

**CENTRO DE CONCILIACION Y ARBITRAJE
TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO**

**GUILLERMO NARANJO FISCHER
MANUEL ENRIQUE NARANJO BERG
ANDRÉS GUILLERMO NARANJO BERG**

CONTRA

JOSÉ FÉLIX REGALADO SOTELO

LAUDO ARBITRAL

Santiago de Cali, veintinueve (29) de enero de dos mil ocho (2008).

En atención a que se encuentra totalmente agotado el procedimiento consagrado en las normas legales que regulan el arbitramento, (Decretos 2.651 de 1.991, 2.279 de 1.989, 1.818 de 1.998 y Leyes 23 de 1.991, 192 de 1.995 y 446 de 1.998) procede el Tribunal a proferir el LAUDO ARBITRAL destinado a poner fin al presente proceso y mediante el cual se dirimen las diferencias surgidas entre los señores GUILLERMO NARANJO FISCHER, MANUEL ENRIQUE NARANJO BERG Y ANDRES GUILLERMO NARANJO BERG, de una parte y el señor JOSE FELIX REGALADO SOTELO, por la otra.

CAPITULO I

1.- ANTECEDENTES

1.1. Cláusula Compromisoria

En el CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA de tres (3) predios rurales ubicados en el paraje "Caunapi" jurisdicción del Municipio de Tumaco (Nariño), celebrado en esta ciudad de Cali el día 29 de Junio de 2.005 entre los señores GUILLERMO NARANJO FISCHER, MANUEL ENRIQUE NARANJO BERG Y ANDRES GUILLERMO NARANJO BERG, de una parte y el señor JOSE FELIX REGALADO SOTELO, por la otra, el cual fuera adicionado y aclarado mediante documento suscrito en esta misma ciudad de Cali el día 27 de Octubre de 2.005, con las firmas de los contratantes debidamente autenticadas por el señor Notario Séptimo de Cali, se estipuló en la **CLAUSULA NOVENA** del mismo la siguiente **CLAUSULA COMPROMISORIA** :

"Toda controversia o diferencia relativa a este contrato, su ejecución y liquidación, se resolverá por un Tribunal de Arbitramento designado por la Junta Directiva de la Cámara de Comercio de la ciudad de Cali, mediante sorteo efectuado entre los árbitros inscritos en las listas que lleva el Centro de Arbitraje y Conciliación Mercantiles de dicha Cámara. El Tribunal se sujetará a lo dispuesto en el decreto 1818 de 1.998 o estatuto orgánico de los sistemas alternos de solución de conflictos y demás normas concordantes, de acuerdo con las siguientes reglas: a) El Tribunal estará integrado por 3 árbitros, b) La organización interna del Tribunal se sujetará a las reglas previstas en el Centro de Arbitraje y Conciliación Mercantiles, c) El Tribunal decidirá en derecho, d) El Tribunal funcionará en el Centro de Arbitraje y Conciliación Mercantiles"

1.2 Solicitud de Convocatoria e Integración del Tribunal de Arbitramento.

Mediante escrito presentado personalmente el 12 de Diciembre de 2.006 ante el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Cali, el Doctor JAIME VALENZUELA COBO, en uso del poder conferido para el efecto por los señores GUILLERMO NARANJO FISCHER, MANUEL ENRIQUE NARANJO BERG Y ANDRES GUILLERMO NARANJO BERG, solicitó a nombre de sus representados la convocatoria de un Tribunal de Arbitramento para dirimir, en derecho, las diferencias surgidas entre sus poderdantes y el señor JOSE FELIX REGALADO SOTELO, en desarrollo del Contrato de

Promesa de Compraventa suscrito en esta ciudad de Cali, entre los tres primeros, como prometientes vendedores y el último, como prometiente comprador, el día 29 de Junio de 2.005, aclarado luego en escrito calendado, también en esta ciudad de Cali, el 27 de Octubre de 2.005.

