

**CENTRO DE CONCILIACION Y ARBITRAJE  
CAMARA DE COMERCIO DE CALI**

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO**

**FONDO DE EMPLEADOS DE LAS EMPRESAS MUNICIPALES DE CALI-  
"FONAVIEMCALI"**

**Vs.**

**CONSTRUCTORA INPRA LTDA. Y JAVIER SANTA GONZALEZ.**

**LAUDO ARBITRAL**

Santiago de Cali, cuatro (4) de abril del año dos mil (2000)

Como se encuentran cumplidas las etapas procesales del Arbitramento, contenidas en la parte segunda, Títulos I y II del decreto No.1818 de 7 de septiembre de 1998, el Tribunal entra a decidir el conflicto existente entre el Fondo de Empleados de las Empresas Municipales de Cali - "Fonaviemcali", convocante, y la sociedad Constructora Inpra Ltda. y el señor Javier Santa González, convocados, a causa de los incumplimientos del contrato privado de 15 de septiembre de 1992 y de la dación en pago de la escritura pública No.4.658 del 22 de octubre de 1992 Notaría Sexta del Círculo de Cali, este último contrato con incidencia jurídica en la escritura pública No.9.352 del 23 de noviembre de 1995, por la cual la Sociedad Constructora Inpra Ltda. vendió al señor Santa González un inmueble que había adquirido de "Fonaviemcali" para la construcción de doscientos (200) apartamentos de vivienda en la ciudad de Cali.

**I. ANTECEDENTES**

**PRIMERO:** Los representantes legales de la sociedad CONSTRUCTORA INPRA LTDA., y el Fondo de Empleados de las Empresas Municipales de Cali "FONAVIEMCALI", con fecha 15 de septiembre de 1992, suscribieron el siguiente contrato:

## “PROMESA DE CONTRATO DE COMPRA-VENTA

Entre los suscritos a saber: LA SOCIEDAD CONSTRUCTORA INPRA LIMITADA, domiciliada en Santiago de Cali, constituida por escritura pública No.4580 de Mayo 22 de 1990, otorgada en la Notaría Décima del Círculo de Cali, con matrícula mercantil No.265984-3 de la Cámara de Comercio de Cali, representada por su Gerente el Ingeniero DIOFANOR PEREZ ROJAS, mayor de edad y vecino de esta ciudad, identificado con cédula de ciudadanía No.16.246.114 expedida en Palmira (Valle), debidamente autorizado por la Junta de socios según Acta No.15 de fecha 28 de Agosto de 1992, por una parte y que en adelante se llamará EL PROMITENTE VENDEDOR y el FONDO DE EMPLEADOS DE LAS EMPRESAS MUNICIPALES DE CALI, “FONAVIEMCALI”, entidad domiciliada en Cali, con personería jurídica reconocida por resolución No.4722 de fecha 9 de diciembre de 1991, emanada del DANCOOP, representada por su Gerente el Doctor WILLIAM EMILIO GIL VALLEJO mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con cédula de ciudadanía No.6.264.659 expedida en Darién (Valle) y debidamente autorizado por la Junta Directiva del FONDO DE EMPLEADOS DE LAS EMPRESAS MUNICIPALES DE CALI “FONAVIEMCALI” según Acta No.013 de fecha Agosto 20 de 1992, por la otra parte y para los mismos efectos se denominará EL PROMITENTE COMPRADOR: hacen constar a través del presente documento que han celebrado PROMESA DE CONTRATO DE COMPRA-VENTA que se especifica y regirá por las siguientes cláusulas:-----

PRIMERA:EL PROMITENTE VENDEDOR, se compromete a transferir a título de venta a favor del PROMITENTE COMPRADOR y este se obliga a comprar por el reglamento de propiedad horizontal el derecho de posesión y dominio que el PROMITENTE VENDEDOR tiene y ejerce sobre los siguientes inmuebles: Doscientos (200) apartamentos y sus respectivas zonas comunes, que conformarán el conjunto Multifamiliar “\_\_\_\_\_ubicado en la ciudad de Santiago de Cali, Departamento del Valle del Cauca, Urbanización “ La Alborada ”, localizada en la diagonal 58 con calle 25 de la actual nomenclatura de Cali, diseñado sobre un área de 10.929.48 metros cuadrados, en diez (10) bloques, identificados con las letras A. B. C. D. E. F. G. H. I y J que consta de cinco (5) pisos cada uno, con cuatro (4) apartamentos por piso y doscientos (200) parqueaderos anexos y complementarios a cada uno de sus apartamentos: lote de terreno identificado de la siguiente forma: puntos 63. 62. 61. 60. 60. 72 y 73 dentro de los siguientes linderos generales: NORTE: del punto 63 al punto 73, línea recta en longitud aproximada de 170 metros con vía pública denominada diagonal 58. ORIENTE: En línea quebrada así: del punto 73 al punto 72, dirección aproximada Norte-Sur, línea recta longitud aproximada de 15 metros del punto 72 al punto 60, dirección aproximada Sur-Oeste, línea recta con longitud aproximada de 93 metros, para un total de 108 metros aproximadamente, lindero con el lote 3 por el andén de la vía interna. SUR: Del punto 60 al punto 60, línea recta de 58 metros aproximadamente por el eje de la vía interna, lindero con el lote 2 B de la Urbanización LA ALBORADA de propiedad de Inmobiliaria Popular Cali Limitada. OCCIDENTE: En línea quebrada así: partiendo del punto 60 al punto 61; dirección aproximada Nor-Oeste, en longitud aproximada de 87.46 metros del punto 61 al punto 62, dirección Nordeste, longitud aproximada de 3.00 metros, del punto 62 al

punto 63 (punto de partida), en dirección Sur-Norte con longitud aproximada de 17.30 metros para un total de 107.76 metros aproximadamente, lindero con el lote 1 de Inmobiliaria Popular Cali Limitada.-----

**SEGUNDA:** Cada uno de los 200 apartamentos tendrá un área privada construida de 68.80 metros cuadrados y constará de: tres (3) alcobas, un (1) baño en la alcoba principal, un (1) baño auxiliar, sala-comedor, cocina, zona de oficios, una (1) alcoba de servicio con 1 baño. Tanto el baño auxiliar como el baño de la alcoba principal, llevarán un (1) sanitario, un (1) lavamanos tipo nova, con sus respectivas griferías GRICOL y seis (6) incrustaciones: Jabonera ducha, jabonera lavamanos, toallero, papelera, cepillera y gancho, las duchas tendrán grifería de mezclador marca GRICOL, y las respectivas instalaciones para agua caliente. Tendrán tubo para cortinero metálico niquelado en la ducha: el espacio de la ducha irá totalmente enchapado en cerámica de color tipo DECORPISO h: 2.20 mts. los muros restantes irán estucados y pintados con pintura de vinilo tipo viniltex. El baño de la alcoba de servicio únicamente llevará un (1) sanitario tipo acuario y ducha con sus respectiva grifería GRICOL y tres (3) incrustaciones: Jabonera ducha, toallero y papelera, e irá enchapado en cerámica blanca la zona de la ducha h:2.20 metros, el resto de los muros irán estucados y pintados con pintura tipo viniltex. Las paredes interiores serán en bloque de 12 cms de espesor y se entregarán estucadas y pintadas con pintura de tipo viniltex a tres (3) capas: las zonas de obligado contacto con el agua, irán enchapadas en cerámica porcelanizada tipo Decorpiso. Los pisos serán de VINISOL en la sala-comedor y alcobas, con guardaescoba en vinilo. En la cocina y zona de oficios los pisos serán de tableta tipo mayólica, y los de los baños irán en cerámica corona Decorpiso. Los cielos rasos irán en perlita aplicada sobre la placa del piso superior. La ventanería en aluminio natural liviana corrediza y de celosía con vidrio de 4 mm. Las alcobas se entregarán con closets, con divisiones y entrepaños en aglomerado debidamente enchapados en chapilla melamínica, las puertas serán tipo entableradas de bisagra debidamente pintadas, con cerraduras de contacto. La cocina tendrá un (1) mesón, en acero inoxidable con pozuelo de 45x40 cm y su respectiva grifería de mezclador marca GRICOL, las paredes, llevarán tres (3) hiladas a partir del nivel de los aparatos, en cerámica tipo Decorpiso sobre el área del lavaplatos, lavadero y lavadora. Se delimitarán en la cocina los espacios para la nevera y para la estufa con su respectiva instalación eléctrica a 220 v. La zona de oficios tendrá un lavadero con batea y pozuelo para agua, prefabricado en granito pulido y llevará las instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas para la lavadora. Los marcos de las puertas serán en lámina calibre 20. La puerta de acceso al apartamento será entamborada y las de las alcobas y de los baños serán en madera aglomerada tipo tablex entablerada, lacadas al natural y dotadas de su respectiva cerradura con pomo de aluminio marca Schlage, la puerta de acceso irá con cerradura de seguridad tipo pasador, marcha Schlage. Todos los apartamentos estarán dotados con la suficiente capacidad para instalaciones eléctricas, pero no se entregarán: estufa, calentador, bombillos, pues únicamente se entregarán con plafones de porcelana, tomas dobles e interruptores Luminex de acuerdo al plano eléctrico. Se entregarán los puntos hidráulicos para agua caliente en la ducha y lavamanos, baño de la alcoba principal y baño auxiliar, pozuelo de cocina y lavadora. Tendrán toma de instalaciones de antena parabólica y televisión, en la alcoba principal y sala. Cada apartamento irá dotado de un citófono. Cada uno de los 200 apartamentos tendrá derecho a un garaje descubierto debidamente demarcado y numerado en el primer

piso, con capacidad para un vehículo tipo familiar de 2.20 x 4.20 metros. Los apartamentos se entregarán con sus correspondientes servicios públicos domiciliarios de energía, agua y alcantarillado legalizados e instalados, obra civil para construcción de acometida telefónica y red de distribución interna con punto telefónico en sala y alcoba principal. Cada apartamento se entregará a su adquirente totalmente concluido. Los linderos específicos de los apartamentos se determinarán de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal, en el sistema gráfico.-----

TERCERA: EL PROMITENTE VENDEDOR, se compromete a realizar, de su cargo el reglamento de propiedad horizontal o separada, a presentarlo para su aprobación en Planeación Municipal, elevarlo a escritura pública, y a registrarlo en el folio de matrícula inmobiliaria, Número 370-0288804.-----

PARAGRAFO: El nombre que identificará al Conjunto Multifamiliar objeto del reglamento anterior, será el que le designe el PROMITENTE COMPRADOR y el cual deberá ser comunicado por escrito al PROMITENTE VENDEDOR a más tardar el día 20 de Octubre de 1992.-----

CUARTA: EL PROMITENTE VENDEDOR se compromete a construir el apartamento modelo del proyecto objeto del presente contrato, de acuerdo a las especificaciones señaladas en la cláusula segunda de este contrato, y a entregarlo completamente terminado el día 20 de diciembre de 1992 y está formará parte de las zonas comunes.-----

QUINTA: EL PROMITENTE VENDEDOR se compromete a entregar al PROMITENTE COMPRADOR las siguientes áreas, zonas y elementos comunes, de acuerdo con las siguientes especificaciones área y acabados: diez (10) edificios de cinco (5) pisos cada uno, que tendrán cuatro (4) apartamentos por cada piso, veinte (20) apartamentos por edificio. Se construirán con el sistema de mampostería estructural sobre una losa de cimentación, todo de acuerdo a las normas del Código Colombiano de Construcciones Sismoresistentes (CCCSR). Los puntos fijos serán: el punto de servicios comunes para cada edificio que constará de escaleras y descansos en concreto, con acabado en granito lavado, en las huellas llevará una hilada de tableta mayólica: los antepechos a mitad en mampostería h:0.60 mts coronada por un pasamanos tubular galvanizado de 2'' También contendrá el punto fijo un shut de basuras con su respectivo cuarto receptor en el primer piso, con paredes completamente azulejadas en cerámica blanca y piso en granito pulido, y anexo un (1) ducto para columnas de servicios, tales como acometidas general hidráulicas acometida telefónica, acometida eléctrica y futura acometida para gas. Los pisos del punto fijo serán en granito lavado. Las fachadas de los edificios serán en mampostería estructural recubierta con pintura esgrafiada tipo graniplast: las ventanas serán en estructura de aluminio liviano de color natural tipo corredizas con vidrio de cuatro (4) milímetros las de las alcobas: y en celosía: la cocina, zona de oficios y cuarto de servicio y baños: para la sala de los apartamentos se colocará un ventanal de cuatro (4) cuerpos en aluminio liviano de color natural, las dos naves centrales fijas, con vidrio de cuatro (4) milímetros. La cubierta de los edificios irá en placa ondulada de asbesto-cemento Eternit Nos.4 - 5 y 6. La Administración será una construcción de un solo piso, con un área equivalente al área de un apartamento tipo, para lo cual se acondicionará el apartamento modelo y será construido de acuerdo a las especificaciones señaladas en la cláusula segunda de este contrato. El cerramiento del Conjunto se hará con malla eslabonada de 2x2 pulgadas, calibre 12 de 2.50

metros de altura, con postes de tubo galvanizado de 2'' cada 2.5 metros, coronada por tres (3) líneas de alambre de púas y apoyada sobre un murete de ladrillo común repellido h: 50 mts. Se entregarán además tres porterías, una (1) portería contigua a la zona de la Administración que funcionará para vehículos y peatones. Esta portería funcionará como par y complemento de otra localizada en el extremo occidental. Una portería se dejará única y exclusivamente para control de peatones residentes o visitantes. Estas porterías tendrán un baño con un sanitario y un lavamanos tipo acuario corona con su respectiva grifería Gricol y tres (3) incrustaciones: papelera, jabonera y gancho, enchapados totalmente en cerámica tipo Decorpiso h: 2.20 mts. Los muros irán estucados y pintados en vinilo tipo viniltex los pisos serán en tableta mayólica de 11x22cm, con guardaescobas en la misma tableta, los marcos metálicos calibre 20 con puertas entableradas tipo tablex, con sus respectivas cerraduras marca Schlage. El ventanal de aluminio liviano color natural de tipo corredizo llevará un vidrio de 5 milímetros, el mesón de trabajo esmaltado, la cubierta será en canaleta de asbesto-cemento No.43 ETERNIT, contigua a una portería vehicular, se construirá una (1) Unidad Técnica de Basuras (UTB) general, con muros enchapados en cerámica blanca corona, el piso en cemento esmaltado tendrá un punto hidráulico y sus desagües correspondientes, con marco calibre 20 y puerta metálica calibre 20, previa capa anticorrosiva, los cuartos de basura que existirán en los puntos fijos de cada edificio irán con salida de ventilación en cubierta, enchapados en cerámica con piso en cerámica corona Decorpiso, marco metálico calibre 20 con puerta entablerada, ubicado en la zona recreativa central, se construirá un kiosko de 16 M2; de planta libre, con cubierta en teja de barro, su piso en tableta mayólica hexagonal y su estructura será en madera. Se construirá una (1) piscina para adultos, área 98 mts<sup>2</sup>, profundidad máxima 1.50 mts. y mínima un (1 mts), piscina para niños, Area:42 mts<sup>2</sup>, profundidad 0.50 mts., serán contiguas e irán enchapadas en cerámica porcelanizada de 0.20x0.20 mts y servidas por una misma unidad de bombeo y tratamiento, esta planta de tratamiento será entregada por el constructor con los equipos correspondientes, aledaño a la piscina irán dos baños, los cuales tendrán un (1) sanitario y un (1) lavamanos tipo acuario marca corona con sus respectivas griferías Gricol y cuatro (4) incrustaciones: jabonera, lavamanos, papelera, toallero y gancho. El piso corona Decorpiso. Las paredes irán enchapadas en cerámica corona blanca: y dos (2) vestiers. Se tendrá un sistema de abastecimiento de agua de presión constante entregado en su totalidad por el constructor. Se instalará una antena de recepción de señal de televisión desde satélite, con un diámetro mínimo de 5.60 mts y la correspondiente conexión a la red de antenas comunales y entregados en su totalidad por el PROMITENTE VENDEDOR. Dentro del cerramiento y controlado por una portería, existirá un parqueadero descubierto con capacidad para doscientos (200) vehículos, pavimentado en adoquín tipo tráfico vehicular sobre terreno compactado y con base granular de 0.15 metros, compactado al 90% protor modificado, debidamente demarcado y numerados, de 2.20 x 4.20 metros. Las zonas verdes estarán distribuidas en todo el predio y se entregarán empradizas, sin ningún otro elemento de dotación ni amoblamiento, a excepción de los postes de iluminación y las luminarias. Las vías vehiculares internas al igual que los parqueaderos de los visitantes llevarán pavimento en adoquín de concreto con iguales especificaciones a los parqueaderos internos, todo el conjunto tendrá instalada la red de citofonía con capacidad para 200 apartamentos desde la portería peatonal a cada uno de

estos y una conexión adicional entre las porterías. La unidad se entregará dotada de equipo contra incendios debidamente aprobados por el cuerpo de bomberos voluntarios de Cali. Por fuera del cerramiento del conjunto se construirán tres locales comerciales como parte del conjunto arquitectónico que se reservan para EL PROMITENTE VENDEDOR, quien entregará debidamente pavimentada la calzada correspondiente al área de influencia del Conjunto residencial “ ”y gestionará ante las entidades competentes, la pavimentación de la vía de acceso al sector LA ALBORADA desde la autopista Simón Bolívar,-----

