicios b) Cumplimiento por incumplimiento recíproco sin indemnización de perjuicios y c) Mantiene la figura de mutuo disenso tácito.

En tal sentido expresó:

***“3. El incumplimiento recíproco de los contratos bilaterales. Vacío legal. Aplicación analógica de la resolución. Corrección doctrinal.***

*3.1. Se sigue de lo expuesto, que el supuesto del incumplimiento de las obligaciones que se desprende de un contrato sinalagmático por parte de los dos extremos que lo conforman, no es cuestión regulada por el artículo 1546 del Código Civil y que, como ninguna otra norma de ese ordenamiento se ocupa de dicha específica situación, ella configura un vacío legal.*

*3.2. En tal orden de ideas, colígese la plena aplicación del artículo 8º de la Ley 153 de 1887, que a la letra reza:*

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO**  
**DIEGO RUIZ CARDONA**  
**VILLAREIRO BUSINESS CORPORATION S.A.S.**  
**LAUDO ARBITRAL**

*Cuando no hay 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.*

*3.3. En procura de establecer el régimen legal que por analogía es aplicable al caso del incumplimiento recíproco de las obligaciones surgidas con ocasión de la celebración de un contrato sinalagmático, son pertinentes las siguientes apreciaciones:*

*3.3.1. A voces del artículo 1602 de Código Civil, “[t]odo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes”, mandato del que se desprende el poder vinculante que ellos tienen y, por consiguiente, el deber que recae en los intervinientes, de cumplirlos.*

*Con razón ha dicho la Corte, que “[e]l principio jurídico supremo del cual emana todo el derecho de las obligaciones convencionales señala que la finalidad económico-social del contrato lleva implícita el cumplimiento de las estipulaciones en él pactadas. Los contratos se celebran para cumplirse y, por ello, son ley para las partes. (...). Este postulado se encuentra establecido en el artículo 1602 del Código Civil, a cuyo tenor ‘todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales’. En un sentido similar, el Código de Comercio define el contrato como un ‘acuerdo de dos o más partes para constituir, regular o extinguir entre ellas una relación jurídica patrimonial... (Art. 864)”<sup>1</sup>.*

*3.3.2. Ostensible es, por lo tanto, que el incumplimiento de las obligaciones derivadas de un contrato por parte de quienes lo celebraron, constituye la más significativa afrenta al mismo y, por ende, corresponde a un comportamiento que, como en todos los casos de infracción de la ley, debe sancionarse, previsión que a más de propender por impedir la generalización de ese tipo de conductas, busca forzar la satisfacción del interés del extremo inocente o que se restablezcan, en lo posible, las condiciones que existían antes del pacto.*

*3.3.3. Visto está, que cuando el incumplimiento contractual proviene de una sola de las partes, el legislador le brinda al contratante diligente la posibilidad de optar por el cumplimiento o por la resolución del nexo jurídico (art. 1546, C.C.).*

*3.3.4. La segunda de tales sanciones, aparece presente en los casos de incumplimiento que el código desarrolla.*

*A título de mero ejemplo, cabe citar que en la compraventa, el incumplimiento de la entrega (art. 1882, C.C.), la desatención de la cabida del predio (art. 1888 ib.) y el no*

---

<sup>1</sup> CSJ, SC 11287 del 17 de agosto de 2016, Rad. n.º 2007-00606-01.