Por medio de sorteo público realizado el 23 de Enero de 2.007, la Cámara de Comercio de Cali atendió la solicitud en cuestión y en la misma diligencia fueron escogidos como árbitros para integrar el Tribunal los doctores Hernán Darío Mejía Alvarez, Simón Payán Moreno y Octavio Montalvo Escobar quienes, notificados de la designación, comunicaron su aceptación y asumieron el encargo.

1.3 Instalación del Tribunal

El Tribunal de Arbitramento, integrado tal como quedó expuesto, se instaló formalmente el 21 de Febrero de 2.007; designó como su Presidente al doctor Hernán Darío Mejía Alvarez y como Secretario al doctor Luis Miguel Montalvo Pontón; fijó la sede para su funcionamiento; reconoció personería al doctor Jaime Valenzuela Cobo como apoderado de la parte convocante, asumió competencia para conocer del trámite que, con anterioridad a la Sentencia C-1038 de 2.002 proferida por la Corte Constitucional, correspondía a los Centros de Conciliación y Arbitraje, sin perjuicio de decidir posteriormente sobre su competencia funcional; aplazó para posterior ocasión la decisión sobre gastos y honorarios de los Arbitros y del Secretario; y, por último, fijó la fecha del Jueves 1 de Marzo, a las 8:00 a.m. para celebrar una nueva audiencia.

En posteriores audiencias el Tribunal posesionó a su Secretario (Acta No. 2 correspondiente a la reunión celebrada el 27 de Febrero pasado); dispuso la admisión de la demanda, su notificación a la parte convocada y correrle traslado de la misma, conforme al Artículo 315 del Código de Procedimiento Civil (Acta No. 3 correspondiente a la sesión verificada el 1 de Marzo de 2.007); ordenó el emplazamiento del convocado conforme a las prescripciones del mentado artículo, a causa de haberse imposibilitado su notificación

personal (Acta No. 4 correspondiente a la reunión del 12 de Junio de 2.007); enseguida y luego de surtido el trámite de rigor, se le designó curador ad litem (Acta No. 5 correspondiente a la reunión del 31 de Julio de 2.007). Antes de que el curador designado tomará posesión del cargo, el convocado, señor José Felix Regalado Sotelo compareció al proceso representado por su apoderado doctor Orlando Antonio Ramírez Gómez quien, con fecha 16 de Agosto de 2.007 dio contestación a la demanda y propuso excepciones de mérito, por lo cual el Tribunal reconoció personería al mencionado profesional del derecho, dio por contestada la demanda y dispuso correr traslado de las excepciones a la parte convocante (Acta No. 6 correspondiente a la reunión del 31 de Agosto de 2.007).

1.4 Audiencia de Conciliación

El día 11 de Septiembre de 2.007 (Acta No. 7) el Tribunal, con asistencia de las partes convocante y convocada y de sus respectivos apoderados, celebró la audiencia de conciliación de que trata la normatividad procesal vigente, en la cual su Presidente les exhortó a encontrar fórmulas de avenimiento y al efecto les concedió el uso de la palabra, llegándose posteriormente a la conclusión de no existir ánimo conciliatorio, motivo por el cual se declaró fracasada la etapa conciliatoria y enseguida el Tribunal se ocupó en fijar los honorarios de los Arbitros y del Secretario, así como los gastos de funcionamiento del Tribunal, sumas a cuyo pago deben concurrir, por iguales partes, los convocantes y el convocado.

1.5 Primera Audiencia de Trámite

Con fecha 9 de Octubre de 2.007 (Acta No. 8) se celebró la primera audiencia de trámite dentro del presente negocio y en desarrollo de la misma el Tribunal se declaró competente para resolver, en derecho, las diferencias sometidas a su estudio y consideración, fijando en seis (6) meses el término de duración del proceso, contado a partir de la terminación de esta primera audiencia de

trámite, según lo dispuesto en el Artículo 103 de la Ley 23 de 1.991. Dentro de esta misma audiencia el Tribunal decretó las pruebas solicitadas por los apoderados de las partes convocante y convocada, pero previamente aceptó el desistimiento de la prueba de inspección judicial, con intervención de perito, solicitada por la convocante.