**SEXTA:** El precio de los doscientos (200) apartamentos, con sus respectivas zonas comunes, que conforman el Conjunto Multifamiliar “ ” , objeto de este contrato lo acuerdan las partes en la suma de DOS MIL TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$2.300.000.000,00) MONEDA CORRIENTE, que el PROMITENTE COMPRADOR-----

cancelará al PROMITENTE VENDEDOR de la siguiente manera: 1.- Como cuota inicial de los 200 apartamentos la suma de SETECIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$700.000.000,00) , pagaderos así: a) CIENTO NOVENTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS TREINTA MIL SEISCIENTOS CUARENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$196.730.640,00) representados en LA DACION EN PAGO, del lote de terreno donde se construirá el Conjunto Multifamiliar “ ”, el cual fue adquirido por FONAVIEMCALI, por compra a la Sociedad “INVERSIONES GUAYABITO” mediante, CESION del contrato de promesa de compra-venta, que le hiciera la Sociedad Constructura Inpra Ltda., contenido en las hojas de papel seguridad números: CA-0730234 , CA-07330236, suscrita el día 13 de Agosto de 1992, la cual se elevará a escritura pública el día 20 de octubre de 1992, a las cuatro de la tarde en la notaría Décima del Círculo de Cali, que será registrada bajo el folio de Matrícula Inmobiliaria No.370-0288804. El contrato de cesión de derechos entre FONAVIEMCALI y CONSTRUCTORA INPRA LTDA., se encuentra contenido en las hojas de papel seguridad números BA-9590370 al BA-9570371 .b) SESENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$60.000.000,00) que cancelará el PROMITENTE COMPRADOR, el día de la firma del presente contrato. c) CIENTO CUARENTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS SESENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$143.269.360,00) que EL PROMITENTE COMPRADOR, cancelará el día 30 de octubre de 1992, y d) TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$300.000.000,00); que cancelará el PROMITENTE COMPRADOR, el día Quince (15) de diciembre de 1992. 2. El saldo restante o sea la suma de MIL SEISCIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.600.000.000,00) serán cubiertos con la subrogación del crédito que el PROMITENTE VENDEDOR tramitará ante la Corporación de Ahorro y Vivienda financiadora del proyecto la cual se individualizará a cada uno de los adjudicatarios de los 200 apartamentos, hasta por OCHO MILLONES DE PESOS (\$8.000.000,00) MONEDA CORRIENTE. PARAGRAFO: Previo al pago que EL PROMITENTE COMPRADOR debe efectuar el día 15 de diciembre de 1992, EL PROMITENTE VENDEDOR le entregará la programación de la obra en forma detallada. Con base al cumplimiento de esta programación se liberarán las pólizas del manejo de los anticipos.-----

**SEPTIMA:** Acuerdan las partes que en la escritura pública de dación en pago que se otorgará el día 20 de octubre de 1992 en la notaría Décima del Círculo de Cali, se constituirá PACTO DE RETROVENTA a favor de FONAVIEMCALI con el objeto

de garantizar, que en el inmueble transferido en calidad de pago parcial de este contrato, se construya única y exclusivamente el Conjunto Multifamiliar objeto de este contrato. Dicho inmueble solamente puede ser entregado como garantía a la Corporación de Ahorro y Vivienda Financiadora del proyecto objeto del presente contrato.-----

OCTAVA: Acuerdan las partes que EL PROMITENTE COMPRADOR podrá ceder su derecho de compra contenido en la presente promesa de compraventa a doscientos de sus asociados.-----

NOVENA: EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a gestionar ante una Corporación de Ahorro y Vivienda la financiación del Proyecto y a construirlo. Por su parte el PROMITENTE COMPRADOR se obliga a obtener de sus asociados la colaboración oportuna para gestionar la aprobación de los créditos personales.-----

DECIMA: Acuerdan las partes que EL PROMITENTE VENDEDOR firmará con cada uno de los doscientos asociados de la entidad compradora, la promesa de venta individual, una vez obtenga el permiso de venta expedido por la Subdirección de Control de la Vivienda del Departamento Administrativo de Control Físico Municipal de Cali.-----

PARAGRAFO: EL PROMITENTE VENDEDOR se compromete a obtener el permiso de venta antes del día Treinta (30) de abril de 1993.-----

DECIMA PRIMERA: Acuerdan las partes que una vez aprobado el crédito individual a cada uno de los doscientos asociados del PROMITENTE COMPRADOR por parte de la Corporación de Ahorro y Vivienda, Financiadora del Proyecto. EL PROMITENTE VENDEDOR procederá a firmar con cada uno de ellos, la escritura de compraventa en la notaría Décima del Círculo de Cali, en la fecha que estipule la Corporación de Ahorro y Vivienda Financiadora del Proyecto.-----

DECIMA SEGUNDA: EL PROMITENTE COMPRADOR se compromete a facilitar y contribuir a todas las gestiones y trámites que en desarrollo del presente contrato, precisen de la intervención o participación de su representante legal, de la Junta Directiva o de sus Asociados y a poner a disposición del PROMITENTE VENDEDOR, toda la documentación que posea o precise para todas las gestiones y trámite pertinentes.-----

DECIMA TERCERA: EL PROMITENTE COMPRADOR tendrá la opción exclusiva sobre la totalidad de los doscientos (200) apartamentos, garajes y sus área comunes, incluidos aquellos que por cualquier circunstancia no se adjudiquen a sus afiliados, o que por incumplimiento de los requisitos exigidos para la aprobación individual del crédito, ante la entidad financiadora del proyecto, tuvieren que ser readjudicados; en cuyo caso, el PROMITENTE COMPRADOR se compromete a presentar en un lapso no mayor de treinta (30) días a partir del rechazo del adjudicatario inicial, un nuevo adjudicatario y asumir bajo su responsabilidad los costos de todo tipo que esta situación genere.-----

DECIMA CUARTA: EL PROMITENTE VENDEDOR: Se compromete a entregar al PROMITENTE COMPRADOR doscientos (200) apartamentos debidamente terminados, al igual que las construcciones de las áreas comunes acordadas según los planos del proyecto en mención, que hacen parte integral de este contrato, el día veinte (20) de diciembre de 1993.-----

DECIMA QUINTA: EL PROMITENTE VENDEDOR: garantiza que los inmuebles objeto de la presente promesa de compraventa, declara que serán entregados al PROMITENTE COMPRADOR libre de registro de demandas civiles anticresis, condiciones suspensivas y resolutorias de dominio y en general libre de

limitaciones o gravámenes, salvo las derivadas del régimen de propiedad horizontal y la hipoteca constituida a favor de la Corporación de Ahorro y Vivienda financiadora de este proyecto, en todo caso se obliga a salir al saneamiento de acuerdo a la ley.-----

DECIMA SEXTA: Forman parte integral de este contrato, el juego de planos completos: urbanístico, arquitectónicos y de ingeniería del proyecto a ejecutar: conjunto multifamiliar “ ”, debidamente refrendados por el Area de Arquitectura y Obras de FONAVIEMCALI y aprobados por Planeación Municipal y EMCALI.-----

DECIMA SEPTIMA: Para garantizar el cumplimiento de este contrato el PROMITENTE VENDEDOR se compromete a constituir por su cuenta y a favor de EL PROMITENTE COMPRADOR: a) una póliza de manejo de los anticipos por el valor de los mismos, otorgada con una vigencia inicial igual a ciento veinte (120) días, a partir de la entrega de cada uno de los pagos, pero el PROMITENTE COMPRADOR podrá solicitar su prórroga si el PROMITENTE VENDEDOR no ha efectuado la correcta inversión del anticipo conforme a la programación de la obra de acuerdo al parágrafo de la cláusula sexta. El valor de la prórroga de esta póliza, podrá ser cancelado por el PROMITENTE COMPRADOR con cargo al PROMITENTE VENDEDOR. b) Una poliza de Cumplimiento y garantía por valor de CUATROCIENTOS SESENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE que corresponden al 20% del valor total del contrato, constituida con una vigencia igual al plazo del contrato, más cuatro (4) meses. Esta fianza será cancela una vez EL PROMITENTE COMPRADOR certifique el cumplimiento del contrato prometido. c) La póliza de estabilidad y calidad, se constituirá de acuerdo a la Ley .

DECIMA OCTAVA : De común acuerdo las partes, pactan como sanción pecuaria a cargo de quien incumpla una o varias de las cláusulas que componen el presente contrato, la suma de DOSCIENTOS TREINTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$230.000,00); equivalente al 10% del valor total del presente contrato : suma de la será acreedora a la otra parte sin necesidad de requerimiento de ninguna índole para construir la mora.-----

DECIMA NOVENA : Además de los órganos de control que la entidad financiadora exija el PROMITENTE COMPRADOR se reservará el derecho de designar por su cuenta, un inspector que vele por la correcta ejecución de las obras. -----

VIGESIMA : Acuerdan las partes que cualquier modificación a este contrato, debe ser solicitado por escrito, con una anticipación no inferior a treinta (30) días, previa aceptación, constará en documento suscrito por las partes, el cual formará parte integral de este contrato. -----

VIGESIMA PRIMERA : Pactan las partes contratantes, la solución de las diferencias que del presente contrato compromisorio puedan surgir, por arbitramento conforme a las normas que regulan la materia así : cuando las diferencias provengan por aspectos técnicos y de construcción, se designarán tres (3) árbitros, uno (1) por el PROMITENTE VENDEDOR, uno (1) por el PROMITENTE COMPRADOR y un(1) tercero por la ASOCIACION DE INGENIEROS DEL VALLE : cuando las diferencias provengan por incumplimiento de las condiciones pactadas en el presente contrato, se recurrirá al Tribunal de Arbitramento de la Universidad Libre de Colombia, Seccional de Cali. -----

VIGESIMA SEGUNDA : El presente contrato no sufrirá reajuste en cuanto al valor de los apartamento y por ende del monto total, solo situaciones fortuitas e

imprevisibles que prolongue en el tiempo la ejecución de las obras por causas absolutamente inimputables al PROMITENTE VENDEDOR.-----

VIGESIMA TERCERA: Los gastos notariales serán de cargo de las partes por mitades: los de registro y la constitución de garantías individuales para la entidad financiadora del proyecto, serán asumidos y pagados en su totalidad, por el PROMITENTE COMPRADOR o por sus asociados individualmente, en el momento de tramitar la escrituración y subrogación de los créditos.-----

VIGESIMA CUARTA: Conformes, las partes, con lo que queda estipulado en el presente contrato, lo aprueban y firman como aparece, ante testigos, y lo suscriben en la ciudad de Cali, a los Quince (15) días del mes de septiembre de mil novecientos noventa y dos (1992) en dos ejemplares del mismo tenor con destino a cada una de las partes, un original contenido en ( ) folios de papel de seguridad números, con destino a cada una de las partes.

PROMITENTE VENDEDOR

PROMITENTE COMPRADOR

INPRA LTDA.

FONAVIEMCALI

DIOFANOR PEREZ ROJAS  
CC.No.16.246.114 de Palmira

WILLIAM E. GIL VALLEJO  
CC.No.6.264.659 de Darién (V)

**COMENTARIO-** Hasta aquí el mal llamado por las partes “PROMESA DE CONTRATO DE COMPRAVENTA” y cuya naturaleza jurídica es la de Contrato de Construcción y Venta de un conjunto residencial de doscientos (200) apartamentos. SEGUNDO.- Por escritura pública No. 4658 de octubre 22 de 1992 de la Notaría Sexta del Círculo de Cali, Inversiones Guayabito Ltda., transfirió a título de venta al Fondo de Empleados de las Empresas Municipales de Cali “FONAVIEMCALI”, el lote de terreno correspondiente a la matrícula inmobiliaria No. 370 288804 de la Oficina de Registro y Instrumentos Públicos de Cali y cédula catastral No. K 591100300-11. Simultáneamente y en la misma escritura “FONAVIEMCALI” transfirió el derecho de dominio que acababa de adquirir sobre este inmueble a la Sociedad Constructora INPRA LTDA., a título de dación en pago. El texto de este instrumento público es el siguiente:

“ESCRITURA PUBLICA NUMERO; CUATRO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y OCHO ( 4.658 )-----

FECHA: OCTUBRE 22 de 1992.-----

CONTRATO : VENTA -DACION EN PAGO-----

CUANTIA venta: \$196.730.640.00 ; DACION -----

EN PAGO: \$196.730.000.00-----

OTORGANTES: INVERSIONES GUAYABITO LTDA; FONAVIEMCALI;  
CONSTRUCTORA INPRA LTDA.=

MATRICULA INMOBILIARIA : 370-028228-----

En la ciudad de Santiago de Cali, Departamento del Valle del Cauca, República de Colombia, a los VEINTIDOS (22) días del mes de OCTUBRE de mil novecientos noventa y dos(1.992) ante mí; GRACIELA SALARZAR PUYO, Notaria Sexta Compareció el señor, RUBEN DARIO ECHEVERRY OSORIO, mayor de edad, vecino de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía No. 14.968.710 expedida en Cali, Departamento del Valle del Cauca, portador de la LIBRETA MILITAR

No.D990181 del Distrito Militar Número 31 del Ministerio de Defensa, obrando en nombre y representación de LA SOCIEDAD INVERSIONES GUAYABITO LTDA., entidad legalmente constituida mediante escritura pública No.2817 del día veintitrés (23) de Agosto de 1988, de la notaria primera del círculo de Cali, entidad con domicilio principal en la ciudad de Cali, registrada en la Cámara de Comercio, en su carácter de GERENTE de la misma, tal como lo demuestra con el certificado de la Cámara de Comercio, documento que entrega para que se protocolice con este instrumento público y manifestó: PRIMERO: Que actuando en la calidad mencionada, transfiere a título de venta real y enajenación perpetua, en favor del FONDO DE EMPLEADOS DE LAS EMPRESAS MUNICIPALES DE CALI "FONAVIEMCALI", que para efectos del presente instrumento público se llamará el COMPRADOR, el pleno y exclusivo derecho de dominio y la posesión que la Sociedad VENDEDORA tiene y ejerce sobre: Un lote de terreno distinguido como LOTE 2A dentro del perímetro urbano del municipio de Cali, ubicado en la Diagonal 58 No.25-56 de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Cali, con matrícula inmobiliaria número 370-0288804 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Cali, cédula catastral No. K 59100300-11 con un área aproximada de 11.057 M2. (Once Mil Cincuenta y Siete metros cuadrados), comprendido según los planos de división a que se refiere, la cláusula quinta de la escritura número 5759 de Agosto 8 de 1988, de la notaria décima del círculo de Cali, dentro de los siguientes linderos y dimensiones: NORTE: Del punto 63 al punto 73, línea recta en longitud aproximada de 170 metros, con vía pública denominada diagonal 58 . ORIENTE: En línea quebrada, así: del punto 73 al punto 72, dirección aproximada Norte-Sur, línea recta longitud aproximada de 15 metros, del punto 72 al punto 60, dirección aproximada Sur-Oeste, línea recta con longitud aproximada de 93 metros, para un total de 108 metros aproximadamente, lindero con el LOTE 3, por el andén de la vía interna. SUR: Del punto 60' al punto 60, línea recta de 58 metros aproximadamente, por el eje de la vía interna, lindero con el lote 2B de la Urbanización La Alborada de propiedad de INMOBILIARIA POPULAR CALI LTDA. OCCIDENTE: En línea quebrada así: partiendo del punto 60 al punto 61, dirección aproximada Nor-Oeste, en longitud aproximada de 87.46 metros, del punto 61 al punto 62, en dirección Nordeste, longitud aproximada de 3.00 metros, del punto 62 al punto 63, (punto de partida), en dirección Sur-Norte, con longitud aproximada de 17.30 metros para un total de 107.76 metros aproximadamente, lindero con el lote 1 de inmobiliaria Popular Cali Ltda. PARAGRAFO: No obstante la mención de la cabida y los linderos, la venta se hace como cuerpo cierto. SEGUNDA: TRADICION: Que el pleno derecho de dominio acompañado de la posesión material sobre el inmueble descrito en la cláusula anterior, lo adquirió la Sociedad INVERSIONES GUAYABITO LTDA. Por compra que le hiciera al señor GONZALO ANTONIO ECHEVERRY CAMPO, según consta en la escritura pública número 7205 de Agosto 26 de 1992 de la notaria Décima del círculo de Cali, registrada en la oficina de instrumentos públicos de Cali en el folio de matrícula inmobiliaria No.370-028228. TERCERA: PRECIO: Que el precio , del inmueble objeto del presente instrumento el cual se encuentra descrito y alindero en la cláusula primera es la suma de CIENTO NOVENTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS TREINTA MIL SEISCIENTOS CUARENTA (\$196.730.640.00) PESOS MONEDA CORRIENTE, suma ésta que LA SOCIEDAD VENDEDORA declara recibida del COMPRADOR a su entera satisfacción. CUARTA: Que el lote de terreno que enajena a título de Compraventa la sociedad VENDEDORA