**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO**  
**DIEGO RUIZ CARDONA**  
**VILLAREIRO BUSINESS CORPORATION S.A.S.**  
**LAUDO ARBITRAL**

*pago del precio (art. 1930 ib.), otorgan al contratante inocente la posibilidad de resolver el contrato con indemnización de perjuicios.*

*En tratándose del contrato de arrendamiento, la imposibilidad de entregar la cosa arrendada (art. 1983, C.C.) o el retardo en hacerlo (art. 1984, ib.), habilita al arrendatario a desistir del contrato y al resarcimiento del daño ocasionado. A su turno, el no pago de la renta (arts. 2000 y 2003, ib.), el indebido uso del bien objeto del negocio (art. 1996, ib.), o el incumplimiento de la obligación de conservarlo (art. 1997, ib.), permite al arrendador optar por la terminación<sup>2</sup> del acuerdo y/o por la reparación de los perjuicios. El incumplimiento grave de las prestaciones derivadas del contrato de suministro, da derecho a la parte afectada de solicitar su terminación con la correspondiente indemnización de perjuicios (art. 973, C. de Co.).*

*El no pago del valor del hospedaje, permite la terminación del respectivo contrato (art. 1202, num. 3º, ib.).*

*Significa lo expuesto, que como reacción a los casos de incumplimiento contractual, el legislador previó la resolución o la terminación del contrato, mecanismos que al tiempo de constituir la sanción<sup>3</sup> para reprimir tal infracción, se erigen en el instrumento a través del cual se provee sobre la extinción del nexo convencional y se conjura la injusticia que, como consecuencia de dicha omisión, sobreviene al contrato y a quienes lo celebraron, en tanto que los despoja del deber de cumplirlo y, cuando ello es pertinente, les brinda la posibilidad de retraer los actos que en desarrollo del acuerdo hubieren verificado, v.gr. el pago de dinero o la entrega de bienes<sup>4</sup>.*

---

<sup>2</sup> En los contratos de tracto sucesivo o de duración prologada, la resolución toma la forma de "terminación", como quiera que sus efectos solamente se producen hacia el futuro.

<sup>3</sup> A voces del artículo 6º del Código Civil, "[l]a sanción legal no es sólo la pena sino también la recompensa; es el bien o el mal que se deriva como consecuencia del cumplimiento de sus mandatos o de la transgresión de sus prohibiciones. (...) En materia civil son nulos los actos ejecutados contra expresa prohibición de la ley, si en ella misma no se dispone otra cosa. Esta nulidad, así como la validez y firmeza de los que se arreglan a la ley, constituyen suficientes penas y recompensas, aparte de las que se estipulan en los contratos".

<sup>4</sup> No hay lugar a equívocos porque la sanción legal por incumplimiento, en tratándose de contratos de ejecución instantánea, sea la "resolución"; y cuando el convenio es de tracto sucesivo o de prestación prologada, corresponda a la "terminación", ni en que una y otra sanción tengan efectos jurídicos diferentes: la primera, desde la celebración del contrato; y la segunda, desde cuando se decreta la misma.

Sobre la base de que como consecuencia del incumplimiento, hay lugar a una u otra sanción, según el tipo de contrato de que se trate, la Corte tiene precisado que "(...) [p]or la terminación (o cesación) judicial pierde el contrato su fuerza para el futuro, mas quedan en pie los efectos hasta entonces surtidos. Existió desde que fue concertado hasta que tuvo fin, y mientras existió nacieron de él obligaciones y derechos que se respetan. He aquí el sentido de la terminación, aplicable de preferencia a los contratos llamados de tracto sucesivo, ejecutorios, por oposición a ejecutados, cuyo cumplimiento se hace en prestaciones periódicas o paulatinas. No así la resolución judicial. Por esta el contrato cesa para lo futuro; se extingue retroactivamente desde su nacimiento; (...) se borra; 'se desatan todos los derechos y obligaciones que del contrato emanaron; se vuelven las cosas al estado en que se hallaban antes de celebrarse; se tiene la convención por no celebrada (...). La resolución obra doblemente sobre el contrato: para lo futuro, quitándole su fuerza; para lo pasado, deshaciendo sus efectos. La cesación únicamente produce el primer resultado' (...)" (Cas. Civ., sentencias del 26 de noviembre de 1935, G.J., T. XLIII, pág. 391 y del 26 de abril de 1955, G.J., T. LXXX, pág. 55)" (CSJ, SC del 26 de agosto de 2011, Rad. n.º 2002-00007-01).