CAPITULO II

LA DEMANDA, SUS PRETENSIONES Y FUNDAMENTOS

1.- La parte convocante sometió a estudio y decisión del Tribunal las siguientes **PETICIONES PRINCIPALES Y SUBSIDIARIAS :**

“PRIMERA PRINCIPAL. Se declare que los señores MANUEL ENRIQUE NARANJO BERG, ANDRES GUILLERMO NARANJO BERG y GUILLERMO NARANJO FISCHER, como PROMITENTES VENDEDORES suscribieron un contrato de Promesa de Compraventa con el señor JOSE FELIX REGALADO como PROMITENTE COMPRADOR de tres (3) predios rurales con área total aproximada de doscientos dieciocho (218) hectáreas ubicados en el Paraje Caunapi, Inspección de Policía del mismo nombre en Jurisdicción del Municipio de Tumaco, Departamento de Nariño, conocido el primero con el nombre de “LA PONDEROSA”, con extensión aproximada de noventa y dos hectáreas (92) y dos mil metros cuadrados (2.000 M2); conocido el segundo con el nombre de “LA CASCADA”, con extensión aproximada de cuarenta y tres (43) hectáreas y mil doscientos cincuenta metros cuadrados (1.250 M2); y denominado el tercero “ENTRERIOS” , con área aproximada de ochenta y tres (83) hectáreas, determinados todos ellos por los linderos que la misma demanda describe.

“SEGUNDA PRINCIPAL. Se declare que los PROMITENTES CONTRATANTES no concurrieron a la Notaría 6ª. del Circulo de Cali, el día 20 de Diciembre de 2.005 a las 3:00 p.m. para darle cumplimiento al compromiso adquirido de elevar a escritura pública la promesa de contrato”.

“ **SEGUNDA (sic) PRINCIPAL.** Como consecuencia de la anterior declaración, se declare resciliado el contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA suscrito por los CONTRATANTES”.

“**TERCERA PRINCIPAL.** Se ordene al PROMITENTE COMPRADOR restituir a los PROMITENTES VENDEDORES los inmuebles objeto del presente proceso arbitral en el término de 10 días hábiles siguientes a la fecha en que se dicte el Laudo Arbitral con asistencia de la fuerza pública y entregado el inmueble LOS PROMITENTES VENDEDORES restituyan al PROMITENTE COMPRADOR el título valor entregado por él”.

“**CUARTA PRINCIPAL.** Se condene al CONVOCADO al pago de los daños y perjuicios que se demuestren en el proceso”.

“**QUINTA PRINCIPAL.** Se condene al CONVOCADO al pago SE (sic) condene en costas al CONVOCADO”.

Para el caso de que las anteriores pretensiones no prosperaren, el apoderado de la parte CONVOCANTE propuso como subsidiarias, las siguientes pretensiones:

“**PRIMERA SUBSIDIARIA.** Se declare que los señores MANUEL ENRIQUE NARANJO BERG, ANDRES GUILLERMO NARANJO BERG y GUILLERMO NARANJO FISCHER como PROMITENTES VENDEDORES suscribieron un contrato de promesa de compraventa con el señor JOSE FELIX REGALADO como PROMITENTE COMPRADOR de los mismos tres (3) predios rurales determinados por su situación, área y linderos, en la petición **PRIMERA PRINCIPAL** anteriormente expuesta.

“**SEGUNDA SUBSIDIARIA.** Se declare que el CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA suscrito es ineficaz por no haber cumplido con los requisitos exigidos en el artículo 89 de la ley 153 de 1.987 y especialmente por que no hubo pago parcial ni total del precio pactado”.

“TERCERA SUBSIDIARIA. Como consecuencia de la declaración anterior se ordene al PRIMITENTE COMPRADOR restituirle con presencia de la fuerza pública a los PROMITENTES VENDEDORES los predios objeto del contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA en el plazo de 10 días hábiles siguientes a la fecha en que se dicte el presente (sic) laudo y efectuada la restitución de los inmuebles, los PROMITENTES VENDEDORES reintegran al PROMITENTE VENDEDOR el título valor recibido”.