*INVERSIONES GUAYABITO, se entrega libre de embargos, hipotecas, pleitos pendientes, demandas civiles registradas, arrendamientos, anticresis, régimen de propiedad horizontal, condiciones resolutorias de dominio, tasas, contribuciones o gravámenes del orden Nacional, Departamental y/o Municipal y general libre de todo gravamen o limitación del dominio. Obligándose la sociedad VENDEDORA en todos los casos, a salir al saneamiento de lo vendido conforme a la ley. QUINTA: ENTREGA.- La Sociedad VENDEDORA hace entrega real y material del bien inmueble materia de este instrumento a la firma de esta escritura, sin reserva ni limitación alguna y en el estado en que se encuentra. SEXTA: GASTOS.- Los gastos notariales, de boleta fiscal y de registro que ocasionen esta escritura en razón de la compraventa en ella contenida, serán cancelados por partes iguales así: El 50% de estos valores a cargo de la sociedad VENDEDORA y el otro 50% restante a cargo del COMPRADOR. ACEPTACION presente el Doctor WILLIAM EMILIO GIL VALLEJO, mayor de edad y vecino de Cali, identificado con la Cédula de Ciudadanía 6.264.659 de Darién (V) y la libreta militar No.6.264.659 del Distrito Militar No. 17, hábil para contratar y obligarse, a quien el suscrito Notario identificado debidamente, expuso: a) Que obra en este acto público en nombre y representación del FONDO DE EMPLEADOS DE LAS EMPRESAS MUNICIPALES DE CALI, "FONAVIEMCALI", como lo demuestra con el certificado de existencia y representación legal expedido por el DANCOOP, el cual presenta para que se protocolice esta escritura. b) Que acepta para el FONDO DE EMPLEADOS DE LAS EMPRESAS MUNICIPALES DE CALI "FONAVIEMCALI", la venta del inmueble descrito y alinderado en la cláusula primera, que por esta escritura se realiza . c) Que en la fecha ha recibido real y materialmente y a entera satisfacción de parte de la Sociedad VENDEDORA, el inmueble objeto de la presente compraventa con todas sus anexidades y sin limitación alguna, quedando por consiguiente en posesión y dominio pleno, del inmueble descrito en la cláusula primera de este instrumento. d). Que acepta todas las cláusulas de la presente escritura por ser lo convenido y acordado.- Que en este mismo acto y por medio de esta escritura pública el exponente DOCTOR WILLIAM EMILIO GIL VALLEJO, de las condiciones civiles ya conocidas y obrando también en nombre y representación del FONDO DE EMPLEADOS DE LAS EMPRESAS MUNICIPALES "FONAVIEMCALI", dijo : PRIMERO: Que según consta en la PROMESA DE CONTRATO DE COMPRAVENTA suscrita entre FONAVIEMCALI y LA SOCIEDAD CONSTRUCTORA INPRA LIMITADA, entidad domiciliada en Cali, de carácter comercial debidamente representada por su Gerente y Representante Legal DOCTOR DIOFANOR PEREZ ROJAS, el día 15 de septiembre de 1.992, se comprometió a comprar para sus asociados DOSCIENTOS (200) APARTAMENTOS, junto con las zonas y bienes comunes, una vez construidos en diez (10) bloques sobre el lote de 11.057 metros cuadrados, ubicado en la Diagonal 58 No.25-56 de la actual nomenclatura urbana de Cali, junto con las zonas y bienes comunes por medio del régimen de propiedad horizontal. SEGUNDO: Que para cancelar parte de la cuota inicial de la compraventa de los DOSCIENTOS (200) APARTAMENTOS, junto con las zonas y bienes comunes, de que trata el contrato de compraventa citado en la cláusula anterior y debidamente autorizado por la JUNTA DIRECTIVA DEL FONDO DE EMPLEADOS DE LAS EMPRESAS MUNICIPALES DE CALI "FONAVIEMCALI", por medio de la resolución No.003 del 28 de agosto de 1992, transmite a la SOCIEDAD CONSTRUCTORA INPRA LIMITADA, en forma que causa enajenación y a TITULO DE DACION EN PAGO,*

todos los derechos de dominio y posesión material que tiene sobre los bienes inmuebles del proyecto de los DOSCIENTOS (200) APARTAMENTOS, para construir junto con sus zonas y bienes comunes en el lote de terreno que adquirió por medio de esta escritura, descrito y alinderado en la cláusula primera del contrato de compraventa contenido en esta misma escritura - TERCERO: precio.- Que el precio por el cual se hace la presente DACION EN PAGO, es por la suma de CIENTO NOVENTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS TREINTA MIL SEISCIENTOS CUARENTA (\$196.730.640,00) PESOS MONEDA CORRIENTE. CUARTO: PACTO DE RETROVENTA: Que el FONDO DE EMPLEADOS DE LAS EMPRESAS MUNICIPALES DE CALI "FONAVIEMCALI", se reserva la facultad de recobrar el bien inmueble que transfiere a título de DACION EN PAGO por la presente convención. QUINTO: PLAZO.- Que la facultad que se reserva el FONDO DE EMPLEADOS DE LAS EMPRESAS MUNICIPALES DE CALI "FONAVIEMCALI", podrá ser ejercida dentro de un plazo máximo de un año, contado a partir del otorgamiento de esta escritura. SEXTO: CONDICION RESOLUTORIA.- Que la SOCIEDAD CONSTRUCTORA INPRA LIMITADA, solamente podrá dar en garantía HIPOTECARIA, el inmueble materia de esta escritura, a la entidad financiera que otorgue el crédito para la construcción de los DOSCIENTOS (200) APARTAMENTOS, zonas y bienes comunes. Que una vez obtenido el crédito por la entidad financiera, queda resuelto EL PACTO DE RETROVENTA. SEPTIMO: PREAVISO.- Que se obliga a dar aviso a la SOCIEDAD CONSTRUCTORA INPRA LIMITADA, por lo menos con dos (2) meses de anticipación a la fecha en que se ha decidido ejercer el derecho que el pacto de retroventa le confiere . OCTAVO: precio de la retroventa: QUE EL PRECIO, se fija en la suma de CIENTO NOVENTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS TREINTA MIL SEISCIENTOS CUARENTA (\$196.730.640,00) MONEDA CORRIENTE. NOVENO: ENTREGA DEL INMUEBLE: A la firma de esta escritura se hace entrega real y material del inmueble, materia de este instrumento público, como cuerpo cierto y en el estado en que se encuentra. DECIMO: Que el inmueble entregado en dación en pago, por medio de escritura se encuentra en general libre de limitaciones de dominio y gravámenes de cualquier índole, que en todo caso FONAVIEMCALI, saldrá al saneamiento en los casos de Ley.----- DECIMO PRIMERO: Los gastos Notariales serán de por mitades entre las partes y los gastos de boleta fiscal y de registro de esta escritura pública serán con cargo a la SOCIEDAD INPRA LTDA.- ACEPTACION.- Presente en este estado el DOCTOR DIOFANOR PEREZ ROJAS, mayor de edad, vecino de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía No.6.246.114 expedida en Palmira (V) y la Libreta Militar No.880024 del Distrito Militar No. 18 , hábil para contratar y obligarse, a quien el suscrito Notario identificó debidamente EXPUSO: a) Que obra en este acto público en nombre y representación de la SOCIEDAD CONSTRUCTORA INPRA LIMITADA., en su calidad de Gerente y Representante Legal, como lo demuestra con el certificado de la Cámara de Comercio de Cali, el cual entrega para que haga parte de esta escritura . b) Que debidamente autorizado por la JUNTA GENERAL DE SOCIOS DE LA SOCIEDAD CONSTRUCTORA INPRA LIMITADA, según acta No.015 del día 28 de Agosto de 1.992 la cual entrega para que se protocolice, manifiesta que acepta la presente escritura y el contrato de DACION EN PAGO, con el PACTO DE RETROVENTA en ella contenidos. c) Que acepta el precio y el plazo del PACTO DE RETROVENTA, en ella estipulado. d) Que tiene recibido real y materialmente y a entera satisfacción el inmueble que por esta escritura adquiere

. e) Que declara cancelada parte de la cuota inicial de acuerdo a la PROMESA DE COMPRAVENTA, suscrita el día 15 de septiembre de 1.992, con el FONDO DE EMPLEADOS DE LAS EMPRESAS MUNICIPALES DE CALI "FONAVIEMCALI", hasta por un valor de CIENTO NOVENTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS TREINTA MIL SEISCIENTOS CUARENTA (\$196.730.640.00) PESOS MONEDA CORRIENTE, suma de la cual se hizo mención en la cláusula tercera de este contrato de DACION EN PAGO. f) Que acepta las demás cláusulas de la presente escritura por ser lo convenido y acordado-----

Los OTORGANTES:

RUBEN DARIO ECHEVERRY OSORIO  
CC.No.14.968.710 de Cali  
L.M. No.D 990181 Distrito No. 31  
Gerente INVERSIONES GUAYABITO LTDA.

WILLIAM EMILIO GIL VALLEJO  
CC.No.6.264.659 de Darién (V)  
L.M. No.6.264.659 Distrito No.17  
Gerente FONAVIEMCALI

DIOFANOR PEREZ ROJAS  
CC.No.16.246.114 de Palmira (V)  
L.M. No.880024 Distrito No.18  
Gerente CONSTRUCTORA INPRA LTDA.

GRACIELA SALAZAR PUYO  
NOTARIA SEXTA DE CALI "

**COMENTARIO:** La anterior escritura de venta de Inversiones Guayabito Ltda. al Fondo de Empleados de las Empresas Municipales de Cali "Fonaviemcali" y de dación en pago del mismo inmueble y pacto de retroventa de este último a la sociedad Constructora Inpra Ltda. quedó registrada en el Folio de matrícula Inmobiliaria No.370-288804, en las anotaciones Nos. 010, 011 y 012.

**TERCERO.-** Por escritura pública No.9352 del 23 de noviembre de 1995 de la Notaría Décima del Círculo de Cali "Constructora INPRA LTDA"., transfirió a título de venta el derecho de dominio sobre el inmueble descrito en la escritura pública No.4658 de octubre 22 de 1992 de la Notaría Sexta de Cali que acaba de transcribirse. El texto de esta nueva escritura de venta del inmueble es el siguiente:

"ESCRITURA NUMERO: NUEVE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y DOS (9.352)---

FECHA: 23 de noviembre de 1995

CONTRATO: COMPRAVENTA.

VALOR : \$150.211.000,00

MATRICULA INMOBILIARIA No. 370-288804-----

VENDEDORA: CONSTRUCTORA INPRA LTDA.-----

COMPRADOR: JAVIER SANTA GONZALEZ.-----

En la ciudad de Cali, Capital del Departamento del Valle del Cauca, República de Colombia, a los VEINTITRES (23) días del mes de Noviembre de mil novecientos noventa y cinco (1.995), Al Despacho de la Sra. BEATRIZ SILVA EGUIZABAL, Notaria 10A. Encargada del Círculo de Cali (V), compareció el Señor DIOFANOR PEREZ ROJAS, mayor, vecino de este Municipio identificado con la Cédula de Ciudadanía No.16.246.114 de Palmira (Valle), y con la L.M. No.880024 del D.M. No.18, quien obra en nombre y representación de la sociedad "CONSTRUCTORA INPRA LTDA", con Nit No.800.096.674-8, sociedad constituida mediante escritura pública No.4580, otorgada en la Notaría Décima de Cali, el 22 de Mayo de 1.990, sociedad domiciliada en Cali, inscrita en la Cámara de Comercio de Cali, certificado de Constitución y Gerencia que presenta para que se protocolice con la presente escritura y haga parte de ella y obrando en su calidad mencionada y en dicho nombre y representación transfiere a título de venta real y perpetua enajenación en favor de JAVIER SANTA GONZALEZ, el derecho de propiedad posesión y dominio que la sociedad posee sobre el siguiente inmueble de su exclusiva propiedad y es: LOTE DE TERRENO DISTINGUIDO COMO LOTE DOS A (2A), ubicado dentro del perímetro urbano del Municipio de Santiago de Cali, ubicado en la Diagonal 58 No.25-56, con matrícula inmobiliaria No.370-0288804, predio que se distingue en el catastro vigente del Municipio de Cali con el No.K59100300-11, Código Predial #169800100300-91 con área aproximada de once mil cincuenta y siete metros cuadrados (11.057 mts<sup>2</sup>); comprendido según los planos de División a que se refiere, la cláusula quinta de la escritura No.5759 de Agosto 8 de 1988 de la Notaría Décima del Círculo de Cali, comprendido dentro de los siguientes linderos y dimensiones : NORTE, del punto 63 al punto 73, línea recta en longitud aproximada de 170 metros, con vía pública denominada Diagonal 58, ORIENTE, en línea quebrada Norte-Sur, línea recta longitud aproximada de 15 metros, del punto 72 al punto 60, dirección aproximada Sur-Oeste, línea recta con longitud aproximada de 93 metros, para un total de 106 metros aproximadamente, lindero con el lote 3, por el andén de la vía Interna, SUR, Del punto 60 al punto 60, línea recta de 58 metros aproximadamente, por el eje, de la vía interna, lindero con el lote 2B de la Urbanización la Alborada de propiedad de Inmobiliaria Popular Cali Ltda. OCCIDENTE, en línea quebrada así: Partiendo del punto 60 al punto 61, dirección aproximada Nor-Oeste, en longitud aproximada de 87.46 metros, del punto 61 al punto 62, en dirección Nordeste, longitud aproximada de 3,00 metros, del punto 62 al punto 63, (punto de partida), en dirección Sur-Norte, con longitud aproximada de 17.30 metros para un total de 107.76 metros aproximadamente, lindero con el lote 1 de Inmobiliaria Popular Cali Ltda., según consta en la escritura pública No.9.670 de Noviembre 30 de mil novecientos noventa y tres (1993) de la Notaría Primera (1a) del Círculo de Santafé de Bogotá D.C..

SEGUNDO: Que lo que hoy vende lo adquirió la sociedad "CONSTRUCTORA INPRA LTDA.", por Restitución de Fiducia, según E.P.No.9339 de 23 de Noviembre de 1995 Notaría 10a de Cali, debidamente registrada bajo matrícula Inmobiliaria número 370-0288804, de la Oficina de Instrumentos Públicos y Privados de Cali, bajo matrícula Inmobiliaria mencionada.-----

TERCERO: Que hace la venta del inmueble descrito y alindero por la suma de CIENTO CINCUENTA MILLONES DOSCIENTOS ONCE MIL PESOS MCTE(\$150.211.000,00) MCTE, valor éste que el representante legal de la sociedad vendedora declara tener recibidos de manos del comprador a satisfacción.

*CUARTO: Que lo que hoy vende no ha sido vendido o enajenado de manera alguna a persona distinta del actual compradora y se encuentra libre de toda clase de gravámenes, como hipotecas, patrimonio de familia, anticresis, condiciones resolutorias del dominio o limitaciones al mismo así lo garantiza la sociedad vendedora y que en los casos de la ley se obliga a salir a su evicción y saneamiento-----*

*QUINTO: Que en la venta quedan comprendidos, usos, costumbres, servidumbres y anexidades, sin reservarse derecho alguno en el inmueble vendido, razón por la cual hace entrega real y material.-----*

*Presente el comprador señor JAVIER SANTA GONZALEZ , mayor, vecino de este Municipio, identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.197.035 de Bogotá D.C., portador de la L.M. No.D384848 del D.M.No.12, de estado civil: casado con sociedad conyugal vigente hábil para contratar y obligarse y expuso : a) Que acepta el contenido de la presente escritura y en especial la venta que contiene a su favor por ser así lo pactado y convenido. b) Que ha pagado el precio total de la venta. c) Que se encuentra en posesión real y efectiva del inmueble que adquiere. Leída la presente escritura por los comparecientes la encontraron corriente, la aprobaron y en constancia la firman por ante mi y conmigo el Suscrito Notario que de todo lo expuesto da fé.....*

*DIOFANOR PEREZ ROJAS  
C.C.No.16.246.114 Palmira.*

*JAVIER SANTA GONZALEZ.  
C.C.No.19.197.035 Bogotá.  
DE ESTADO CIVIL: Casado.  
L.M. # D 384845 D.M.2*

*( Fdo.)BEATRIZ SILVA EGUIZABAL.  
NOTARIA ENCARGADA "*

**COMENTARIO:** Esta escritura quedó registrada en el folio de matrícula Inmobiliaria No. 370-288804 como anotación No.17, Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

**CUARTO:** Con fecha 6 de abril de 1995, el Fondo de Empleados de las Empresas Municipales de Emcali - "Fonaviemcali" presentó demanda ordinaria contra Constructora Inpra Ltda., que correspondió por reparto al Juzgado Segundo Civil del Circuito de Cali, en la cual se solicitó la resolución del contrato de promesa de compraventa de 15 de septiembre de 1992 por incumplimiento total del mismo por parte de Constructora Inpra Ltda.

Admitida dicha demanda, el Juzgado señaló la audiencia de Conciliación para el 22 de septiembre de 1997, y solo asistió el curador ad litem de la demandada Constructora Inpra Ltda., procediendo el Juzgado a sancionar a la demandante por su ausencia a esta diligencia en auto de 28 de enero de 1998, en el cual, además, se decretó la perención del proceso en los términos de la ley, contra este auto procedían los recursos de reposición y apelación de los cuales no hizo uso "Fonaviemcali", quedando en firme la perención.

**QUINTO:** Con fecha 20 de abril de 1995, el Fondo de Empleados de las Empresas Municipales de Cali-Fonaviemcali-instauró un proceso ordinario de mayor cuantía de “acción de cumplimiento de obligación contractual contra la Sociedad Constructora Inpra Limitada y la Sociedad Fiduciaria Cooperativa de Colombia-Fiducoop”, demanda que le correspondió al Juzgado Octavo Civil del Circuito de Cali y fué admitida el 10 de mayo de 1995, según auto 862.

Como en el certificado de tradición del lote de terreno que había entregado en dación en pago el Fondo de Empleados de las Empresas Municipales de Cali-Fonaviemcali a las Sociedad Constructora Inpra Limitada por medio de la escritura pública No.4658 del 22 de octubre de 1992 de la Notaría Sexta del Círculo de Cali, folio de matrícula inmobiliaria No.370-288804, en las anotaciones Nos. 15 y19, aparece registrada dicha demanda con fecha 22 de noviembre de 1995 y cancelado este registro posteriormente el 23 de julio de 1998, el Tribunal consideró conveniente aclarar este antecedente y por auto No.9 del 11 de noviembre de 1999, ordenó se solicitara al Juez Octavo Civil del Circuito la expedición de la copia auténtica de todo este proceso, copia que en 661 folios y 4 cuadernos le fue remitida por el Juzgado a este Tribunal y agregada como prueba al expediente. Entre las pruebas acompañadas a dicha demanda se encuentra la comunicación FONG-133 de abril 29 de 1993, dirigida por el Gerente de Fonaviemcali al Gerente de Constructora Inpra Limitada, cuyo texto es el siguiente:

*“FONAVIEMCALI  
Fondo de Empleados de las  
Empresas Municipales de Cali”  
Personería Jurídica 4722  
Dancoop  
N.I.T. 890 311 006-8*

*“Abril 29 de 1993*

*FONG-133*

*Doctor  
DIOFANOR PEREZ ROJAS  
Gerente  
CONSTRUCTORA INPRA LTDA  
Presente*

*Me permito comunicarle que, la Junta Directiva de “FONAVIEMCALI ” en su sesión celebrada el día 29 de abril de 1993, ordenó a la Gerencia rescindir el contrato que el Fondo firmó con la constructora INPRA, referente a la construcción de 200 apartamentos en la Guadalupe con Simón Bolívar.  
El motivo que llevó a la Junta, tomar esta determinación, es el incumplimiento del contrato por parte de INPRA.  
Comedidamente le solicito, me conceda una cita para hablar al respecto”.*

Cordialmente

(Fdo) WILLIAM EMILIO GIL V.  
Gerente”.