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO**  
**DIEGO RUIZ CARDONA**  
**VILLAREIRO BUSINESS CORPORATION S.A.S.**  
**LAUDO ARBITRAL**

*3.3.5. Factible es sostener, por consiguiente, que la resolución ostenta diversa naturaleza.*

*Por una parte, se trata de una "sanción dispuesta por el ordenamiento como una medida afflictiva para los intereses de la parte incumplidora, por la violación culpable en que ella habría incurrido, del deber primario que pone a su cargo la norma contractual violada. Esta medida se caracterizaría por la imposición al deudor incumpliente del deber secundario de sufrir la pérdida de la contraprestación que le debía su cocontratante, y debe distinguirse netamente de la otra sanción que se concreta en la ejecución forzosa por equivalente (daños y perjuicios)"<sup>5</sup>.*

*Por otra, es una medida de recomposición del equilibrio perdido, puesto "que es contrario a la equidad que el contrato bilateral sea ejecutado por una de las partes cuando la reciprocidad de las obligaciones ha sido rota y desequilibrada por el incumplimiento de la otra parte. (...). Cuando se ha establecido firmemente el principio de interdependencia de dos obligaciones recíprocas -dice RIPERT-BOULANGER- no hay más que sacar una consecuencia lógica: que el contrato debe desaparecer si su ejecución incompleta ha creado una injusticia. (...). El art. 1184 del CC francés -dice RIPERT- es pues la consagración legal de la idea de justicia contractual. Y, más adelante, añade: la idea profunda (que se aprecia en las diversas teorías que explican la resolución por incumplimiento) es siempre la misma: el contrato es respetable cuando ha sido concluido, porque responde a fines legítimos; posteriormente a su conclusión ha sido desequilibrado, ya por falta de una de las partes, ya por un evento puramente fortuito. Ejecutar este contrato cojo, sería simplemente inmoral"<sup>6</sup>.*

*3.3.6. Así las cosas, son premisas para la aplicación analógica que se busca, en primer lugar, que el artículo 1546 del Código Civil, regulativo del caso más próximo al incumplimiento recíproco de las obligaciones de un contrato bilateral, esto es, la insatisfacción proveniente de una sola de las partes, prevé como solución, al lado del cumplimiento forzado, la resolución del respectivo contrato; y, en segundo lugar, que en el precitado ordenamiento jurídico, subyace la idea de que frente a toda sustracción de atender los deberes que surgen de un acuerdo de voluntades, se impone la extinción del correspondiente vínculo jurídico.*

*3.3.7. De esos presupuestos se concluye que en la hipótesis que ocupa la atención de la Corte, se reitera, la insatisfacción de las obligaciones establecidas en un contrato*

---

<sup>5</sup> Mélich – Orsini, José. "Resolución del contrato por incumplimiento". Editorial Temis, Bogotá – Caracas, 1979, pág. 103.

<sup>6</sup> Álvarez Vigaray, Rafael. "La resolución de los contratos bilaterales por incumplimiento". Editorial Comares, 4ª Ed., Granada, 2009, pág. 85.

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO**  
**DIEGO RUIZ CARDONA**  
**VILLAREIRO BUSINESS CORPORATION S.A.S.**  
**LAUDO ARBITRAL**

*bilateral por parte de los dos extremos de la convención, también es aplicable la resolución del contrato, sin perjuicio, claro está, de su cumplimiento forzado, según lo reclame una cualquiera de las partes.*

*3.4. Esa visión, tanto del reducido marco de aplicación del artículo 1546 del Código Civil, como del régimen disciplinante del incumplimiento recíproco de las obligaciones sinalagmáticas, exige modificar el criterio actual de la Sala, conforme al cual, en la referida hipótesis fáctica, no hay lugar a la acción resolutoria del contrato.*