“CUARTA SUBSIDIARIA. Se condene en costas al CONVOCADO al pago de los daños y perjuicios que sean probados dentro del trámite procesal”.

“QUINTA SUBSIDIARIA. Se condene en costas al CONVOCADO”.

2.- FUNDAMENTOS DE LA DEMANDA

a).- Fundamentos Fácticos.- Las pretensiones de la demanda encuentran su sustento en los siguientes **HECHOS** :

1.- El día 29 de Junio de 2.005 los Convocantes MANUEL ENRIQUE NARANJO BERG, ANDRES ENRIQUE NARANJO BERG y GUILLERMO NARANJO FISCHER en calidad de PROMITENTES VENDEDORES suscribieron con el señor JOSE FELIX REGALADO, mayor de edad y vecino de Pasto en calidad de PROMITENTE COMPRADOR un contrato de promesa de compraventa de tres (3) predios rurales con área total aproximada de doscientos dieciocho (218) hectáreas ubicados en el Paraje Caunapi, Inspección de Policía del mismo nombre en Jurisdicción del Municipio de Tumaco, Departamento de Nariño, conocido el primero con el nombre de “LA PONDEROSA”, con extensión aproximada de noventa y dos hectáreas (92) y dos mil metros cuadrados (2.000 M2); conocido el segundo con el nombre de “LA CASCADA”, con extensión aproximada de cuarenta y tres (43) hectáreas y mil doscientos cincuenta metros cuadrados (1.250 M2); y denominado el tercero “ENTRERIOS”, con área aproximada de ochenta y tres (83) hectáreas,

determinados todos ellos por los linderos descritos en el mismo HECHO PRIMERO de la demanda.

“2.- LOS PROMITENTES CONTRATANTES acordaron un precio de \$250'000.000.00 m/cte como valor de los inmuebles que hasta la fecha no ha sido cancelado”.

“3.- LOS CONTRATANTES acordaron correr la respectiva escritura pública el día 14 de Octubre de 2.005 a las 3:00 p.m. en la Notaría 6ª. del Círculo de Cali”.

“4.- LOS CONTRATANTES acordaron la entrega del inmueble de manera precaria, es decir, sin que pudiera EL PROMITENTE COMPRADOR actuar como señor y dueño”.

“5.- Con fecha 27 de Octubre de 2.005 LOS CONTRATANTES entregaron en pago una letra de cambio por valor de DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS girada por la compañía FORESTAL DEL PACIFICO LTDA; en la misma fecha modificaron la fecha para correr la respectiva escritura pública acordando como fecha el día 20 de Diciembre de 2.005 a las 3:00 en la misma Notaría”.

“6.- Hasta la fecha no ha sido cancelada la letra de cambio, ni los PROMITENTES CONTRATANTES comparecieron a la Notaría Sexta del Círculo de Cali a correr la escritura pública que diera cumplimiento a la promesa de contrato suscrita por las partes”.

“ 7.- EL PROMITENTE COMPRADOR en forma reiterada y de mala fe ha incumplido sus obligaciones contractuales en el sentido de que ha dispuesto de parte del predio entregando en pago parte a un trabajador suyo, ha explotado ilícitamente recursos forestales a pesar de que de acuerdo al contrato suscrito no podía hacerlo”.

“8.- Por la conducta asumida por los CONTRATANTES al no haber comparecido a la Notaría 6ª. de Cali a correr la respectiva escritura pública, se

ha operado la resciliación del contrato de promesa de compraventa evidenciando el desinterés de los contratantes en ejecutar el contrato”.

“9.- EL PROMITENTE COMPRADOR ha incumplido la promesa de contrato al disponer de activos del predio objeto del contrato que no eran suyos ocasionándole a los PROMITENTES VENDEDORES daños y perjuicios a los PROMITENTES VENDEDORES en cuantía que se probará dentro del proceso”.

“10.- Al suscribirse el contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA no fueron cumplidos la totalidad de los requisitos legales para que éste tenga vida jurídica, como el pago de parte del precio o su totalidad”.