En la citada demanda “Fonaviemcali” formuló las siguientes pretensiones:

*“PRIMERA: Que el pacto de retroventa convenido entre la Sociedad Constructora Inpra Limitada y el Fondo de Empleados de las Empresas Municipales de Cali contenido en las cláusulas cuarta, quinta, sexta, séptima y octava de la escritura pública No.4.658 del 22 de octubre de 1992 otorgada ante la Notaría Sexta del Circulo de Cali, debidamente registrado en el folio de matrícula inmobiliaria No.370-0288804, se encuentra vigente y por tanto produce a cargo de las partes que la suscribieron todas las obligaciones que allí constan.*

*SEGUNDA: Que se decrete la resolución del contrato de compraventa por incumplimiento del demandado SOCIEDAD CONSTRUCTORA INPRA LIMITADA en hacer a reversión o reventa del bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria 370-0288804, que se determinan en sus linderos generales y especiales en los hechos de la demanda, a que está obligado según a cláusula de retroventa contenida en el contrato suscrito entre las partes.*

*Vinculase a quien hoy detetenta el bien inmueble por quien le fue constituido patrimonio autónomo a través de contrato de fiducia, la FIDUCIARIA COOPERATIVA DE COLOMBIA -FIDUCOOP.*

*TERCERA: Que como consecuencia de la anterior declaración se debe ordenar la cancelación de la venta oficiando para ello a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Circulo de Cali y a la Notaria 6 del Circulo de Cali a fin de que tomen nota de lo pertinente.*

*CUARTA: Que como consecuencia de lo anterior el demandado Constructora Inpra Limitada, debe restituir al demandante FONDO DE EMPLEADOS DE LAS EMPRESAS MUNICIPALES DE CALI -FONAVIEMCALI dentro del plazo prudencial que ordene el Despacho siguientes a ejecutoria de la sentencia que ponga fin al proceso, el bien materia de la venta, junto con los frutos y productos que hubiere producido la cosa con el empleo de mediana inteligencia y cuidado debiendo por su parte el demandante reembolsar el valor del precio recibido.*

*QUINTA: Que se condene al demandado, CONSTRUCTORA INPRA LIMITADA, al pago de la indemnización derivada del incumplimiento, perjuicios que serán fijados en forma concreta en la sentencia o dentro de los dos meses siguientes a la misma.*

*SEXTA.- Condénese en costas a los demandados”.*

A su vez, con fecha 31 de enero de 1996, Constructora Inpra Ltda., por medio de apoderado, dio contestación a la demanda de “Fonaviemcali”, oponiéndose a las pretensiones de la demanda.

En este proceso y al decidir una excepción previa propuesta por el demandado, Javier Santa González vinculado al proceso como demandado, el Juez Octavo Civil del Circuito de Cali, en auto de 10 de julio de 1998, declaró probada la excepción previa de compromiso, y dio por terminado el proceso.

## II. EL PROCESO ARBITRAL

### A. DEMANDA ARBITRAL:

Con fecha 19 de enero de 1999, el doctor Arnoldo Collazos Guevara, obrando como apoderado especial del FONDO DE EMPLEADOS DE LAS EMPRESAS MUNICIPALES DE CALI “FONAVIEMCALI”, con domicilio en esta ciudad, presentó ante el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Cali, solicitud de integración de un Tribunal de Arbitramento para “decidir en derecho las diferencias surgidas entre mi representado y la Sociedad Constructora INPRA LTDA., con domicilio en esta ciudad, con ocasión del contrato de promesa de compraventa suscrito entre las mismas partes el día ocho (8) de octubre de 1992”.

La demanda arbitral fue dirigida contra la Sociedad Constructora Inpra Ltda., como “Parte Resistente”, y contra el señor Javier Santa González, como “Parte Resistente de la Pretensión Consecuencial”, como califica a los convocados la parte convocante.

Los hechos principales en que se basó la demanda fueron los siguientes, que se transcriben textualmente:

#### “ LOS HECHOS

##### PRIMER GRUPO

**PRIMERO:** *El día ocho (8) de octubre de 1.992, se celebró entre “FONAVIEMCALI” y la SOCIEDAD CONSTRUCTORA INPRA LTDA., un contrato de promesa de compraventa el cual obra en el instrumento privado que en la misma fecha fue otorgado por las partes contratantes y que se anexa a esta demanda.*

**SEGUNDO:** *Por virtud del contrato de promesa aludido la parte resistente, se obligó a transferir a título de venta a favor de la parte pretensora, por el reglamento de Propiedad Horizontal el derecho de posesión y dominio que ella ejercía sobre los siguientes inmuebles: Doscientos (200) apartamentos y sus respectivas zonas comunes, que conformarán el conjunto multifamiliar “-----” ubicado en la ciudad de Santiago de Cali, Departamento del Valle del Cauca, urbanización “La Alborada”, localizada en la diagonal 58 con calle 25 de la actual nomenclatura urbana de Cali, diseñado sobre un área de 10.929.48 metros cuadrados,*

aproximadamente. En diez (10) bloques, identificados con las letras A.B.C.D.E.F.G.H.I. y J que constan de cinco (5) pisos cada uno. Con cuatro (4) apartamentos por piso y doscientos (200) parqueaderos anexos y complementarios a cada uno de sus apartamentos: LOTE DE TERRENO IDENTIFICADO DE LA SIGUIENTE FORMA.(Aquí siguen la descripción y linderos del referido lote de terreno).

**TERCERO:** Como contraprestación FONAVIEMCALI, promitente comprador se obligó primeramente a pagar a la SOCIEDAD CONSTRUCTORA INPRAL LTDA., la suma de DOS MIL TRESCIENTOS MILLONES (\$2.300.000.000.00) DE PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA, en la forma establecida en la cláusula sexta del ameritado contrato.

**CUARTO:** La sociedad constructora INPRA Ltda. recibió de parte de la promitente compradora, la primera cuota convenida, la suma de ciento noventa y seis millones setecientos treinta mil pesos (\$196.730.000), representados en la Dación en pago del lote de terreno alinderado en la el hecho segundo de este libelo donde se construiría el conjunto multifamiliar objeto del contrato de promesa. Acto que se materializó en la escritura pública No. 4658 de fecha 22 de octubre de 1.992 de la notaría sexta (6a.) el circulo de Cali, debidamente registrada en el folio inmobiliario No. 370-028228 de la oficina de registro de instrumentos públicos en esta ciudad, más las siguientes sumas de dinero:

C de Egreso No.6879 de fecha sept.11 de 1992 por \$25.000.000.oo  
C de Egreso No.6880 de fecha sept.11 de 1992 por \$ 5.000.000.oo  
C de Egreso No.6907 de fecha sept.15 de 1992 por \$30.000.000.oo  
C de Egreso No.7047 de fecha sept.24 de 1992 por \$ 4.832.528.oo  
C de Egreso No.7215 de fecha Oct. 08 de 1992 por \$47.756.453.33  
C de Egreso No.7216 de fecha Oct. 08 de 1992 por \$47.756.453.33  
C de Egreso No.7217 de fecha Oct. 08 de 1992 por \$47.756.453.33  
C de Egreso NO.7459 de fecha Nov.03 de 1992 por \$20.085.250.oo  
C de Egreso No.7655 de fecha Nov.20 de 1992 por \$ 2.961.809.oo  
C de Egreso No.7995 de fecha Dic. 16 de 1992 por \$100.000.000.oo  
C de Egreso No.8010 de fecha Dic. 17 de 1992 por \$100.000.000.oo  
C de Egreso No.8045 de fecha Dic. 23 de 1992 por \$ 37.000.000.oo  
C de Egreso No.8132 de fecha Dic. 30 de 1992 por \$ 20.000.000.oo  
C de Egreso No.8270 de fecha Ene. 10 de 1992 por \$ 11.202.147.50

Subtotal: \$499.351.094.99

TOTAL: \$696.081.094.99

**QUINTO:** El promitente vendedor, no realizó el objeto del mismo, no realizo los actos de prehorizontalidad, no registró el reglamento horizontal, no dio el terreno en garantía a ninguna corporación para el financiamiento del proyecto; hizo exigible el pacto de retroventa relacionado en la cláusula séptima del aludido contrato y transfirió el inmueble a terceras personas. En la actualidad se encuentra en cabeza del señor JAVIER SANTA GONZALEZ y el mismo está embargado en un proceso

*ejecutivo que se tramita en el juzgado PRIMERO civil del circuito de la ciudad de Tuluá (V), (Ver anotación No. 20) del folio inmobiliario 370-028228.*

## **SEGUNDO GRUPO**

**PRIMERO:** *El fondo de empleados del municipio de Cali “FONAVIEMCALI” adquirió el bien raíz objeto del contrato cuya nulidad se pronuncia, relacionado por sus linderos y anexidades en el hecho Segundo del primer grupo de este libelo, por medio de la escritura pública Nro. 4658 de fecha 24 de octubre de 1.992 de la notaría sexta del circulo de Cali, registrada el día 23 de febrero de 1.993, en el folio inmobiliario 370-28228 en la oficina de registro del circulo de Cali.*

**SEGUNDO:** *FONAVIEMCALI esta privado de la posesión material del bien inmueble citado en el hecho anterior, por cuanto la posesión la tiene el señor JAIVER SANTA GONZALES, posesión que adquirió por escritura publica Nro. 9.352 de fecha 25 de noviembre de 1995 de la Notaría Décima de Cali, por compra hecha a la sociedad constructora Inpra Limitada, registrada en el folio inmobiliario 370-28228 (anotación 017). En la actualidad soporta un embargo inscrito en la anotación 20.*

**TERCERO:** *JAVIER SANTA GONZALES, comenzó a poseer de mala fe el citado bien raíz, el 23 de noviembre de 1995, reputándose dueño, sin serlo, puesto que deriva su título de quien no era dueño. Pronunciada la decisión anulatoria, ésta se limita a confirmar una invalidez que siempre ha existido; el contrato viciado no se ha perfeccionado, jamás a producido efectos.*

**CUARTO:** *En efecto, como no es posible adquirir más derechos de los que estaban radicados en cabeza del tradente, quienes negociaron en esas irregulares circunstancias REALMENTE NO ADQUIRIERON NADA, puesto que su vendedor tampoco era el titular de esos derechos. Pero el auténtico titular puede hacer uso de la ACCION REIVINDICATORIA contra quien tenga la cosa en su poder y LA PERSONAL DE NULIDAD, pues con dichos terceros FONAVIEMCALI, verdadero dueño, no realizó ningún contrato.*

*De ahí que deban acumularse en una misma demanda las dos acciones: LA PERSONAL tendiente al aniquilamiento del contrato; y la REAL, en procura de la restitución del bien en poder del poseedor.*

**QUINTO:** *JAVIER SANTA GONZALEZ, está en incapacidad legal de ganar por prescripción el dominio del bien inmueble que me vengo refiriendo en esta demanda en el hecho segundo del “primer grupo.”*

Las PETICIONES de la demanda son la siguientes, que también se transcriben textualmente:

## **“ 4. LAS PETICIONES**

### **4.1 PRINCIPAL**

Teniendo en cuenta la narración de los hechos, solicito hacer las siguientes declaraciones y condenas:

**PRIMERA:** Declarar la nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa contenido en las hojas de papel de seguridad Nos.: BA-9590418/19/20/21/22/23 y 24 de fecha ocho (8) de octubre de 1.992, celebrado en esta ciudad, entre el fondo de empleados de las empresas municipales de Cali "FONAVIEMCALI" como promitente comprador y la Sociedad Constructora INPRA LIMITADA, como PROMITENTE VENDEDOR, de conformidad con lo establecido en el numeral 3° del artículo 89 de la Ley 157 de 1.887 en concordancia con las normas citadas en el acápite de derecho.

**SEGUNDA:** Que como consecuencia de la declaración de nulidad, se decrete que se restituya al promitente comprador el inmueble dado en Dación de pago como parte de la cuota inicial, cuyas características y títulos adquisitivos quedaron relacionados en el hecho segundo del primer grupo y en la escritura pública No. 4.658 de fecha 22 de octubre de 1.992 de la notaría sexta de Cali, que es el mismo en el que se iba a realizar el objeto del contrato nulado, libre de todo gravamen y limitaciones del dominio.

**TERCERA:** Que como consecuencia de la declaración de nulidad, se restituya al promitente comprador la suma de CUATROCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL NOVENTA Y CUATRO PESOS CON NOVENTA Y NUEVE CENTAVOS (\$499.351.094.99), con la cual se completó la cuota inicial pactada, con el correspondiente ajuste monetario, que comprende la desvalorización de la moneda, más los intereses de estas sumas desde el día que fueron recibidos por la parte demandada, según relación insertada en el hecho Cuarto (4°) del primer grupo, de conformidad con los certificados de egreso que anexo a este libelo, hasta la fecha de su restitución, a la rata del interés bancario corriente a la fecha del fallo de nulidad.

**CUARTO:** Como el promitente comprador, no recibió absolutamente nada en contraprestación de la relación contractual anulada, nada debe restituir.

**QUINTO:** Consecuencialmente a la declaración de nulidad, ordénese la cancelación de las anotaciones 11 a la 20 con excepción de la 15, 18 y 19 que pesan sobre el folio inmobiliario 370-28228 que corresponde al inmueble dado en Dación en pago y de la misma manera se ordene la cancelación de la escritura No. 4.658, en cuanto se refiere únicamente a la dación en pago, en obediencia a que las cosas vuelven al estado precontractual, dejando vigente la transferencia de dominio hecha por INVERSIONES GUAYAVITO LIMITADA a FONAVIEMCALI.

Líbrese los oficios respectivos a la oficina de registro de instrumentos públicos y a la notaría primera, sexta, décima de Cali y primera de Bogotá, respectivamente.

**SEXTO:** Que se condene a la sociedad demandada a pagar los perjuicios a favor de la parte demandante, de acuerdo a la regulación que se haga en el proceso.

## 4.2 CONSECUCIONAL

**PRIMERO:** Como consecuencia del decreto de nulidad, pertenece en dominio pleno y absoluto al fondo de empleos del municipio de Cali "FONAVIEMCALI" el bien inmueble descrito en el hecho segundo del primer grupo de este libelo y en la cláusula primera de la escritura pública Nro. 4.658 tantas veces citada, que contiene la Dación en pago, que a su vez es el objeto del contrato de compraventa nulitado.

**SEGUNDO:** Condénese a al señor JAVIER SANTA GONZALES, de condiciones civiles conocidas en autos, sin importar su buena o mala fe , a restituir seis (6) días después de ejecutoriado el laudo, a favor de la parte demandante el bien raíz determinado en el hecho SEGUNDO DEL PRIMER GRUPO de este libelo.

**TERCERO:** Que se condene a JAVIER SANTA GONZALES a pagar las costas que implique éste proceso.."

### **B. CONTESTACION DE LA DEMANDA DE CONSTRUCTORA INPRA LTDA.**

En su oportunidad el apoderado de CONSTRUCTORA INPRA LTDA., doctor Edgar Alfonso Castellanos Yañez dio contestación a la demanda arbitral en los siguientes términos:

#### **"Sobre el título primero PRETENSIONES:**

*Estimo que en lo referente a las partes, que entre otras cosas no debería ir en el título de pretensiones; la que se llamó parte resistente de la pretensión consecucional no integrara debida y totalmente el contradictorio.*

*Sobre el capítulo denominado "LOS HECHOS":*

*Al primero, me atengo a lo que resulte probado, y, considero que ese documento no está exento del impuesto de timbre por lo cual no puede ser tenido como prueba en este asunto.*

*Además, la fecha en que el pretensor dice que se firmó no corresponde a la fecha de autenticación. Y si las pretensiones se fundamentan en ese hecho, deben ser desestimadas.*

*Al segundo, me atengo a lo que resulte probado.*

*Al tercero, no es cierto porque el texto del documento que anexan en el llamado ameritado conjunto, no se dijo a que obra o proyecto arquitectónico se aplicaría el dinero que habla el pretensor.*

*Al cuarto hecho lo considero ambiguo y confuso.*

*Al recibir el pago lo hizo a título traslativo de dominio; cuatro de los recibos de egreso que relaciona el hecho son anteriores a la promesa y no corresponden al negocio.*

*Al quinto hecho manifiesto que es confuso y contradictorio: Niego las imputaciones contenidas en ese hecho. Sobre la titularidad del mismo, no me consta.*

*Al sexto hecho, manifiesto que me atengo a lo que resulte probado.*

*Al séptimo hecho, lo niego rotundamente porque no es cierto que se crea una situación en cuanto a la época en que debería celebrarse la compraventa. El hecho no es claro porque no dice a cual compraventa se refiere.*

*Cuando dice: “La condición impetrada también es indefinida” el demandante no da a entender a cual de las condiciones del contrato se refiere, cual es la impetrada, y, en donde.*

*Es de anotar que si la promesa de compraventa se refería a venta de bien futuro, la modalidad de escrituración no es la misma que la de bien cierto. Estipulada la notaria y la ciudad de escrituración es fácil admitir que la fecha la fije un tercero, corporación de ahorro, que está mencionado en la referida promesa, corporación que decide sobre quienes pueden ser compradores.*

*Al octavo también es ambiguo y falta de técnica al no concretar a que escritura de compraventa se refiere, y, al decir que cuando la escritura se otorgará cada uno de los asociados de FONAVIEMCALI (son más de 200) pagase la totalidad del precio, quedando la síntesis de ese hecho viciada por falsas premisas que no se pueden fundamentar en la realidad de lo sucedido.*

*Finalmente, ese hecho no dice nada nuevo porque se refiere a la misma queja del hecho séptimo.*

*Al noveno en cuanto a este hecho de nueve existe ambigüedad e inconsistencia al decir el quejoso que “parece que los prominentes” querían ahondar en indeterminaciones” (sic).*

*Los hechos en que se basa una demanda deben ser reales, serios, concretos y comprobables, el parecer del demandante, peca contra la técnica y el procedimiento poniendo muy en duda lo que pueda pretender el demandante este hecho habla de los mismo del séptimo y octavo pero no concreta nada.*