*Tal aserto, no puede mantenerse en pie, en tanto que está soportado, precisamente, en la referida norma y en que ella únicamente otorga el camino de la resolución, al contratante cumplido o que se allanó a atender sus deberes, mandato que al no comprender el supuesto del incumplimiento bilateral, no es utilizable para solucionarlo.*

*Dicho planteamiento, como igualmente ya se puntualizó, sólo es predicable en cuanto hace a la acción resolutoria propuesta en virtud del incumplimiento unilateral, caso en el cual la legitimidad del accionante está dada únicamente al contratante diligente que honró sus compromisos negociales o que se allanó a ello, toda vez que ese es el alcance que ostenta el ya tantas veces citado artículo 1546 del Código Civil.*

*Empero, si del incumplimiento bilateral se trata, no cabe tal reparo, habida cuenta que la acción resolutoria que en esa situación procede, según viene de averiguarse, no es la prevista en la anotada norma, sino la que se deriva de un supuesto completamente diferente, como es la desatención de ambos contratantes, hipótesis en la que mal podría exigirse que el actor, que ha de ser, como ya se dijo, uno cualquiera de ellos, es decir, uno de los incumplidores, no se encuentre en estado de inejecución contractual.*

*No está demás, pese a la diversa interpretación normativa que allí se hace, recordar las razones que, por mayoría, adujo la Sala en la sentencia del 7 de diciembre de 1982, para reprochar la tesis que entonces, como ahora, venía sosteniendo la Corporación, de que tratándose del incumplimiento recíproco de las obligaciones surgidas de un contrato bilateral, no había lugar a la resolución del mismo, ocasión en la que observó:*

*a) Si el acreedor que a su turno ha incumplido no tiene derecho a pedir la resolución ni la ejecución, quiere ello decir que su derecho subjetivo carece de acción. Crédito sin acción no es crédito. Es ínsito de la calidad de acreedor poder perseguir al deudor a través de las acciones.*

*b) Como se supone, según la interpretación cuestionada que el acreedor que sí ha cumplido tiene todas las acciones a su alcance, en particular las alternativas del artículo 1546 del Código Civil, fuerza es concluir que el incumplimiento fue elevado a la*

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO**  
**DIEGO RUIZ CARDONA**  
**VILLAREIRO BUSINESS CORPORATION S.A.S.**  
**LAUDO ARBITRAL**

*categoría de modo de extinción de las obligaciones, o modo de extinción de las acciones, o causal de conversión de la obligación inicialmente civil en obligación natural, que por definición es aquella que carece de acción. Y es lo cierto que el artículo 1625 no consagra el mutuo incumplimiento como modo de extinción de las obligaciones, ni norma alguna le da a ese fenómeno la calidad de extintor de acciones, ni mucho menos de causa para convertir una obligación civil en natural.*

*Tras precisar que el verdadero significado del artículo 1609 del Código Civil es que “en los contratos bilaterales, si ambos contratantes han incumplido, ninguno de los dos puede pedir perjuicios, ninguno de los dos puede exigir la cláusula penal y de ninguno de los dos se predicen las consecuencias específicas sobre el riesgo sobreviniente”, la Corte, adicionalmente, señaló:*

***En los contratos bilaterales, cuando ambos han incumplido, ninguno está en mora. Pero ambos pueden, a su arbitrio, demandar la obligación principal, sin cláusula penal y sin indemnización de perjuicios. Y obviamente pueden pedir la resolución, también sin indemnización de perjuicios. Ese es el verdadero y único sentido del artículo 1609. Se evita, con la interpretación de esa norma, el estancamiento de los contratos que conduce a tremendas injusticias y que, para evitarlas, llevó a la Corte, con ese sano propósito, a crear la figura de la resolución por mutuo disenso tácito, que como quedó anteriormente expuesto, es inaplicable frente a un litigante que se opone abiertamente a la resolución deprecada, como ha ocurrido con el demandado en este proceso.***