“11.- En la cláusula novena del contrato de promesa de compraventa se pactó una cláusula compromisoria que dice: “Toda controversia o diferencia relativa a este contrato, su ejecución y liquidación, se resolverá por un Tribunal de Arbitramento designado por la Junta Directiva de la Cámara de Comercio de la ciudad de Cali, mediante sorteo efectuado entre los árbitros inscritos en las listas que lleva el Centro de Arbitraje y Conciliación Mercantiles de dicha Cámara. El Tribunal se sujetará a lo dispuesto en el decreto 1818 de 1.998 o estatuto orgánico de los sistemas alternos de solución de conflictos y demás normas concordantes, de acuerdo con las siguientes reglas: a) El Tribunal estará integrado por 3 árbitros, b) La organización interna del Tribunal se sujetará a las reglas previstas en el Centro de Arbitraje y Conciliación Mercantiles, c) El Tribunal decidirá en derecho, d) El Tribunal funcionará en el Centro de Arbitraje y Conciliación Mercantiles”.

“12.- EL CONVOCADO ha causado daños y perjuicios con sus incumplimientos y con su mala fe que serán probados en el proceso”.

“13.- EL CONVOCADO ha actuado de mala fe al tratar de pagar el precio del inmueble con el endoso inadecuado de un título valor girado por una sociedad insolvente y sin recursos que no tiene una sede que acredite su solvencia patrimonial y moral. El representante legal de la sociedad FORESTAL DEL

PACIFICO LTDA no pasa al teléfono y cuando se logra tener comunicación a través de la persona que contesta el teléfono manifiesta no tener recursos para cancelar la deuda de la cual es garante como endosatario el CONVOCADO; la forma como fue asumido el negocio por el CONVOCADO raya con el límite de la tipicidad penal”.

b).- Fundamentos Jurídicos .- En cuanto a la fundamentación jurídica de la demanda, el apoderado de la parte convocante dice apoyarse “en lo dispuesto en los Artículo 75 y s.s. del Código de Procedimiento Civil y en el Artículo 89 de la Ley 153 de 1.987”.

CAPITULO III

CONTESTACION DE LA DEMANDA

1.- A los **HECHOS DE LA DEMANDA** dió respuesta el apoderado del convocado aceptando como **ciertos** el **Primero**, el **Tercero**, el **Quinto** y **Décimo Primero**. Los restantes fueron aceptados algunos parcialmente y otros negados de plano, en la forma que se expresa enseguida:

“Al Hecho Segundo : Es cierto en parte, efectivamente se pactó un precio de DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$250.000.000.00) ML, para el pago de los bienes relacionados en numeral Primero de los Hechos de la convocatoria; lo que no es cierto, es que hasta la fecha de presentación de la convocatoria , no se haya cancelado. Mi representado el señor JOSE FELIX REGALADO SOTELO, pagó el precio de lo pactado, con un título valor, de la especie letra de cambio, por valor de DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$250.000.000.00) ML endosado y entregado como dación en pago, para cancelar la totalidad de la obligación adquirida, pago que fue aceptado plenamente por los convocantes, tal y como consta en el documento firmado por los contratantes el día 27 de Octubre de 2.005 y debidamente autenticado con reconocimiento de firma y contenido, el 28 de Octubre de 2.005 en la Notaría Séptima de Círculo de Cali, documento aceptado plenamente por los convocantes, de manera voluntaria y como pago total de la

obligación. (Lo anterior de acuerdo a Documento que reposa en el expediente)”).