*Al décimo, este es otro hecho que no concreta nada, porque se queda corto el memorialista al no decir a la fijación de cualquier época se refiere si a la época de la colonia o a la época de la conquista, de todas maneras este hecho también se refiere al mismo tema de los hechos séptimo, octavo y noveno.*

*Al décimo primero, no es ningún hecho en concreto, simplemente es un fundamento de derecho que esgrime el demandante.*

*El décimo segundo es otro fundamento de derecho solicita contradictoriamente la declaración oficiosa de una nulidad.*

*Al décimo tercero, manifiesto que es un hecho incongruente con el hecho anterior que no pone de manifiesto nada, esta en contradicción con las condenas solicitadas.*

### **GRUPO SEGUNDO**

*Al primer hecho de este grupo se refiere a una nulidad pronunciada únicamente por el libelista.*

*Al segundo hecho: es cierto que la posesión la tiene el señor JAVIER SANTA GONZALEZ.*

*Al tercero no es cierto que JAVIER SANTA posea de mala fe, por el contrario de muy buena fe posee el citado señor. Por lo cual la trillada nulidad no lo debe afectar en nada.*

*Al cuarto, no es cierto me opongo rotundamente hay que aclarar que el verdadero titular es el señor JAVIER SANTA GONZALEZ, y las acciones que dice acumular el petionario son improcedentes.*

*Al hecho quinto a pesar de que sobra este hecho, es bueno insistir en el poseedor de mas de siete años es el señor JAVIER SANTA GONZALEZ.*

*LOS FUNDAMENTOS DE DERECHO que cita el demandante no son aplicables a los hechos que narró ni sirven para soportar la acción o las pretensiones:*

*El art. 952 del C.C., habla contra quien se puede dirigir la acción pero no confiere ningún derecho sustantivo, natural o positivo a nadie y menos el accionante, que constituya una relación jurídico sustancial contra el poseedor y titular del bien, es decir que la acción no tiene piso jurídico.*

*En cuanto al art. 89 de la Ley 153 de 1887, es de anotar que la escrituración de unidades de vivienda futuras solo se haría a terceros usuarios de FONAVIEMCALI.*

### **EXCEPCIONES DE FONDO**

*PRIMERA: Inexistencia de la causal de nulidad. Que la hago consistir en que existió capacidad de las partes, conforme al art. 1851 del C.C., consentimiento, y, objeto lícito en la promesa de compraventa de bien futuro y causa lícita según el art.*

*1502 ibídem.*

*Se estipuló en forma debida el precio, no hubo ningún vicio del consentimiento.*

*SEGUNDA. Validez de la Compraventa. Que la hago consistir en que de conformidad con el art. 1.867 del C.C., la venta de bien futuro como en este caso, es válida porque no se está derogando ninguna ley como la que cita el libelista, por el contrario se contrató dentro de la esfera del art. 16 del C.C., con base en el art. 1.518 ibídem, al prometer cosas que existían en un futuro, inmuebles que pueden comercializarse y que fueron determinados debidamente en el contrato.*

*TERCERA. Inoperancia de la causal de nulidad alegada. Que la hago consistir en que en tratándose de la compraventa de bien futuro se constituyó una obligación de hacer o ejecutar una obra civil; es decir se mandaron a hacer por parte de FONAVIEMCALI, doscientos apartamentos para lo cual se pactó un precio y un plazo hasta el 20 de diciembre de 1.993, los cuales se construirían además con financiación de entidad financiera y con la colaboración de FONAVIEMCALI para obtener créditos a favor de los asociados.*

*Este plazo para la construcción de la obra, que no se pudo llevar a cabo por culpa de FONAVIEMCALI, y de un tercero, es el plazo legal y consensual del contrato.*

*Los plazos que reclama el quejoso sobre la escrituración de cada una de las unidades que se construyan se acordaron en la cláusula décima del contrato que serían conforme a promesa de compraventa que se firmara con cada uno de los doscientos asociados de FONAVIEMCALI, una vez se obtuviera el permiso de venta, es decir, antes del 30 de abril de 1993, esto quiere decir que el contrato de compraventa de una obra futura, válido y lícito no tenía porque decir la fecha de cada una de las escrituras de las unidades de vivienda que se construirían. Por el contrario, habiéndose estipulado en la cláusula décima primera lo siguiente:*

*“ DECIMA PRIMERA: Acuerdan las partes que una vez aprobado el crédito individual a cada uno de los doscientos asociados del PROMETIENTE COMPRADOR por parte de la Corporación y Ahorro y Vivienda, financiadora del proyecto. EL PROMETIENTE VENDEDOR procederá a firmar con cada uno de ellos, la escritura de compraventa, en la notaria Décima del círculo de Cali, en la fecha que estipule la Corporación de Ahorro y Vivienda Financiadora del proyecto”. Se pactó que dicha fecha la estipularía la Corporación de Ahorro y Vivienda como es costumbre en estos casos...”*

### **C. CONTESTACION DE LA DEMANDA POR JAVIER SANTA GONZALEZ.**

*“EDGAR ALFONSO CASTELLANOS YAÑEZ, mayor de edad, domiciliado en Cali, identificado con la C.C. No. 19.205.604 de Bogotá, Abogado con T.P. No. 34.312 de C.S.J. Actuando como apoderado del JAVIER SANTA GONZALEZ, a ustedes acudo con el objeto de contestar la demanda de la referencia:*

*“Manifiesto que me opongo a todas y cada una de las PRETENSIONES, niego el fundamento, la razón y la causa de las mismas, en la demanda existe una indebida y confusa ordenación metodológica.*

*Solicito condenar en costas y perjuicios a la actora.*

*Estimo que en lo referente a las partes, no se integra debida y totalmente el contradictorio.*

*LOS HECHOS, los contestó, así:*

*Al primero, me atengo a lo que resulte probado, y, considero que ese documento no está exento del impuesto de timbre por lo cual no puede ser tenido como prueba en este asunto.*

*La fecha en que el pretensor dice que se firmó no corresponde a la fecha de autenticación. Y si las pretensiones se fundamentan en ese hecho, deben ser desestimadas.*

*Al segundo, no me consta, me atengo a lo que resulte probado.*

*Al tercero, no es cierto que se pruebe.*

*Al cuarto hecho lo considero ambiguo y confuso.*

*Al recibir el pago lo hizo a título traslativo de dominio, cuatro de los recibos de egreso que relaciona el hecho son anteriores a la promesa y no corresponden al negocio.*

*Al quinto hecho: es confuso y contradictorio, niego las imputaciones contenidas en ese hecho.*

*Al sexto hecho, manifiesto que me atengo a lo que resulte probado.*

*Al séptimo hecho, lo niego rotundamente porque no es cierto que se creara una situación en cuanto a la época en que debería celebrarse la compraventa. El hecho no es claro porque no dice a cual compraventa se refiere.*

*Cuando dice: “La condición impetrada también es indefinida” el demandante no da a entender a cual de las condiciones del contrato se refiere, cual es la impetrada.*

*Si la promesa de compraventa se refería a venta de bien futuro, el plazo para la escrituración no es lo mismo que el de bien cierto. Estipulada la notaría y la ciudad de escrituración es fácil admitir que la fecha la fije un tercero, corporación de ahorro, que está mencionado en la referida promesa, corporación que decide sobre quienes pueden ser compradores.*

*El octavo es ambiguo y falto de técnica al no concretar a que escritura de compraventa se refiere, y, al decir que cuando la escritura se otorgará cada uno de los asociados de FONAVIEMCALI (son más de 200) pagase la totalidad del precio, quedando la síntesis de ese hecho viciada por falsas premisas que no se pueden fundamentar en la realidad de lo sucedido.*

*No dice nada nuevo porque se refiere a la misma queja del hecho séptimo.*

*Al noveno, existe ambigüedad e inconsistencia al decir el quejoso que “parece que los prominentes querían ahondar en indeterminaciones” (sic)*

*Los hechos en que se basa una demanda deben ser reales, serios, concretos y comprobables, el parecer del demandante, peca contra la técnica y el procedimiento poniendo muy en duda lo que pueda pretender. Este hecho repite el séptimo y octavo. No concreta nada.*

*Al décimo, no concreta nada, se queda corto el memorialista al no decir a la fijación de que época se refiere.*

*Al décimo primero, No me consta, que se pruebe.*

*El décimo segundo. Es un fundamento de derecho contradictoriamente solicita la declaración oficiosa de una nulidad.*

*Al décimo tercero. Es incongruente con el hecho anterior, no pone de manifiesto nada, esta en contradicción con las condenas solicitadas.*

### **HECHOS DEL GRUPO SEGUNDO**

*Al primer hecho de este grupo se refiere a una nulidad pronunciada únicamente por el demandante.*

*Al segundo hecho: Si es cierto, la posesión la tiene JAVIER SANTA GONZALEZ.*

*Al tercero: No es cierto que JAVIER SANTA posea de mala fe, por el contrario de muy buena fe posee el citado señor. Por lo cual la trillada nulidad no lo debe afectar en nada.*

*Al cuarto: No es cierto me opongo rotundamente hay que aclarar que el verdadero titular es JAVIER SANTA GONZALEZ, y las acciones que dice acumular el peticionario son improcedentes.*

*Al hecho quinto este hecho sobra, es bueno insistir que el poseedor de más de siete años es el señor JAVIER SANTA GONZALEZ.*

*LOS FUNDAMENTOS DE DERECHO que cita el demandante no son aplicables a los hechos que narró ni sirven para soportar la acción o las pretensiones:*

*El art. 952 del C.C. habla contra quien se puede dirigir la acción pero no confiere ningún derecho sustantivo, natural o positivo a nadie y menos el accionante, que constituya una relación jurídico sustancial contra el poseedor y titular del bien, es decir que la acción no tiene piso jurídico. En cuanto al art. 89 de la Ley 153 de 1887, es de anotar que la escrituración de unidades de vivienda futuras solo se haría a terceros usuarios de FONAVIEMCALI.*

## EXCEPCIONES DE FONDO

PRIMERA. Inexistencia de la causal de nulidad. Existió capacidad de las partes, conforme al art. 1851 del C.C., consentimiento; y, objeto lícito en la promesa de compraventa de bien futuro y causa lícita según el art. 1.502 ibídem.

*Se pactó en forma debida el precio, no hubo ningún vicio del consentimiento.*

SEGUNDA. Inexistencia de la Compraventa. Las compraventas a las cuales se refiere el demandante, para transferir las unidades de vivienda a cada uno de los adjudicatarios de FONAVIEMCALI, son inexistentes nunca se firmaron, y por lo tanto no es lógico exigir que existan fechas y horas para la escrituración de cada una de esas unidades.

TERCERA. Inoperancia de la causal de nulidad alegada. Que la hago consistir en que, en tratándose de la compraventa de bien futuro (art. 1869). del C.C. “COMENTARIO- La presente disposición contempla el caso de un contrato de compraventa de tipo aleatorio. Esta venta, no siendo de las expresamente exceptuadas, se perfecciona con el solo acuerdo de voluntades; lo que queda sujeto a una condición suspensiva es la obligación de efectuar la tradición”. “DOCTRINA” . “La cosa vendida debe reunir estos requisitos: 1. Que exista o se espera que llegue a existir;

2. Que sea susceptible de ser vendida; 3. Que se trate de una cosa singular”. (Valencia Zea, Arturo, Derecho Civil. Tomo IV, pág. 45)”, se constituyó una obligación de hacer o ejecutar una obra civil, es decir se mandaron a hacer por parte de FONAVIEMCALI, doscientos apartamentos para lo cual se pactó un precio y un plazo hasta el 20 de diciembre de 1993; los cuales se construirían además con financiación de entidad financiera y con la colaboración de FONAVIEMCALI para obtener créditos a favor de los asociados.

*Este plazo para la construcción de la obra, que no se pudo llevar a cabo por culpa de FONAVIEMCALI, y de un tercero, es el plazo legal y consensual del contrato.*

Los plazos que reclama el quejoso sobre la escrituración de cada una de las unidades que se construyan se acordaron en la cláusula décima del contrato que serían conforme a “promesa de compraventa que se firmara con cada uno de los doscientos asociados de FONAVIEMCALI una vez se obtuviera el permiso de venta, es decir, antes del 30 de abril de 1.993; esto quiere decir que el contrato de compraventa de una obra futura, valido y lícito no tenía porque decir la fecha de cada una de las escrituras de las unidades de vivienda que se construirían. Por el contrario habiéndose estipulado en la cláusula décima primera lo siguiente:

“DECIMA PRIMERA: Acuerdan las partes que una vez aprobado el crédito individual a cada uno de los doscientos asociados del PROMETIENTE COMPRADOR por parte de la Corporación y Ahorro y vivienda financiadora del proyecto”, el PROMITENTE VENDEDOR procederá a firmar con cada uno de ellos, la escritura de Compraventa, en la Notaría Décima del Círculo de Cali, en la fecha que estipule la Corporación financiadora del proyecto, el demandante se debe atener a que dicha fecha la estipularía la Corporación de Ahorro y vivienda como es

costumbre en estos casos. Art. 1.551 del C.C.:”COMENTARIO - El plazo no hace incierto el derecho a que se refiere, como la condición, sino que lo limita en el tiempo, postergando su inicio o señalando su finalización. El plazo puede ser expreso o tácito, legal, judicial o convencional. El plazo judicial es el que en determinados casos fija el juez autorizado (arts. 961, 1152, 1362, 1587). El plazo legal es el fijado por la ley (arts. 225, 1289, 1361, 1434 y 961) Ciertamente el plazo es un hecho futuro, pero cierto, del cual depende la exigibilidad o extinción de un derecho.” “ JURISPRUDENCIA- **Obligaciones** a plazo “El plazo es otra modalidad que puede alterar el carácter puro y simple de las obligaciones convencionales, y se define como la época que se fija para el cumplimiento de la prestación (art. 1551) Puede ser expreso o tácito. Es expreso el que se estipula en términos explícitos, y tácito el indispensable para el cumplimiento de lo pactado.”.

CUARTA. Falta de legitimidad en la causa. Que la hago consistir en que FONAVIEMCALI a nombre propio no está legitimada ni tiene derecho para solicitar Una nulidad con base causales que solo afectarían a cada uno de los adjudicatarios de las unidades de vivienda que tendría que prometer en venta Constructora INPRA LTDA., como se pactó en la cláusula décimo primera.

QUINTA. Retención del bien y cobro de Gastos y Mejoras. Mi poderdante compró de buena fe, como se presume de ley y lo reconoce la parte demandante. Por eso desde ahora alega que existe culpa de FONAVIEMCALI al no haber cumplido con la exigencia de la retroventa, en la forma y tiempo debido y no haber solicitado en forma procedente y oportuna la resolución del contrato, además de no haber avisado a JAVIER SANTA GONZALEZ, sobre los derechos que ahora en forma extemporánea e ilegítima pretende.

Por lo anterior conforme a lo dispuesto en los arts. 965 y 966 del C.C., en el remotísimo caso de prosperar la acción, FONAVIEMCALI tendrá que pagar a JAVIER SANTA GONZALEZ, las sumas soportadas en los siguientes ítems:

Posesión: Mi poderdante es el legítimo y único poseedor y dueño de buena fe, del predio controvertido, como tal lo ha defendido de acciones de terceros, lo ha cuidado y pagado impuestos.

Mejoras: En los actos de señor y dueño, cercas, limpieza, impuestos el señor JAVIER SANTA GONZALEZ, ha invertido más de \$300.000.000.

Gastos: Por el pago del precio del inmueble, gastos de escrituración, registro y honorarios de Abogado, el señor JAVIER SANTA GONZALEZ, ha gastado más de \$500.000.000

Con base en lo anterior, mi poderdante manifiesta desde ahora que ejerce el derecho de retención consagrado en el art. 970 del C.C. El que solicito se le reconozca.

SEXTA. Inexistencia de compromiso con las partes. Que la hago consistir en que el señor JAVIER SANTA no pactó ninguna cláusula compromisoria con Constructora INPRA LTDA., y tampoco con FONAVIEMCALI, motivo por el cual

*rechaza el arbitramento y no se acoge a esa clase de procedimiento que es sumamente costoso para su precaria condición económica...”*

#### **D.-MEMORIAL ADICIONAL A LA ANTERIOR CONTESTACION DE DEMANDA:**

El mismo profesional del derecho doctor Edgar Alfonso Castellanos Yañez, obrando también como apoderado del convocado señor JAVIER SANTA GONZALEZ, acompañó a la contestación de la demanda el siguiente memorial:

*“EDGAR ALFONSO CASTELLANOS YAÑEZ, mayor de edad, domiciliado en Cali, identificado con la C.C. No.19.205.604 de Bogotá. Abogado con T.P. No.34.312 de C.S.J actuando como apoderado de JAVIER SANTA GONZALEZ, a ustedes respetuosamente acudo para manifestar que mi poderdante no se adhiere al supuesto pacto arbitral firmado por Constructora INPRA LTDA Y “FONAVIEMCALI” y por lo tanto no se somete a esa clase de procedimiento por las siguientes razones:*

*1. De conformidad con lo ordenado en el art. 30 del D.E. 2279/89 modificado por la Ley 23/91 art 109, mi poderdante tiene la facultad de adherirse o no al pacto arbitral en forma libre.*

*2. Porque mi poderdante está en total bancarrota, precaria situación económica y no tiene dinero para pagar por la defensa en una acción a todas luces improcedente.*

*3. Porque los Honorables Arbitros de la Cámara de Comercio de Santiago de Cali, no son competentes para conocer de este asunto por varias razones:*

*a) Las expuestas en las excepciones previas, presentadas por Constructora INPRA LTDA., las cuales ratificó y coadyuvó y de continuar este caso pido que sean tramitadas, como causas de incompetencia de la jurisdicción arbitral.*

*b) Porque la cláusula 21 del contrato de “compraventa” firmado entre FONAVIEMCALI y Constructora INPRA LTDA., por el bien objeto de la litis, previo solamente el Tribunal para diferencias técnicas y de construcción y por incumplimiento de condiciones pactadas, pero no se puede estirar a la nulidad por supuestos vicios en la contratación , caso que es netamente competencia de los jueces civiles del circuito.*

*c) La cláusula compromisoria se refiere a un tribunal de arbitramento de la Universidad Libre Seccional Cali, que no es lo mismo que la Cámara de Comercio de Cali, ni siquiera se dijo como deben decidir los árbitros.*

*d) Existe indebida acumulación de pretensiones porque los señores árbitros de la Honorable Cámara de Comercio de Cali no son competentes en razón a que las pretensiones contra mi cliente no se pueden tramitar por el procedimiento árbitral. (art.82 del C.de P.C.)*

e) Porque la resolución aportada en fotocopia emanada del Ministerio de Justicia, y hábilmente ocultada por la parte demandante que no la aportó con la demanda inicialmente, es nula e ilegal por lo siguiente:

e1.-) Constructora INPRA LTDA., jamás fue notificada por FONAVIEMCALI, ni por el Ministerio de Justicia, sobre el trámite de dicho procedimiento.

e2.-) El Ministerio de Justicia, no es competente ni tiene facultad, para asignar la respetable Cámara de Comercio de Cali, como tribunal sustituto del de la Universidad Libre, porque este último jamás ha existido y no se puede reemplazar lo que no existe.