*Y más adelante, concluyó:*

*Corolario de lo anterior es que hay lugar a dos formas de resolución o ejecución de los contratos bilaterales, a saber: a) Cuando uno solo incumple y el otro sí cumple. En tal evento hay lugar a la resolución o ejecución con indemnización de perjuicios, y b) **cuando ambos contratantes incumplen, caso en el cual también hay lugar a la resolución o ejecución, pero sin indemnización de perjuicios y sin que haya lugar a condena en perjuicios o cláusula penal**<sup>7</sup>.*

#### **4. Incumplimiento unilateral, bilateral y mutuo disenso. Conclusiones.**

4.1. *En orden de lo expuesto, es necesario puntualizar que cuando el incumplimiento del contrato sinalagmático provenga de una sola de las partes, la norma aplicable es el artículo 1546 del Código Civil, caso en el cual el contratante que satisfizo sus obligaciones o que procuró la realización de las mismas, puede ejercer, en contra del*

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO**  
**DIEGO RUIZ CARDONA**  
**VILLAREIRO BUSINESS CORPORATION S.A.S.**  
**LAUDO ARBITRAL**

*otro, las acciones alternativas de resolución o cumplimiento forzado que la norma prevé, en ambos supuestos con indemnización de perjuicios, acciones en frente de las que cabe plantearse, para contrarrestarlas, la excepción de contrato no cumplido.*

**4.2. En la hipótesis del incumplimiento recíproco de dichas convenciones, por ser esa una situación no regulada expresamente por la ley, se impone hacer aplicación analógica del referido precepto y de los demás que se ocupan de los casos de incumplimiento contractual, para, con tal base, deducir, que está al alcance de cualquiera de los contratantes, solicitar la resolución o el cumplimiento forzado del respectivo acuerdo de voluntades, pero sin que haya lugar a reclamar y, mucho menos, a reconocer, indemnización de perjuicios, quedando comprendida dentro de esta limitación el cobro de la cláusula penal, puesto que en tal supuesto, de conformidad con el mandato del artículo 1609 del Código Civil, ninguna de las partes del negocio jurídico se encuentra en mora y, por ende, ninguna es deudora de perjuicios, según las voces del artículo 1615 ibídem.**

*La especial naturaleza de las advertidas acciones, en tanto que ellas se fundan en el recíproco incumplimiento de la convención, descarta toda posibilidad de éxito para la excepción de contrato no cumplido, pues, se reitera, en tal supuesto, el actor siempre se habrá sustraído de atender sus deberes negociales.*

**4.3. Ahora bien, cuando a más del incumplimiento recíproco del contrato, sus celebrantes han asumido una conducta claramente indicativa de querer abandonar o desistir del contrato, cualquiera de ellos, sin perjuicio de las acciones alternativas atrás examinadas, podrá, si lo desea, demandar la disolución del pacto por mutuo disenso tácito, temática en relación con la cual basta aquí con refrendar toda la elaboración jurisprudencial desarrollada por la Corte a través de los años ...” (Sentencia del 5 de julio de 2019. Magistrado Ponente ALVARO FERNANDO GARCIA RESTREPO, SC1662-2019, radicación 11001-31-03-031-1991-05099-01, Sala de Casación Civil, Corte Suprema de Justicia).**

En el presente caso, se reitera, existe un incumplimiento recíproco del señor **DIEGO RUIZ CARDONA** y de la sociedad **VILLARREIRO BUSINESS CORPORATION S. A. S.**, el cual debe resolverse por el tribunal, adoptando alguna de las tres (3) soluciones expuestas por la Corte, en su corrección doctrinal.

El tribunal escogerá la solución de la resolución por incumplimiento recíproco, sin indemnización de perjuicios, ya que las partes, tanto en la demanda principal reformada

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO**  
**DIEGO RUIZ CARDONA**  
**VILLAREIRO BUSINESS CORPORATION S.A.S.**  
**LAUDO ARBITRAL**

como en la demanda de reconvención reformada, escogieron la pretensión de resolución de manera principal.