“Al Hecho Cuarto: No es cierto, los contratantes y principalmente los promitentes vendedores con la firma del contrato hicieron la entrega real y material de la finca vendida ordenándole a un antiguo conocido de ellos de nombre PARMENIO PANTOJA Y SRA para que hiciera la respectiva entrega por los linderos conocidos y para tal fin le entregó a JOSE REGALADO SOTELO una orden escrita y firmada por el representante de los promitentes vendedores señor MANUEL NARANJO BERG, esto fue en presencia de los señores que fueron a recibir la finca señores Bolivar Pantoja Ibarra, Mesías Díaz Ibarra, Sandra Calderón Zambrano, Jairo Cruz, Jesús Madroñero, personas que iniciaron trabajos de limpieza y arreglo de los terrenos, ya se que se encontraban totalmente abandonados, con maleza bastante tupida y con la casa de habitación en total destrucción y abandono; por lo tanto la entrega del terreno no fue precaria sino real y material, ya que desde ese momento y hasta la fecha mi representado y sus trabajadores, se encuentran haciendo actos de posesión con ánimo de señor y dueño; es mas, el mismo contrato de adición a la promesa de venta celebrada el 27 de Octubre del 2.005 en la ciudad de Cali, debidamente autenticado por las partes con reconocimiento de firma y contenido ante el Notario Séptimo del Círculo de Cali, manifiestan los prometientes vendedores en la cláusula 11.... “cuyos terrenos les fueron entregados al promitente comprador quien se encuentra haciendo diversos trabajos dentro de la mencionada finca”.... y por este motivo el promitente comprador esta actuando dentro de la finca con ánimo de señor y dueño”.

“Como si lo anterior fuera poco, mi representado se vio en la obligación de adelantar querella por perturbación a la posesión y a los trabajos agroindustriales, en contra de los señores MANUEL NARANJO BERG y JOSE PARMENIO PANTOJA, querella que fue resuelta en su favor el día 28 de Septiembre de 2.006, decretando el STATU QUO, sobre el bien que los convocantes estaban perturbando la posesión tranquila y pacífica del aquí convocado. (Lo anterior de acuerdo a los Documentos que reposan en el expediente)”).

“Al Hecho Sexto : No nos consta que la letra de cambio, no haya sido cancelado; ahora bien, de tener razón los convocantes, les corresponde adelantar las acciones pertinentes, tendientes a obtener el pago del título valor, ya que fue aceptada plenamente como dación en pago para cancelar la totalidad de la obligación y endosada legalmente. En cuanto a la comparecencia de los promitentes contratantes, a la Notaría Sexta a correr la escritura pública, es a los convocantes a quienes les correspondía asistir, de lo cual no existe prueba allegada a este tribunal de arbitramento, ya que a mi modo de ver eran ellos quienes deberían cumplir con lo que les correspondía, ya que como se ha dicho al contestar los anteriores hechos, mi mandante, pagó y su pago fue aceptado. Es a los convocantes a quienes les corresponde adelantar las diligencias pertinentes tendientes a obtener el pago del título valor debidamente endosado y aceptado como dación en pago”.

“Al Hecho Séptimo: No es cierto, el precio comprometido en la promesa, quedó plenamente cancelado, desde el momento mismo en que se acepto el título valor letra de cambio, por la suma de DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$250.000.000.00) ML, como pago total del precio pactado, así las cosas en su condición de propietario y amparado en el pago de la cosa vendida y en la entrega formal y material que le hacen del bien, ratificado en el contrato adherido al principal y las cláusulas adicionales firmadas el día 27 de octubre de 2.005, le permiten a mí representado, disponer libremente del bien adquirido y cancelado. Mas aún, quienes se encuentran en mora de perfeccionar lo contratado son los Prometientes Vendedores, quienes no han elevado a escritura publica la promesa suscrita entre las partes, pese a la cancelación de las obligaciones”.

“Nunca ha existido mala fe en el proceder de mí prohijado JOSE FELIX REGALADO SOTELO, se comporta como señor y dueño de un predio donde el precio pactado fue cancelado con un titulo valor, que los vendedores aceptaron como pago total de las obligaciones”.

“Al Hecho Octavo: No es cierto, la obligación de mi poderdante era pagar el precio pactado, el que efectivamente cancelo el 27 de Octubre del 2.005, lo que consta en el documentos debidamente firmado y autenticado en la Notaria Séptima Del Circulo de Cali el 28 de Octubre de 2.005, con reconocimiento de firma, huella y que su contenido es cierto; o sea, con reconocimiento de firma y contenido; en ningún momento se puede hablar de resciliación del contrato, ya que quienes están en mora de cumplirlos son los convocantes”.