Por los anteriores motivos solicito respetuosamente abstenerse de continuar con el trámite de este proceso y en su lugar declarar extinguidos los efectos del compromiso para este asunto. Evitando de esta manera que mi cliente incurra en gastos innecesarios que no está en capacidad de sufragar...”

### **III.PRUEBAS.**

En la primera audiencia de trámite, se decretaron las pruebas pedidas por la convocante y por los convocados, pruebas que se practicaron en su oportunidad, con los siguientes resultados :

#### **A. Pruebas de la convocante - Fonaviemcali .**

En la primera audiencia de trámite se ordenó que se tuvieran como pruebas los documentos acompañados a la demanda arbitral, tal como lo había solicitado su apoderado.

#### **B. Pruebas de la Convocada Constructora Inpra Ltda :**

1. Para el interrogatorio de parte del representante legal de Fonaviemcali, Doctor William Emilio Gil Vallejo, el Tribunal fijó como fecha la audiencia el 28 de octubre de 1.999 a las 9 a.m. Como por fuerza mayor el apoderado de la convocada, Doctor Edgar Alfonso Castellanos Yañez y, no pudo asistir a dicha audiencia, el interrogatorio de parte del representante legal de Fonaviemcali, no se practicó. Posteriormente el Tribunal de oficio decretó esta prueba, y en la audiencia del 18 de Noviembre de 1.999, acta No. 6 se efectuó el interrogatorio de parte del Doctor William Emilio Gil Vallejo
2. Los testimonios de los señores José Arbey Lasprilla y José Vicente Róman López se practicaron en la audiencia del 11 de noviembre de 1.999 Acta No. 5
3. “La inspección judicial a los libros de contabilidad de “FONAVIEMCALI” para determinar listas de usuarios elegidos por la entidad como beneficiarios”, no se práctico por carencia absoluta del objeto de la diligencia, pues tales usuarios, según el contrato, no vendrían a determinarse sino cuando estuvieran

concluidos los (200) doscientos apartamentos y el contrato fue incumplido por CONSTRUCTORA INPRA LTDA. desde principio.

C. Pruebas del convocado Javier Santa González.

El apoderado del señor Santa, solicito las mismas pruebas relacionadas por Constructora Inpra Ltda., más un dictamen pericial "sobre el valor de las mejoras y gastos ejecutados por Javier Santa González, para lo cual solicitó nombrar peritos idóneos que determinen el precio de compra del bien pagado por Javier Santa, los gastos de escrituración, registro, impuestos, gastos de abogado y valor del cuido y lote de las mejoras".

Para la práctica de esta prueba el Tribunal nombró a los peritos Ingeniero Henry Hernandez Castañeda y la contadora Libia Rodríguez Moya, quienes rindieron su dictamen oportunamente.

D. Pruebas de Oficio :

El Tribunal solicitó de oficio, interrogatorio a los representantes legales de Fonaviemcali, Doctor William Emilio Gil Vallejo y al representante de Constructora Inpra Ltda ., Señor Diofanor Pérez Rojas, los cuales se practicaron el 18 de Noviembre de 1.999, acta No. 6 y 25 de Noviembre de 1.999, acta No. 7 respectivamente.

También se decretó de oficio la inspección judicial al lote de terreno objeto de la escritura pública No. 4658 de 22 de Octubre de 1.992, de la Notaria Sexta del Circulo de Cali, prueba que se practico el día 2 de Diciembre de 1.999, acta No. 8.

#### **IV.NATURALEZA DEL CONTRATO DE 15 DE SEPTIEMBRE DE 1992**

Se iniciaron las relaciones contractuales entre la sociedad CONSTRUCTORA INPRA LTDA y el FONDO DE EMPLEADOS DE LAS EMPRESAS MUNICIPALES DE CALI- "FONAVIEMCALI", con el contrato de 15 de septiembre de 1992, mal denominado por las partes "PROMESA DE CONTRATO DE COMPRA -VENTA", documento privado que se transcribe en su integridad en el punto "PRIMERO" del Capítulo "ANTECEDENTES".

Este es jurídicamente un contrato de construcción de doscientos (200) apartamentos de vivienda sobre un lote de terreno de 10.929.48 metros cuadrados, en la "Urbanización La Alborada", en la Diagonal 58 con Calle 25 de la nomenclatura urbana de Cali, en el cual "FONAVIEMCALI" encargó a CONSTRUCTORA INPRA LTDA no solo la construcción de estos apartamentos con todas las especificaciones arquitectónicas que allí se indican, sino también la construcción de un apartamento modelo para la promoción comercial de ventas, y elaborar y obtener la aprobación en Planeación Municipal del Reglamento de Propiedad Horizontal para los diez (10) bloques de apartamentos que integrarían el proyecto y a elevarlo a escritura pública y registrarlo en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No.370-0288804.

Además, CONSTRUCTORA INPRA LTDA quedó obligada a gestionar la financiación del proyecto con una Corporación de Ahorro y Vivienda. Por último, la firma constructora vendería los apartamentos a los asociados de "FONAVIEMCALI" que obtuvieran préstamos individuales en la Corporación de Ahorro y Vivienda financiadora del proyecto. Para todas estas etapas se fijaron plazos y condiciones determinadas.

A su vez, y de acuerdo con la Cláusula Sexta del contrato, FONAVIEMCALI se comprometió a pagar a CONSTRUCTORA INPRA LTDA la suma de \$700'000.000 como cuota inicial de los doscientos (200) apartamentos, así: **a)** \$196'730.640, mediante dación en pago con la transferencia del derecho de dominio y la posesión material sobre el lote de terreno de 10.929.48 metros cuadrados situado en la Diagonal 58 con Calle 25 de Cali, descrito en la Cláusula Primera del contrato, inmueble que tendría como única destinación la construcción del conjunto de diez (10) bloques de apartamentos a cargo de **CONSTRUCTORA INPRA LTDA.** **b)** \$60'000.000 a la firma del contrato. **c)** \$143'269.360 el día 30 de octubre de 1992. **d)** \$300'000.000 el día 15 de diciembre de 1992; y **e)** \$1'600.000.000 con la subrogación del crédito que CONSTRUCTORA INPRA LTDA tramitaría "ante la Corporación de Ahorro y Vivienda Financiadora del Proyecto la cual se individualizará a cada uno de los adjudicatarios de los 200 apartamentos hasta por ocho millones de pesos (8'000.000) moneda corriente".

Estableció la Cláusula Séptima del contrato que la escritura de dación en pago, a título de anticipo, se otorgaría en la Notaría Décima del Círculo de Cali el 20 de octubre de 1992, como en efecto se cumplió con solo un retardo de dos días, ya que la escritura pública correspondiente lleva el No.4.658, de 22 de octubre de 1992, de la Notaría Sexta de Cali.

Además, en la misma Cláusula Séptima se estipuló: " *Que en el inmueble transferido en calidad de pago parcial de este contrato se construya única y exclusivamente el conjunto multifamiliar objeto de este contrato. Dicho inmueble solamente puede ser entregado como garantía a la Corporación de Ahorro y Vivienda financiadora del proyecto objeto del presente contrato*".

Según Cláusula **DECIMA SEPTIMA** del contrato, **CONSTRUCTORA INPRA LTDA.**, se obligó a constituir pólizas de garantía en favor de "FONAVIEMCALI" *una para el manejo de los anticipos y otra especial " de cumplimiento y garantía, por valor de CUATROCIENTOS SESENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE que corresponden al 20% del valor total del contrato, constituida con una vigencia igual al plazo del contrato, más cuatro (4) meses.*

La Cláusula Penal por incumplimiento quedó así: "**DECIMA OCTAVA.-** *De común acuerdo las partes, pactan como sanción pecuniaria a cargo de quien incumpla una o varias de las cláusulas que componen el presente contrato, la suma de DOSCIENTOS TREINTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$230'000.000), equivalente al 10% del valor total del presente contrato. Suma de la cual será acreedora la otra parte sin necesidad de ninguna índole para constituir la mora*".

Finalmente, se incluyó la siguiente cláusula compromisoria: “ VIGESIMA PRIMERA.- *Pactan las partes contratantes, la solución de las diferencias que el presente contrato compromisorio (sic) puedan surgir, por arbitramento, conforme a las normas que regulan la materia, así: Cuando las diferencias provengan por aspectos técnicos y de construcción, se designarán tres (3) árbitros, uno (1) por el PROMITENTE VENDEDOR, uno (1) por el PROMITENTE COMPRADOR y un (1) tercero por la ASOCIACION DE INGENIEROS DEL VALLE ; cuando las diferencias provengan por incumplimiento de las condiciones pactadas en el presente contrato, se recurrirá al Tribunal de Arbitramento de la Universidad Libre de Colombia, Seccional de Cali ” - (Al no existir en esta Universidad un Centro de Conciliación y Arbitraje, FONAVIEMCALI acudió al señor Ministro de Justicia y del Derecho, quien por Resolución No.00037 de 22 de enero de 1999 y al tenor de lo establecido en el Artículo 15 del Decreto 2651 de 1991, adoptado como legislación permanente en la ley 446 de 1998, procedió a “designar al CENTRO DE ARBITRAJE Y CONCILIACION de la Cámara de Comercio de Santiago de Cali, para que avoque el conocimiento y trámite de la solicitud de convocatoria del TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO, presentada por “FONAVIEMCALI”, con el objeto de dirimir las diferencias surgidas con ocasión de la ejecución del acuerdo celebrado entre éste y la SOCIEDAD CONSTRUCTORA INPRA LTDA. el día 15 de septiembre de 1992 cuaderno principal folio 98)-.*

Visto todo lo anterior, es jurídicamente indiscutible que se está frente a un contrato de construcción de un importante proyecto de vivienda urbana, destinado a doscientos (200) ahorradores del Fondo de Empleados de las Empresas Municipales de Cali “FONAVIEMCALI”, con un alto contenido social como es la dotación de vivienda a empleados de la Administración Municipal de Cali.

Si bien la redacción del documento fue poco jurídica al denominar el contrato como promesa de compraventa y a las partes intervinientes como “Promitente Vendedor”, CONSTRUCTORA INPRA LTDA., y “Promitente Comprador”, FONAVIEMCALI, para acomodar su posición al nombre del contrato erradamente escogido, el texto total del contrato dice muy claramente cual es su verdadera naturaleza de contrato de construcción de obra arquitectónica y no de promesa de compraventa de inmuebles al tenor del artículo 89 de la Ley 153 de 1987. Estatuye el artículo 1618 del Código Civil que “conocida claramente la intención de los contratantes, debe estarse a ella más que a lo literal de las palabras”. Aquí la intención de los contratantes no es otra que la construcción de un conjunto residencial para asociados a “FONAVIEMCALI”, dentro de los mecanismos jurídicos de la propiedad horizontal y los medios de financiación de una Corporación de Ahorro y Vivienda y, termina las obras, la venta de los apartamentos a los asociados a FONAVIEMCALI. Limitar la naturaleza jurídica de un contrato tan complejo, al simple marco del contrato de promesa de compraventa de inmuebles, que no es sino la última etapa de la construcción y venta de los apartamentos de vivienda, es sacrificar el todo por la parte.

1. Además, donde se ha visto un contrato de promesa de compraventa de un inmueble con cláusulas sobre etapas de construcción fianzas y garantías y lo que es aún peor con cláusula compromisoria, tanto para materias técnicas como para condiciones jurídicas. El contrato de promesa de compraventa de un

inmueble se caracteriza por la simplicidad del pacto de únicamente contiene la descripción del inmueble materia de la promesa, su precio de plazo o la fecha en que ha de otorgarse la escritura pública correspondiente.

En consecuencia, la posición jurídica del Tribunal en este fallo es la tener al mal llamado contrato de promesa de compraventa como a un contrato integral de construcción y venta de un conjunto arquitectónico, para todos sus efectos legales y contractuales.

## **V.CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO POR “FONAVIEMCALI”**

FONAVIEMCALI dio cumplimiento a sus obligaciones contractuales en la siguiente forma:

- a. Por escritura pública No.4658 de 22 de octubre de 1992 de la Notaría Sexta de Cali, se entregó en dación en pago, y a título de venta el inmueble distinguido con la matrícula inmobiliaria No.370-0288804 a CONSTRUCTORA INPRA LTDA. por un valor de \$196'730.640 como parte de la cuota inicial de los 200 apartamentos.
- b. Para completar la cuota inicial pactada de \$700'000.000 “FONAVIEMCALI” canceló CONSTRUCTORA INPRA LTDA. las siguientes sumas de dinero:

\$25'000.000.00	el día 11 de septiembre de 1992
\$ 5'000.000.00	el día 11 de septiembre de 1992
\$30.000.000.00	el día 15 de septiembre de 1992
\$ 4'832.528.00	el día 24 de septiembre de 1992
\$47'756.453.33	el día 8 de octubre de 1992
\$47'756.453.33	el día 8 de octubre de 1992
\$47'756.453.33	el día 8 de octubre de 1992
\$20'085.250.00	el día 3 de noviembre de 1992
\$ 2'961.809.00	el día 20 de noviembre de 1992
\$100'000.000.00	el día 16 de diciembre de 1992
\$100'000.000,00	el día 17 de diciembre de 1992
\$ 37'000.000,00	el día 23 de diciembre de 1992
\$ 20'000.000,00	el día 30 de diciembre de 1992
\$11'202.147.50	el día 9 de enero de 1993

TOTAL: \$499'351.094.99

Fotocopias de los comprobantes de pago fueron aportadas como prueba en la demanda arbitral y no fueron objetados por la parte convocada, ni en su forma ni en su fondo, por lo cual el Tribunal reconoce el hecho de este pago, que está conforme con lo pactado en la cláusula sexta del mal llamado Promesa de Contrato de Compraventa de 15 de septiembre de 1992.

Hasta aquí el cumplimiento que dio “FONAVIEMCALI” de las obligaciones adquiridas en el mencionado contrato.

## **VI. INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE 15 DE SEPTIEMBRE DE 1992 POR PARTE DE CONSTRUCTORA INPRA LTDA.**

En la demanda arbitral, punto Quinto del título "HECHOS". Primer Grupo, el apoderado de la convocante declaró :

*"Quinto : El promitente vendedor no realizó el objeto del mismo, (se refiere al llamado contrato Promesas de Compraventa del 15 de Septiembre de 1.992) no realizó los actos de prehorizontalidad, no registro, el reglamento horizontal, no dio el terreno en garantía a ninguna corporación para el financiamiento del proyecto ; hizo exigible el pacto de retroventa relacionado en la cláusula séptima del aludido contrato y transfirió el inmueble a terceras personas. En la actualidad se encuentra en cabeza del señor JAVIER SANTA GONZALEZ, y el mismo esta embargado en un proceso ejecutivo que se tramita en el Juzgado PRIMERO Civil del Circuito de Tuluá (V) (ver anotación No. 20) del folio inmobiliario 370-028228 (sic) "*

El Tribunal ha constatado que de acuerdo con el citado contrato privado que en original y con firmas autenticadas ante notario obra en los folios 10 a16 del cuaderno No. 1. (principal), la sociedad Constructora Inpra Ltda., se obligó para con Fonaviemcali - , entre otros a los siguientes compromisos :

- a. A realizar de su propio cargo el reglamento de propiedad horizontal del proyecto de vivienda de 200 apartamentos y obtener su aprobación en Planeación Municipal, elevarlo a escritura pública y registrarlo en el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-0288804
- b. A construir un apartamento modelo de acuerdo con las especificaciones de la cláusula segunda del contrato "y a entregarlo completamente terminado el día 20 de Diciembre de 1.992"
- c. A entregar a Fonaviemcali la programación de la obra en forma detallada para el 15 de Diciembre de 1.992 ; y además, con base en esta programación "a entregar las pólizas de manejo de los anticipos"
- d. En la cláusula séptima del contrato se estipuló: *"SEPTIMA : Acuerdan las partes que en la escritura pública de Dación en pago que se otorgara el día 20 de Octubre de 1.992, en la Notaría Décima del Circulo de Cali, se constituirá PACTO DE RETROVENTA a favor de FONAVIEMCALI con el objeto de garantizar que en el inmueble transferido en calidad de pago parcial de este contrato, se construya única y exclusivamente el conjunto Multifamiliar objeto de este contrato. Dicho inmueble solo puede ser entregado como garantía a la Corporación de Ahorro y Vivienda Financiadora del proyecto objeto del presente contrato*
- e. *En la cláusula novena del contrato Constructora Inpra Ltda., "se obliga a gestionar ante una Corporación de Ahorro y Vivienda la financiación del Proyecto y a construirlo"*

- f. En la cláusula Décima Séptima Constructora Inpra Ltda., se compromete a construir diversas pólizas de garantía en favor de Fonaviemcali.
- g. Acordaron las partes en la cláusula vigésima que cualquier modificación a este contrato debía por escrito.