**IX. RESTITUCIONES MUTUAS.**

En casos similares, es decir, ante la existencia de incumplimiento recíproco de los contratantes en contratos bilaterales, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, expuso:

*“Como se extrae de la disposición en cita, es premisa fundamental, tratándose de restituciones mutuas sobrevenidas de la declaratoria de resolución de un contrato, incluso por mutuo disenso, que las cosas vuelvan al estado en que se encontraban para el momento de su celebración o, dicho con otras palabras, que se provea para que los contratantes se vean restituidos al estado en que se hallarían de no haber realizado la negociación disuelta. En este camino debe predicarse, como regla general respecto de contratos de promesa de venta, que nace como obligación para el prometiende enajenante devolver las sumas de dinero recibidas como consecuencia del negocio jurídico que habrá de disolverse; mientras que al prometiende adquirente corresponde restituir el bien que se le entregó, con los frutos percibidos<sup>8</sup>.”*

En ese orden de ideas, considera el Tribunal de Arbitramento que el señor **DIEGO RUIZ CARDONA** deberá:

1º) Reintegrar a la sociedad **VILLARREIRO BUSINESS CORPORATION S. A. S.**, la suma total de DOS MIL CUATROCIENTOS DIEZ MILLONES DE PESOS (\$2.410.000.000) MONEDA CORRIENTE.

2º) Se ordenará indexación de la suma antes señalada, según el índice de precios al consumidor certificado por el DANE. Teniendo como índice final certificado a octubre de 2020 (105,23) y como índice inicial (100) del mes de diciembre de 2018.

Este valor (índice final) se divide entre el índice inicial y su producto se multiplica por la suma a indexar arrojando el valor actual. La diferencia entre ambas sumas es el valor a indexar, así:

$$105,23/100*2.410.000.000 = \$ 2.536.043.000 - \$ 2.410.000.000 = \$ 126.043.000$$

---

<sup>8</sup> Op. Cit. CSJ, SCC, Julio 5 de 2019. MP. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo.

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO**  
**DIEGO RUIZ CARDONA**  
**VILLAREIRO BUSINESS CORPORATION S.A.S.**  
**LAUDO ARBITRAL**

3º) No se realizarán ordenamientos en relación con la Casa Conjunto Residencial "Aguazul", pues no se tiene acreditación en relación con su entrega y tradición por parte de la sociedad promitente compradora a favor del promitente vendedor. En el expediente reposa testimonio de la persona que supuestamente transfirió el dominio del bien pero por tratarse de tercero ajeno al proceso arbitral, el tribunal no puede realizar pronunciamientos sobre ese negocio jurídico.

4º) No se reconocerán mejoras realizadas por la sociedad promitente compradora ya que las que solicitó en su escrito de demanda reformada tienen relación con los siguientes conceptos: cultivos de café, **herbicidas, insecticidas y abono, bolsas de almácigo, bolsas de plátano, limas colima, cisco, mercancías prefabricadas.**

Se resaltan algunos conceptos, ya que en consideración del Tribunal esos ítems no se acomodan al concepto de mejoras, contenido en los artículos 966 y siguientes del Código Civil, entratándose de insumos para la explotación agrícola de los predios.

Los cultivos de café, eso sí, encajan en el concepto de mejoras útiles que menciona el artículo 966 por aumentar el valor venal de los bienes, pero para su reconocimiento debe acreditarse cuál es el área cultivada, el número de plantaciones, la persona que las plantó, qué dineros invirtió, cuál fue el valor en que aumentaron los bienes en razón de dichos cultivos, la edad de los mismos y, en fin, acreditación que la sociedad fue la que instaló tales cultivos. El mero valor de los cultivos no es suficiente elemento de prueba para efectuar tal reconocimiento.

5) Se ordenará el pago de intereses civiles sobre las sumas de dinero entregadas al Promitente Vendedor, según lo establece el artículo 1617 del C.C., en armonía con lo sentado por la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, en sentencia SC10097-2015 del 31 de julio de 2015, M.P. Jesús Vall de Rutén Ruiz.