“Al Hecho Noveno: No es cierto, como ya se advirtió, el señor JOSE FELIX REGALADO SOTELO es propietario legitimo de inmueble comprado y cancelado legalmente por los convocantes; al contrario de lo expresado en este punto, es mi representado es el perjudicado con las acciones de hecho por la parte de los vendedores, viéndose en la obligación de adelantar un STATU QUO, ante la incursión ilegal y arbitraria que hicieran trabajadores de los vendedores, de lo queda constancia la querella policiva que fue instaurada y resuelta a favor de mí representado el día 28 de Septiembre del 2.006, donde los convocantes, intervinieron por medio de apoderado judicial, siendo representados por el Doctor JORGE HERNANDO CORTES BARCENAS. Es a mí representado a quien le asiste reclamar los perjuicios ocasionados por las acciones de hecho realizadas por personas que actuaban en nombre de los convocantes”.

“Al Hecho Décimo: No es cierto; había pleno acuerdo y consentimiento, de manera libre, voluntaria, se pusieron de acuerdo en el bien objeto de la promesa de compraventa, determinándolo por sus linderos, ficha catastral y matricula inmobiliaria; hubo acuerdo en el precio y forma de pago; además de lo anterior; todas y cada una de las personas que intervinieron en la negociación, eran plenamente capaces para contraer y suscribir obligaciones. Nos extraña sobremanera que a estas alturas, se venga a pretender justificar, lo que no es justificable desde ningún punto de vista; además fueron los convocantes quienes prácticamente impusieron al convocado tanto el contrato de compraventa firmado el 29 de Junio de 2.005, como el contrato y las cláusulas adicionales al contrato inicialmente firmado, documentos debidamente autenticados con reconocimiento de firma y contenido y además

con todo un equipo asesor, para la creación y aprobación de los documentos, los cuales fueron realizados en la ciudad de Cali, donde es el domicilio principal de los convocantes y bajo el control directo de los convocantes; por lo anterior me parece fuera de lugar que ahora se venga a justificar la invalidez de los documentos que fueron legítimamente constituidos y los cuales fueron acogidos por el convocado, mas no creados por él”.

“Al Hecho Decimosegundo: No es cierto, que mi representado haya causado daños y perjuicios por sus incumplimientos; al contrario, a quien se le ha causado daños y perjuicios es al convocado; tanto es así, que como ya se dijo tuvo que instaurar querella policiva resuelta a su favor; en cuanto a la mala fe con que presuntamente ha actuado, no es cierto, de muy buena fe y con el ánimo de cancelar la obligación endoso en dación en pago una letra de la que tantas veces se ha hablado y que fue plenamente aceptada, con lleno de los requisitos legales. Reitero que mi representado ha cumplido con el pago, mas no le han cumplido con la correspondiente protocolización de la escritura pública”.

“Al Hecho Decimotercero: Al contestar este hecho nos debemos referir a varias cosas: en cuanto a la mala fe, nunca ha existido por parte del convocado esta situación, puesto que siempre ha cumplido con lo que se había comprometido; en cuanto a lo que se refiere.... “Tratar de pagar el precio del inmueble con el endoso inadecuado de un título valor....” Con todo respeto de los convocantes y su apoderado, el título valor fue endosado debidamente, ya que quien lo tenía era legítimo tenedor y quienes lo recibieron, hoy legítimos tenedores eran capaces para endosar el primero y para recibir los segundos; en cuanto a que hubieran sido girado....” Por una sociedad insolvente y sin recursos que no tiene una sede que acredite su solvencia patrimonial y moral...”, con todo respeto me permito informarles a los convocantes y a su apoderado, que la sociedad FORESTAL DEL PACIFICO LTDA, posee bienes, cuyo valor supera los CINCO MIL MILLONES DE PESOS (\$5.000.0000.00) ML, que quien quiera iniciar acciones ejecutivas, como deberían hacerlo los convocantes, además de estar en pleno derecho, obtendrían seguramente, resultados favorables; en el aspecto moral, no me consta que motivos tenga el