No consta en el proceso, ni tampoco lo ha alegado Constructora Inpra Ltda, en ninguna parte del mismo, que la convocada haya dado cumplimiento a las obligaciones adquiridas por ella en el contrato el 15 de Septiembre de 1.992.

Como este incumplimiento de obligaciones por parte de Constructora Inpra Ltda fue materia del hecho Quinto de la Demanda Arbitral, habrá que tener como incumplido el citado contrato en todas sus partes.

## **VII. INCUMPLIMIENTO DE CONSTRUCTORA INPRA LTDA DEL CONTRATO DE DACION EN PAGO**

En la escritura pública No. 4658 de fecha Octubre 22 de 1.992 de la Notaria Sexta del Circulo de Cali, en la parte segunda de este instrumento "FONAVIEMCALI", en el punto segundo transfirió a título de Dación en Pago y como parte de la cuota inicial del proyecto de vivienda a CONSTRUCTORA INPRA LTDA., todos los derechos de dominio y posesión material que "FONAVIEMCALI" había adquirido de la sociedad Inversiones Guayabito Ltda., por ese mismo instrumento, sobre el lote de terreno de 11.057 Metros Cuadrados ubicado en la Diagonal 58 No. 25-56 de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Cali, con Matricula Inmobiliaria No. 370-0288804 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, en que habrían de construirse los 200 apartamentos objeto del contrato privado del 15 de Septiembre de 1.992 .

Esta Dación en Pago se hizo por \$196.730.640.00 y en dicha escritura se hicieron constar las siguientes condiciones :

*"CUARTO : PACTO DE RETROVENTA : Que el FONDO DE EMPLEADOS DE LAS EMPRESAS MUNICIPALES DE CALI - FONAVIEMCALI - se reserva la facultad de recobrar el bien inmueble que transfiere a título de DACION EN PAGO por la presente convención . QUINTO : PLAZO : Que la facultad que se reserva el FONDO DE EMPLEADOS DE LAS EMPRESAS MUNICIPALES FONAVIEMCALI, podrá ser ejercida dentro de un plazo máximo de un año, contado a partir del otorgamiento de esta escritura : SEXTO : CONDICION RESOLUTORIA. - Que la sociedad CONSTRUCTORA INPRA LTDA., solamente podrá dar en garantía HIPOTECARIA, el inmueble materia de esta escritura, a la entidad financiera que otorgue el crédito para la construcción de los 200 apartamentos, zonas y bienes comunes. Que una vez obtenido por la entidad financiera queda resuelto EL PACTO DE RETROVENTA.*

El representante legal de la CONSTRUCTORA INPRA LTDA., Ingeniero Diofanor Pérez Rojas, en el mismo instrumento aceptó expresamente los términos y condiciones de esta Dación en Pago y de la constitución del Pacto de Retroventa allí estipulado.

Esta Dación en Pago de la escritura pública No. 4.658 de 22 de Octubre de 1992 de la Notaria Sexta de Cali, fue el cumplimiento de la cláusula séptima del contrato privado del 15 de Septiembre de 1.992, celebrado entre FONAVIEMCALI y CONSTRUCTORA INPRA LTDA., cláusula en donde se estipuló expresamente lo siguiente : *“Acuerdan las partes que en la escritura publica de Dacion en pago en que se otorgará el día 20 de Octubre de 1.992 en la Notaria Décima del Circulo de Cali, se constituirá PACTO DE RETROVENTA, a favor de FONAVIEMCALI, con el objeto de garantizar, que en el inmueble transferido en calidad de pago parcial de este contrato **se construya única y exclusivamente el Conjunto Multifamiliar objeto de este contrato. Dicho inmueble solamente puede ser entregado como garantía a la Corporación de Ahorro y Vivienda Financiadora del proyecto objeto del presente contrato**”*

A pesar de las condiciones restrictivas de esta dación en pago y las del mismo contrato del 15 de Septiembre de 1.992 impuestas por FONAVIEMCALI a CONSTRUCTORA INPRA LTDA., de que el lote de terreno objeto de la Dación en Pago no podía tener destinación distinta a la construcción del proyecto de vivienda allí enunciados y, en cuanto a hipotecas, solo podrían constituirse a favor de la Corporación de Ahorro y Vivienda que efectuará los préstamos para la construcción, tres años después del otorgamiento de la celebración de tales contratos, CONSTRUCTORA INPRA LTDA sin ninguna autorización de FONAVIEMCALI y sin dar explicaciones de ninguna clase al respecto, al menos en el proceso arbitral no hay información sobre este particular, procedió a vender el referido lote de terreno en que había de construirse el proyecto de vivienda al señor JAVIER SANTA GONZALEZ, según escritura pública No. 9352 del 23 de Noviembre de 1.995 de la Notaria Décima del Circulo de Cali, escritura cuyo texto integro se encuentra en el Antecedente Tercero de este Laudo. Dicha escritura publica se hizo por el valor de \$150.211.000.00 Mcte, *“ valor que el representante legal de la sociedad vendedora declarar tener recibido de manos del comprador a satisfacción”*.

Esta escritura publica fue registrada en la Matricula Inmobiliaria No. 370-288804, anotación No. 17 del 27 de Noviembre de 1.995, Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

Es de advertir que en la cláusula cuarta de la escritura de venta del lote de terreno de CONSTRUCTORA INPRA LTDA a JAVIER SANTA GONZALEZ, a que se viene haciendo referencia, el representante legal de CONSTRUCTORA INPRA LTDA, declaró: *“Que lo que vende no ha sido vendido o enajenado de manera alguna a persona distinta del actual comprador y se **encuentra libre de toda clase de gravámenes, como hipotecas, patrimonio de familia, anticresis, condiciones resolutorias del dominio o limitaciones al mismo así lo garantiza la sociedad vendedora** y que en los casos de la Ley se obliga a salir a su evicción y saneamiento.”*

Con esta venta al señor JAVIER SANTA GONZALEZ, quedó elevado a escritura publica el incumplimiento total por parte de CONSTRUCTORA INPRA LTDA, no sólo del contrato de Dación en pago de la escritura publica No. 4658 del 22 de Octubre de 1.992, de la Notaria Sexta del Circulo de Cali, sino también del contrato privado del 15 de Septiembre de 1.992, fuente inicial de todas las obligaciones de las partes en la materia objeto de este Arbitramento.

## **VIII. VINCULACION DE JAVIER SANTA GONZALEZ AL PROCESO ARBITRAL**

El artículo 150 del Decreto 1818 de 1.998, dispone que *"la intervención de terceros en el proceso arbitral se someterá a lo previsto en las normas que regulan la materia en el Código de Procedimiento Civil"*.

A su vez, el artículo 52 del Código de Procedimiento Civil dispone en su inciso tercero: *"Podrán intervenir en un proceso como litis consortes de una parte y con las mismas facultades de éstas, los terceros que sean titulares de una determinada relación sustancial a la cual se extiendan los efectos jurídicos de la sentencia, y que por ello estaban legitimados para demandar o ser demandados en el proceso"*.

Cuando en la demanda arbitral el apoderado de "FONAVIEMCALI" denominó al señor Santa González como "Parte Resistente de la Pretensión Consensual", fundamentándose en la escritura pública No. 9.352 del 23 de Noviembre de 1.995 de la Notaria Décima de Cali, por la cual CONSTRUCTORA INPRA LTDA le vendió al indicado señor Santa González el lote de terreno donde se había pactado la construcción del Conjunto Residencial, lote de terreno que CONSTRUCTORA INPRA LTDA ., le estaba vedado contractualmente enajenar a terceras personas, no hizo sino ajustarse a los artículos 100 del Decreto 1818 de 1.992 y 52 del Código de Procedimiento Civil, que regulan la intervención de terceros en los procesos arbitrales.

Por lo tanto, y al contestar la demanda arbitral, el señor Javier Santa González y participar en todo el proceso en las mismas condiciones con las mismas facultades de la convocada CONSTRUCTORA INPRA LTDA., quedó constituido en litisconsorte de la demandada, o sea, en parte también legitimada del proceso.

En estas condiciones, ha de declararse jurídicamente no probadas las excepciones cuarta y sexta propuesta por el apoderado de Javier Santa González, sobre "falta de legitimidad en la causa" e "inexistencia de compromiso con las partes", como se vera más adelante.

## **IX. LA CONDICION RESOLUTORIA DE LOS CONTRATOS OBJETO DEL ARBITRAMENTO**

### **A..CONDICION RESOLUTORIA TACITA :**

Frente al incumplimiento por parte de la sociedad CONSTRUCTORA INPRA LTDA, del contrato del 15 de Septiembre de 1.992, mal llamado "Promesa de Contrato de

Compraventa” y que es dentro de la realidad jurídica un contrato de construcción de un proyecto de vivienda de 200 apartamentos, como ya se ha analizado en el Capítulo IV de este Laudo; y el incumplimiento por parte de la misma sociedad del contrato de dación en Pago del lote de terreno en que se construiría el proyecto de vivienda, objeto parcial de la escritura pública No. 4658 de Octubre 22 de 1.992 de la Notaria Sexta del Circulo de Cali, todo lo cual se ha demostrado en el proceso, debe definirse si es aplicable a estos incumplimientos **la condición resolutoria**, llamada “tacita” del artículo 1546 del Código Civil., que dispone :

“ARTÍCULO 1546.- En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado.

Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios”.

Los presupuestos de este artículo se cumplen así:

PRIMERO.- Es un contrato bilateral, celebrado entre CONSTRUCTORA INPRA LTDA como contratante que se encarga de la construcción de la obra y “FONAVIEMCALI”, contratante que encomienda la obra.

SEGUNDO.- El no cumplimiento de las obligaciones de la sociedad CONSTRUCTORA INPRA LTDA., de construir 200 apartamentos de vivienda para “FONAVIEMCALI”, está establecido con toda claridad en el curso del proceso arbitral, sin que la sociedad CONSTRUCTORA INPRA LTDA haya negado este hecho.

TERCERO : La dación en pago que recibió CONSTRUCTORA INPRA LTDA del lote de terreno para el proyecto de vivienda, fue incumplida en todas sus partes por la mencionada sociedad al venderle este inmueble al señor Santa González por la escritura pública No. 9.352 de 23 de Noviembre de 1.995 de la Notaria Décima del Circulo de Cali, contra expresa prohibición de destinar el referido inmueble a objeto distinto al proyecto de construcción.

En estas condiciones, y cumplidos los presupuestos legales del artículo 1546 del Código Civil, el Tribunal deberá dar aplicación a la llamada resolución tácita de los contratos bilaterales del citado artículo, y así lo dispondrá en el fallo.

El tratadista Arturo Valencia Zea en su obra “Derecho Civil”, Tomo III, “DE LAS OBLIGACIONES”, analiza la resolución de los contratos por aplicación del artículo 1546 del C.C. , en forma completa, y de ahí el Tribunal extracta los siguientes conceptos :

“1) Entre las partes la resolución extingue el contrato y obra doblemente para el futuro, quitándole, su fuerza ; para el pasado, deshaciendo sus efectos. Vale decir, opera retroactivamente”

“2) Toda resolución del contrato entraña indemnización de perjuicios. La ley presume, ha dicho la Corte Suprema, que toda infracción del contrato origina

perjuicios al acreedor ; y esos perjuicios comprenden el daño emergente y el lucro cesante, según los artículos 1613 y 1614

“3) Generalmente, la resolución del contrato entraña la devolución de la presentación recibida junto con los frutos percibidos.....

“Al respecto a dicho la Corte Suprema : “La restitución de los frutos que hayan producido el bien o bienes materia del contrato resuelto, no entran en concepto de perjuicios, sino que, causando la resolución efecto retroactivo, el comprador vencido debe las cosas con todo lo que han producido”

El mismo tratadista en páginas anteriores sobre el ejercicio del derecho de resolución expresa: “II, La resolución del contrato requiere sentencia judicial, pues es la sentencia la que declara roto el contrato y no la simple declaración unilateral de la parte a quien se cumple.

III. Se encuentra legitimada para demandar la resolución solo la parte que ha cumplido sus obligaciones o que se allanó a cumplirlas en el tiempo y modo convenidos. La resolución es la sanción para el contratante incumplido”. (Obra citada paginas 163, 165, y 166)

## **B. CONDICION RESOLUTORIA EXPRESA**

Establece el artículo 1548 del Código Civil:

“**ARTICULO 1548** : Si el que debe un inmueble bajo condición lo enajena o lo grava con hipoteca o servidumbre, no podrá resolverse la enajenación o gravamen, sino cuando la condición constaba en el título respectivo, inscrito u otorgado por escritura pública”.

Sobre el citado artículo 1548 del C.C., la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil en sentencia de Agosto 18 de 1.987, nos trae la siguiente Jurisprudencia:

“**A la luz de la norma transcrita, infiérese que cuando una persona tiene un bien inmueble bajo condición resolutoria y, por demás, la condición consta en el título debidamente registrado, la condición, produce sus efectos aun contra los terceros que hubieren adquirido derechos sobre el mismo bien, pues en tales circunstancias los terceros ya no se encuentran amparados por la buena fe, como quiera que actuaron a sabiendas de la existencia de la condición resolutoria y, por tal virtud han quedado colocados en igual situación que el primer adquirente *subconditione*, o sea que quedan obligados a las restituciones a quien tiene derecho el beneficiario de la resolución”**

Todo lo expuesto corresponde a la situación del convocado y litisconsorte del convocado principal CONSTRUCTORA INPRA LTDA.

## X. DE LA INTERPRETACION DE LA DEMANDA.

### A. Objeto del Arbitramento :

1. El Decreto 1818 de 1.998, se define el arbitramento, así :

**“Artículo 115 Definición y Modalidades.** El arbitraje es un mecanismo por medio del cual las partes involucradas en un conflicto de carácter transigible, defieren su solución a un tribunal arbitral, el cual queda transitoriamente investido de la facultad de administrar justicia, profiriendo una decisión denominada laudo arbitral.  
.....El arbitraje en derecho es aquel en el cual los árbitros fundamentan su decisión en le derecho positivo vigente.....”

### B. Cláusula Compromisoria

En la Cláusula Vigésima Primera del mal llamado “Promesa de Contrato de Compraventa ” firmado “FONAVIEMCALI ” y CONSTRUCTORA INPRA LTDA, documento que se ha analizado jurídicamente en el capítulo anterior de este laudo y sobre el cual se ha concluido que es un contrato de construcción de un programa de vivienda para los asociados de “FONAVIEMCALI” y no un simple contrato de compraventa de inmuebles regido por el artículo 89 de la Ley 153 de 1.887 (artículo 1611 Código Civil), como pretende el abogado de “FONAVIEMCALI”, se pactó que para la solución de la diferencias entre las partes que provinieron del incumplimiento de las condiciones del contrato se integraría un Tribunal de Arbitramento.

C. Como se explicó en el Capítulo Antecedentes, punto Cuarto, “FONAVIEMCALI” presentó con fecha del 6 de Abril de 1.995 una demanda ordinaria contra “CONSTRUCTORA INPRA LTDA que correspondió al Juzgado Segundo Civil del Circuito de Cali, en la cual se solicitó la resolución del Contrato de Promesa de Compraventa de fecha 15 de septiembre de 1.992 por incumplimiento total del mismo por parte de CONSTRUCTORA INPRA LTDA ”. Este proceso fue de poca duración, pues, ante el abandono de “FONAVIEMCALI”, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Cali decretó la perención.

D. Igualmente y con fecha 20 de abril de 1.995, “FONAVIEMCALI” instauró otro proceso ordinario ante el Juzgado Octavo Civil del Circuito de Cali, con “ acción de cumplimiento de obligación contractual contra la SOCIEDAD CONSTRUCTORA INPRA LTDA ”, incumplimiento que la demandante concretaba en la venta que había hecho CONSTRUCTORA INPRA LTDA al señor Javier Santa González, lo cual ya ha sido tratado en este laudo. El proceso terminó extraordinariamente por reconocimiento del Juzgado Octavo Civil de Circuito de Cali de la excepción previa del compromiso, presentada por los demandados .

Como puede apreciarse en lo ya expuesto, las dos primeras demandas de “FONAVIEMCALI” con la CONSTRUCTORA INPRA LTDA, se fundamentaron en el incumplimiento alegado por la demandante de los contratos suscritos en 1.992 por “FONAVIEMCALI” con CONSTRUCTORA INPRA LTDA . Esto es la más clara demostración de que el conflicto contractual entre “FONAVIEMCALI” y

CONSTRUCTORA INPRA LTDA, fue desde un principio el incumplimiento de esta última a las obligaciones adquiridas con “FONAVIEMCALI”.

E. Finalmente “FONAVIEMCALI” ha presentado ante este Tribunal de Arbitramento, la demanda que desde 1.995 debió haber sido sometida a la jurisdicción arbitral y que es precisamente a la que se refiere el laudo. Si el conflicto contractual existente entre FONAVIEMCALI y CONSTRUCTORA INPRA LTDA es del incumplimiento de esta última del contrato del 15 de septiembre de 1.992 y de la dación en Pago que como anticipo de este contrato se hizo a la CONSTRUCTORA INPRA LTDA, por escritura pública No. 4.658 de fecha octubre 22 de 1.992 de la Notaria Sexta del Circulo de Cali, sobre el lote de terreno de 11.057 M2, en la Diagonal 58 No. 25-56 DE Cali, como dice la escritura, y la venta posterior de este lote de terreno por CONSTRUCTORA INPRA LTDA al señor Javier Santa González, por la escritura pública No. 9352 del 23 de noviembre de 1.995 de la Notaria Décima del Circulo de Cali, no encuentra el Tribunal de Arbitramento ninguna lógica jurídica en que el apoderado de la demandante instaure en esta instancia una acción de nulidad contra el citado contrato del 15 e septiembre de 1.992, que sigue considerando como un contrato de promesa de compraventa de inmuebles, cuando en los cinco (5) años anteriores las demandas de “FONAVIEMCALI” fueron por incumplimiento de ese contrato de la citada escritura pública de dación en Pago, varias veces mencionada . Nunca a través del curso de los últimos cinco (5) años “FONAVIEMCALI” , consideró que el conflicto presentado entre las partes era de que el citaba contrato estaba viciado de nulidad. Esta posición del demandante está en contradicción con la realidad del conflicto surgido entre “FONAVIEMCALI” y CONSTRUCTORA INPRA LTDA, que hoy se extiende al señor Javier Santa González, por lo cual el Tribunal de Arbitramento, en el pronunciamiento de su fallo, tendrá que atenerse a la realidad jurídica del conflicto contractual y no a la primera pretensión del demandante.