Por su parte, la sociedad **VILLARREIRO BUSINESS CORPORATION S. A. S.**, deberá:

1º) Devolver al señor **DIEGO RUIZ CARDONA** los bienes objeto del contrato y "otro sí" resueltos, es decir, los predios identificados como:

a) Predio LA CARMELITA, con matrícula inmobiliaria 103-6976, vereda EL TAMBORAL, ubicado en el Municipio de Belalcazar, Departamento de Caldas.

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO**  
**DIEGO RUIZ CARDONA**  
**VILLAREIRO BUSINESS CORPORATION S.A.S.**  
**LAUDO ARBITRAL**

b) Predio LA GACELA, con matrícula inmobiliaria 103-4559, ubicado en el paraje LA HABANA del Municipio de Belalcazar, Departamento de Caldas.

c) Predio LA AZUCENA, con matrícula inmobiliaria 103-2537, ubicado en el paraje LA HABANA, en el Municipio de Belalcazar, Departamento de Caldas.

2º) En relación con frutos civiles no se realizará ordenamiento alguno por no estar acreditado su valor en este trámite y, mucho menos, haberse estimado su valor. Pues si bien es cierto que el demandante allegó peritaje realizado por el profesional **ALBEIRO DE JESÚS MARTINEZ CAICEDO**, el mismo no arroja certeza sobre los frutos naturales que generaron los predios objeto de litis, que fueran entregados con base en el contrato de promesa de compraventa, dado que su análisis no se realizó sobre datos propios de los predios, sino sobre proyecciones y datos estadísticos que posee el comité de cafeteros de la región y en momento alguno contrastó estos con los documentos que reposan en el expediente y menos con los libros contables de la parte demandada, los cuales este tribunal ordenó se pusieran a su disposición para la realización del dictamen.

**CONCLUSIONES GENERALES.**

Se negarán las pretensiones principales y subsidiarias contenidas en la demanda principal reformada y la demanda de reconvenición reformada; se negarán todas las excepciones propuestas por las partes; se reconocerá de oficio la excepción de **RESOLUCIÓN DEL CONTRATO POR INCUMPLIMIENTO RECÍPROCO DE LAS PARTES, SIN INDEMNIZACIÓN DE PERJUICIOS**, se decretarán las restituciones mutuas a que haya lugar y no habrá lugar a condena en costas por no haber prosperado ninguna de las pretensiones.

En mérito de lo expuesto, el Tribunal de Arbitramento, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

**FALLA**

**PRIMERO:** Denegar las pretensiones principales y subsidiarias de la demanda principal reformada de **DIEGO RUIZ CARDONA** contra la sociedad **VILLARREIRO BUSINESS CORPORATION S. A. S.**, por las razones expuestas en la parte motiva de este laudo.



**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO**  
**DIEGO RUIZ CARDONA**  
**VILLAREIRO BUSINESS CORPORATION S.A.S.**  
**LAUDO ARBITRAL**

**SEGUNDO:** Negar las pretensiones principales y subsidiarias de la demanda de reconvencción reformada, formulada dentro de este trámite arbitral por la sociedad **VILLAREIRO BUSINESS CORPORATION S.A.S.** en contra de **DIEGO RUÍZ CARDONA**, por las razones expuestas en precedencia.

**TERCERO:** Declarar no probadas las excepciones propuestas por la sociedad **VILLARREIRO BUSINESS CORPORATION S. A. S.** en contra de la demanda principal reformada, presentada por **DIEGO RUIZ CARDONA**., por lo expuesto en la parte motiva de este laudo.

**CUARTO:** Declarar no probadas las excepciones propuestas por **DIEGO RUIZ CARDONA** en contra de la demanda de reconvencción reformada, presentada por la sociedad **VILLARREIRO BUSINESS CORPORATION S. A. S.**, por lo expuesto en la parte motiva de este laudo.