Al asumir esta posición, el Tribunal de Arbitramento se fundamenta en, Jurisprudencia reiterada de la **Honorable Corte Suprema de Justicia** y en doctrina de tratadistas, que se resume en los siguientes párrafos de un contenido preciso así :

“En materia de interpretación de la demanda, ha sostenido de manera reiterada y uniforme la Corte que la desacertada calificación que el libelista le dé en su demanda a las súplicas, no tiene por qué repercutir en el tratamiento jurídico del caso, puesto que corresponde al juzgador, y no a los litigantes, definir el derecho que se controvierte. En este punto tiene declarado la doctrina de la Corporación que “son los hechos la voz del derecho y la causa eficiente de la acción. Si están probados incumbe al Juez calificarlos jurídicamente en la sentencia y proveer en conformidad, no obstante los errores de las súplicas”.( Casación Civil de Octubre 17 sobre 62, T.C., 137; 17 de junio de 1954. T.C.VII, 294; 9 de agosto de 1965. T.C. XIII, 142 16 de diciembre de 1969 T.C.CXXXII, 235; 4 de noviembre de 1970 . T.C.XXXVI, 82; 19 de mayo de 1975, aún no publicada). (C.S.J., Sent. Mayo 7/79. M.P. ALBERTO OSPINA BOTERO).

Así mismo el tratadista HERNAN FABIO LOPEZ BLANCO, en el libro “INSTITUCIONES DE DERECHO PROCESAL CIVIL, página 583 considera: “No

existe razón alguna para impedir al Juez Civil que falle con base en lo que se pruebe dentro del proceso y eliminar, de una vez por todas, al menos los fallos ultra petita, porque no parece justo que por una indebida apreciación del autor, por falta de experiencia de su apoderado, o, en fin, por cualquier motivo, la limitación que haga en sus pretensiones impida el logro completo del derecho que le asiste, ya que, de este modo, se echa al olvido la función restauradora del orden jurídico que le corresponde, como representante del Estado, al Juez.

## **XI. SOBRE LAS EXCEPCIONES DE FONDO**

### **A. Las Excepciones de Fondo propuestas por la convocada CONSTRUCTORA INPRA LTDA . son las siguientes :**

1. Inexistencia de la causal de nulidad : Este Tribunal declarará probada esta excepción por no existir ninguna causal de nulidad en el contrato de compraventa suscrito el 15 de Septiembre de 1.992.

2. Validez de la Compraventa : Se declara probada esta excepción, anotando, que dentro del criterio del Tribunal se trata no de un simple contrato de promesa de compraventa sino de un contrato de construcción de un proyecto de vivienda en el cual la compraventa a que se refiere la excepción hubiera sido la última etapa por cumplir del contrato de construcción de obra.

3. Inoperancia de la causal de nulidad alegada: Sobre todo el contenido de está excepción el Tribunal está de acuerdo con el apoderado de CONSTRUCTORA INPRA LTDA. , máxime sí se tiene en cuenta, como lo ha sostenido el Tribunal en el curso de este fallo que aquí se está frente a un contrato de construcción de obra y venta de apartamentos .

### **B. Las Excepciones de fondo propuestas por el convocado Javier Santa González son las siguientes:**

Las tres primeras excepciones son idénticas a las que ha presentado CONSTRUCTORA INPRA LTDA., por lo cual se declaran también probadas.

4. Falta de legitimidad en la causa: En está causal el apoderado del señor Javier Santa González , considera que “FONAVIEMCALI” no está legitimada para solicitar la nulidad del contrato, y que esta legitimación la tendrían sólo los futuros compradores de los apartamentos.

“FONAVIEMCALI” , como contratante tiene toda la legitimidad para impugnar el mismo contrato que suscribió, otra cosa es que “ FONAVIEMCALI” carezca de fundamento jurídico en sus pretensiones. En estas condiciones no hay lugar a declarar probada esta excepción

5. Retención del bien y cobro de gastos y mejoras : El Tribunal considera que más que una excepción a la demanda, en este punto se pretende fijar la posición del señor Javier Santa González, frente a un fallo que desconociera los derechos de poseedor de buena fé que allí alega.

En los considerandos de este laudo se ha tratado ya está materia y en la parte resolutive se decidirá de conformidad.

Por lo tanto, habrá de declararse no probada esta excepción, remitiéndose el Tribunal a lo que sobre el particular contemple el fallo arbitral.

6. Inexistencia de compromiso con las partes: Alega el apoderado que el convocado Javier Santa González no es parte en el pacto de arbitramento de que trata la cláusula vigésima primera del contrato de promesa de compraventa del 15 de Septiembre de 1.992, lo cual es cierto. Sin embargo, al ser llamado a este arbitramento como parte adicional convocada, el excepcionante dio poder al Abogado Edgar Alfonso Castellanos, que es el mismo apoderado de la parte convocada principal CONSTRUCTORA INPRA LTDA . y a través de su apoderado se apersonó dentro del arbitramento , propuso excepciones en su defensa, solicitó la practica de pruebas y rechazó todas las pretensiones de la convocante, quedando colocado procesalmente como litisconsorte del demandado y en igual pie de derecho para su defensa, por lo cual esta excepción no se declarará probada.

## PARTE RESOLUTIVA DEL LAUDO

En mérito de todo lo expuesto y sin lugar a más consideraciones, el Tribunal de Arbitramento, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

### RESUELVE EN DERECHO

**PRIMERO :** Declárase, para todos los fines de este arbitramento, que el contrato privado del 15 de Septiembre de 1.992, celebrado por el FONDO DE EMPLEADOS DE LAS EMPRESAS MUNICIPALES DE CALI "FONAVIEMCALI" con la sociedad "CONSTRUCTORA INPRA LTDA ". y mal denominado por las partes "Promesa de Contrato de Compraventa" es, jurídicamente, contrato de construcción de un Conjunto de Vivienda Multifamiliar de doscientos (200) apartamentos en la ciudad de Cali, con destino a los asociados de "FONAVIEMCALI" y a cargo la construcción y venta de tales apartamentos de la empresa CONSTRUCTORA INPRA LTDA ., representada por su gerente el Ingeniero Diofanor Pérez Rojas .

**SEGUNDO :** Declárase resuelto el indicado contrato de 15 de Septiembre de 1.992, por incumplimiento total del mismo por parte de la sociedad CONSTRUCTORA INPRA LTDA. de todas y cada una de las obligaciones contraídas en el mencionado contrato.

Como consecuencia de esta resolución del contrato, la sociedad CONSTRUCTORA INPRA LTDA. queda obligada a devolver al FONDO DE EMPLEADOS DE LAS EMPRESAS MUNICIPALES DE CALI "FONAVIEMCALI" la suma CUATROCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL NOVENTA Y CINCO PESOS (\$499'351.095.00) M/cte recibida por CONSTRUCTORA INPRA LTDA .de "FONAVIEMCALI" entre el 11 de Septiembre de 1.992 y el 9 de Enero de 1.993, en diversas cuotas cuyo total

asciende a la cifra indicada, dinero este que fue pagado a título de abono a la cuota inicial del contrato de construcción. Esta suma no se afectará con indexación ni intereses, teniendo en cuenta la culpable demora de "FONAVIEMCALI" en acudir ante la justicia arbitral que estaba pactada en la cláusula compromisoria del contrato del 15 de Septiembre de 1992.

Fijase a CONSTRUCTORA INPRA LTDA. el término de diez (10) días hábiles para que reintegre la mencionada suma de dinero a "FONAVIEMCALI", vencido el cual, si esta devolución no se hubiere efectuado, "FONAVIEMCALI" podrá exigir a CONSTRUCTORA INPRA LTDA. el pago por la vía ejecutiva ante la justicia ordinaria, teniendo como título ejecutivo el presente laudo.

**TERCERO** : Igualmente y por incumplimiento total por parte de CONSTRUCTORA INPRA LTDA. declárase resuelto el contrato de venta en dación en pago del lote de terreno a que se refiere la escritura pública número cuatro mil seiscientos cincuenta y ocho (4.658) del veintidós (22) de octubre de mil novecientos noventa y dos (1.992) de la Notaria Sexta del Circulo de Cali, registrada en el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 370-288804 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, el día 23 de Febrero de 1.993, anotación No. 011, escritura por la cual el FONDO DE EMPLEADOS DE LAS EMPRESAS MUNICIPALES DE CALI "FONAVIEMCALI" entregó el referido inmueble como parte de la cuota inicial de la construcción a la sociedad CONSTRUCTORA INPRA LTDA., todo ello según la ubicación, área y linderos del inmueble que constan en la citada escritura pública.

Como consecuencia de esta resolución del indicado contrato de dación en pago, se oficiará al Registrador de Instrumentos Públicos de Cali, para que en el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 370-288804 se cancele la anotación No. 011 del 23 de Febrero de 1.993 en cuanto al derecho de dominio adquirido por la sociedad CONSTRUCTORA INPRA LTDA.. sobre el inmueble allí descrito.

Para este efecto se hará llegar copia auténtica del presente Laudo Arbitral al Registrador de Instrumentos Públicos de Cali.

**CUARTO** : Como consecuencia de la resolución del contrato de dación en pago de que trata la escritura pública No. 4658 de octubre 22 de 1.992, de la Notaria Sexta del Circulo de Cali, celebrado entre el FONDO DE EMPLEADOS DE LAS EMPRESAS MUNICIPALES DE CALI "FONAVIEMCALI" y la sociedad CONSTRUCTORA INPRA LTDA., a que se refiere el punto TERCERO, que es título de dominio inicial sobre el inmueble vendido por la sociedad CONSTRUCTORA INPRA LTDA., al señor Javier Santa González por la escritura pública No. 9352 del 23 de noviembre de 1.995 de la Notaria Décima del Circulo de Cali, registrada en el mismo Folio de Matricula Inmobiliaria No. 370-288804, se declara resuelto el citado contrato de compraventa celebrado entre CONSTRUCTORA INPRA LTDA. y el señor JAVIER SANTA GONZÁLEZ, por haber operado la condición resolutoria pendiente.

En virtud de la resolución de este último contrato, el señor JAVIER SANTA GONZALEZ deberá restituir al FONDO DE EMPLEADOS DE LAS EMPRESAS MUNICIPALES DE CALI "FONAVIEMCALI", el inmueble que le fue vendido por la

sociedad CONSTRUCTORA INPRA LTDA. . cuya ubicación y linderos, según el título de adquisición del señor JAVIER SANTA GONZALEZ son los siguientes : "LOTE DE TERRENO DISTINGUIDO COMO LOTE DOS A (2A) , ubicado dentro del perímetro urbano del Municipio de Santiago de Cali, ubicado en la Diagonal 58 No. 25-56, con matrícula inmobiliaria No. 370-0288804, predio que se distingue en el catastro vigente del municipio de Cali con el No. k 59100300-11, Código predial No. 169800100300-91 con área aproximada de once mil cincuenta y siete metros cuadrados (11.057 Mts 2) ; comprendido según los planos de división a que se refiere la cláusula quinta de la escritura No. 5759 de Agosto 8 de 1.988 de la Notaria Décima del Circulo de Cali, dentro de los siguientes linderos y dimensiones: NORTE : del punto 63 al punto 73, línea recta en longitud aproximada de 170 metros, con vía publica denominada 58. ORIENTE : en línea quebrada Norte-Sur, línea recta longitud aproximada de 15 metros, del punto 72 al punto 60 dirección aproximada Sur-Oeste, línea recta con longitud aproximada de 93 metros, para un total de 106 metros aproximadamente, lindero con el lote 3, por el andén de la vía Interna, SUR, Del punto 60 al punto 60 línea recta de 58 metros aproximadamente, por el eje, de la vía interna, lindero con el lote 2B de la Urbanización la Alborada de propiedad de Inmobiliaria Popular Cali Ltda. OCCIDENTE, en línea quebrada así : Partiendo del punto 60 al punto 61, dirección aproximada Nor-Oeste, en longitud aproximada de 87.46 metros, del punto 61 al punto 62, en dirección Nordeste, longitud aproximada de 3,00 metros, del punto 62 al punto 63, (punto de partida), en dirección Sur-Norte, con longitud aproximada de 17.30 metros para un total de 107.76 metros aproximadamente, lindero con el lote 1 de Inmobiliaria Popular Cali Ltda".

La entrega de este inmueble deberá hacerla el señor JAVIER SANTA GONZÁLEZ al FONDO DE EMPLEADOS DE LAS EMPRESAS MUNICIPALES DE CALI "FONAVIEMCALI" dentro de los diez (10) días siguientes a la inscripción de este laudo en la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Cali .

Para los efectos de la restitución de este inmueble el señor Javier Santa González no puede considerarse como poseedor de buena fé, puesto que actuó a sabiendas de la existencia de la condición resolutoria que pesaba sobre el título de dominio de su vendedor CONSTRUCTORA INPRA LTDA ., según se ha analizado en la parte motiva del laudo.

Cualquier derecho que crea tener el señor Javier Santa González al ser privado de su derecho de dominio sobre el inmueble debe hacerlo valer ante su vendedor CONSTRUCTORA INPRA LTDA. que en la escritura pública No. 9352 del 23 de Noviembre de 1.995 declaró que la venta estaba libre de condición resolutoria que afectaba su derecho de propiedad por el incumplimiento de CONSTRUCTORA INPRA LTDA., a las estipulaciones del contrato de dación en pago de la escritura pública No. 4658 de Octubre 22 de 1.992

Ordénase la cancelación en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 370-288804 de la anotación No. 17 del 27 de noviembre de 1.995 por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos de Cali , anotación que corresponde a la escritura pública No. 9352 del 23 de noviembre de 1.995 de la Notaria Décima el Circulo de Cali, por la

cual CONSTRUCTORA INPRA LTDA . vendió el inmueble en referencia al señor JAVIER SANTA GONZÁLEZ

QUINTO: CONSTRUCTORA INPRA LTDA., deberá reintegrar al FONDO DE EMPLEADOS DE LAS EMPRESAS MUNICIPALES DE CALI “ FONAVIEMCALI” la suma total de DIEZ Y NUEVE MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL CIENTO CINCUENTA PESOS (\$19'254.150.00) M/cte que “FONAVIEMCALI” entregó a la Presidente del Tribunal y cuyo pago debía hacerlo CONSTRUCTORA INPRA LTDA. , por concepto de su mitad en los gastos de funcionamiento y administración del Tribunal, y honorarios de los árbitros y del secretario, con intereses comerciales bancarios desde la fecha de la entrega de dicha suma al Tribunal hasta la fecha en que se efectuare el pago .

CONSTRUCTORA INPRA LTDA. tendrá el plazo de diez (10) días a partir de la fecha de ejecutoria del laudo, para cancelar dicha suma, y , de no hacerlo así “FONAVIEMCALI” podrá acudir a la justicia ordinaria para este cobro por la vía ejecutiva.

SEXTO: Declaránse probadas las excepciones primera, segunda y tercera propuestas por CONSTRUCTORA INPRA LTDA., por los motivos expuestos en la parte motiva de este fallo.

Igualmente, y por los mismos motivos declaránse probadas las excepciones primera, segunda y tercera propuestas por el señor Javier Santa González y niegánse las excepciones cuarta, quinta y sexta propuestas por el convocado Javier Santa González, de acuerdo con las consideraciones de la parte motiva del fallo.

Hasta aquí el Laudo arbitral

Ordénase que por la secretaria del Tribunal se expidan copias auténticas del presente laudo a cada una de las partes, al Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Cali y al Registrador de Instrumentos Públicos de Cali, a este último para lo de su cargo.

En su oportunidad la Presidente del Tribunal protocolizará el expediente de este Proceso Arbitral en una Notaria del Circulo de Cali.

El laudo anterior se notifica en audiencia

La Presidente del Tribunal

ADRIANA RAMOS GARBIRAS

Los Arbitros

ALBERTO FERNANDEZ CADAVID

HEBERT GALVIS NAVIA

El secretario

PEDRO JOSE HIGUERA AMAYA

----- : Deniéase las excepciones de mérito planteadas, por la Sociedad Constructora Inpra Ltda y el señor Javier Santa González (excepto la de no nulidad)

----- : En cuanto a la causacion y liquidación de costas materiales, este Tribunal de Arbitramento dispone que la Sociedad Constructora Inpra Ltda dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria del presente Laudo, restituya al convocante Fondo de Empleados de las Empresas Municipales de Cali "FONAVIEMCALI" las siguientes sumas que a dicha Sociedad le correspondía haber sufragado por acceder a la Jurisdicción Arbitral y, que por no haberlo hecho en su oportunidad legal, hubo de asumirlas en convocante a fin de que pudiera operar lo pactado en la cláusula compromisoria :

a) La cantidad de TRECE MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS PESOS (\$13'465.500.00) M/CTE, por concepto de la mitad de los honorarios de cada uno de los árbitros.

b) La cantidad de DOS MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS (\$2'244.250.00) M/CTE por concepto de la mitad de los honorarios del secretario.

c) La cantidad de TRES MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS PESOS (\$3'544.400.00) M/CTE, por concepto de la mitad de los gastos de funcionamiento y administración del Tribunal.

----- : Sobre las costas a Javier Santa se niegan .

----- : Ordenase que por la Secretaria del Tribunal se expida copia autentica del presente Laudo con destino a cada una de las partes

----- : Ordenase que por la Secretaria del Tribunal se expida copia autentica del presente Laudo con destino al Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Cali.

----- : Ordenase que por la Presidente del Tribunal, con cargo a la cuenta de gastos, se protocolice el expediente en una Notaria del Circulo de Cali.

El Laudo anterior se notifica en la presente audiencia.