**QUINTO:** Decretar la **RESOLUCIÓN** del contrato de promesa de compraventa número dos (2) y otro sí al mismo contrato, celebrado entre **DIEGO RUIZ CARDONA**, como promitente vendedor y la sociedad **VILLARREIRO BUSINESS CORPORATION S. A. S.**, como promitente compradora, respecto de los inmuebles materia del litigio, contratos suscritos el 14 de diciembre de 2017 y el 11 de diciembre de 2018. Esta resolución del contrato **se declara como excepción de oficio** (ecuménica), que fuera solicitada por ambos extremos procesales, ante el incumplimiento recíproco de las obligaciones de ambos contratantes.

**SEXTO.** No efectuar la condena a indemnización de perjuicios, por el incumplimiento recíproco, de conformidad con los argumentos expuestos en la parte motiva de esta decisión.

**SÉPTIMO:** En consecuencia, disponer que la sociedad **VILLAREIRO BUSINESS CORPORATION S. A. S.**, restituya los inmuebles **LA AZUCENA, LA CARMELITA y LA GACELA**, ya identificados en el proceso, a favor del señor **DIEGO RUIZ CARDONA**, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que el demandante acredite el pago de las sumas ordenadas en este laudo, a favor de la sociedad **VILLAREIRO BUSINESS CORPORATION S.A.S.**

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO**  
**DIEGO RUIZ CARDONA**  
**VILLAREIRO BUSINESS CORPORATION S.A.S.**  
**LAUDO ARBITRAL**

**OCTAVO:** No se ordena el pago de frutos civiles por lo expuesto en la parte considerativa del laudo.

**NOVENO:** Ordenar al señor **DIEGO RUIZ CARDONA**, la restitucion de la parte del precio recibida por el contrato resuelto, a favor de la sociedad **VILLAREIRO BUSINESS CORPORATION S. A. S.**, equivalente a la suma de **DOS MIL CUATROCIENTOS DIEZ MILLONES DE PESOS (\$2.410.000.000) MONEDA CORRIENTE**, producto de la compraventa que se resuelve. Sobre la anterior suma se pagarán intereses civiles del 6% anual, a partir de 11 de diciembre de 2018, fecha desde cual se suscribió la promesa de compraventa objeto de litis, tal como fue aceptado por las partes.

**DÉCIMO:** Se ordena la indexación de la suma de **DOS MIL CUATROCIENTOS DIEZ MILLONES DE PESOS (\$2.410.000.000) MONEDA CORRIENTE**, entre el 18 de diciembre de 2018 a 31 de Octubre de 2020, en un valor igual a **CIENTO VEINTISEIS MILLONES CUARENTA Y TRES MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$126.043.000)**.

**DÉCIMO PRIMERO:** No se realizan ordenamientos en relación con la Casa Conjunto Residencial Aguazul por lo expuesto en la parte considerativa del laudo.

**DÉCIMO SEGUNDO:** No se reconocen mejoras realizadas por la sociedad promitente compradora por lo expuesto en la parte motiva del laudo.

**DÉCIMO TERCERO:** Sin costas por no prosperar ninguna de las pretensiones ni de la demanda principal reformada, ni de la demanda de reconvención reformada, ni las excepciones propuestas. Cada parte deberá asumir los costos y gastos que generó este tribunal.

**DÉCIMO CUARTO:** La presente decisión queda notificada en estrados.

**NOTIFIQUESE,**

**CESAR AUGUSTO LOPEZ VELANDIA**  
PRESIDENTE

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO**  
**DIEGO RUIZ CARDONA**  
**VILLAREIRO BUSINESS CORPORATION S.A.S.**  
**LAUDO ARBITRAL**

**JULIO CESAR GOMEZ GALLEGO**  
ÁRBITRO

**HAROLD RUIZ MONTES**  
ÁRBITRO

**ROSA LEONOR GONZALEZ RODRIGUEZ**  
SECRETARIA