representante legal para afirmar lo que dice. En cuanto a que el representante legal de la sociedad FORESTAL DEL PACIFICO LTAD, manifieste no tener recursos para cancelar la deuda, existen medios jurídicos legales para obtener el pago de la obligación y si es necesario adelantar las medidas cautelares correspondientes sobre los bienes que posee la sociedad; en cuanto a que el convocado como lo manifiesta el apoderado de los convocantes. "...raya con el limite de la tipicidad penal...", con todo respeto del apoderado judicial de los convocantes, de los de los convocantes mismos y del tribunal de arbitramento al cual se encuentra sometido este litigio, no veo ninguna tipicidad penal que pueda tener lugar en contra de mi representado, pues como tantas veces se ha dicho ha actuado de buena fe y ha pagado de manera legal y lícita lo que le correspondía, cumpliendo con las obligaciones contraídas; valga la pena recordar nuevamente que: además fueron los convocantes quienes prácticamente impusieron al convocado tanto el contrato de compraventa firmado el 25 de Junio de 2.005, como el contrato y las cláusulas adicionales al contrato inicialmente firmado, documentos debidamente autenticados con reconocimiento de firma y contenido y además con todo un equipo asesor, para la creación y probación de los documentos , los cuales fueron realizados en la ciudad de Cali, donde es el domicilio principal de los convocantes y bajo el control directo de los convocantes; por lo anterior me parece fuera de lugar que ahora se venga a justificar la invalidez de los documentos que fueron legítimamente constituidos y los cuales fueron acogidos por el convocado, mas no creados por él".

"Para este hecho decimotercero, con todo respeto solicito al tribunal de arbitramento, que se tenga en cuenta especialmente el contenido de la cláusula TERCERA del contrato promesa de compraventa firmado entre las partes, en el que dice: "... TERCERA : PRECIO. El de la venta prometida es de DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL (\$250.000.000.00) que el prometiente comprador pagara al prometiente vendedor así: L totalidad del precio mediante autorización escrita del PROMETIENTE COMPRADOR José Felix Regalado Sotelo a las sociedades FORESTAL DEL PACIFICO Nit. 830.501.809-2 y/o BIOTECNOLOGIAS MEJOR VIVIR LTDA Nit. 810.006.470-4 o en la forma que se convenga en 15

días antes de la firma de la escritura de compraventa.....". El contenido de esta cláusula dentro del contrato de compraventa, nos indica que desde un comienzo de la negociación, los convocantes aceptaron que la compañía FORESTAL DEL PACIFICO, asumiera el pago de la obligación contraída y como si fuera poco ratificaron este consentimiento y aceptaron la letra con la cual se canceló la obligación, en la promesa de compraventa y cláusulas adicionales contenidas en el documento firmado por las partes el 27 de Octubre de 2.005, al que tantas veces hemos hecho referencia".

2.- En lo que respecta a las **PETICIONES**, el apoderado de la convocada dijo no oponerse a la PRIMERA PRINCIPAL, tal y como fue planteada. En cuanto a las demás PETICIONES PRINCIPALES de la demanda, el apoderado de la parte convocada consignó las siguientes manifestaciones:

" EN CUANTO A LA SEGUNDA PRINCIPAL (Se advierte que a continuación de esta petición, existe otra como PETICION SEGUNDA PRINCIPAL) : me pronuncio con respecto a la primera de las citadas: me opongo, porque no se ha demostrado que los convocantes hayan concurrido a la notaría para cumplir con la obligación de perfeccionar mediante escritura pública, la venta de los bienes objeto de la controversia".

" EN CUANTO A LA SEGUNDA PRINCIPAL (Repetida) : Me opongo a esta petición, el cumplimiento del pago de la obligación por parte de mi representado, ya fue efectuado; por lo tanto, no hay lugar a que se declare resciliado el contrato; es mas, tanto en el contrato como en las cláusulas adicionales, fue aceptado el pago por parte de los convocantes; conforme a estas pautas los convocantes no han cumplido con las obligaciones que les corresponden, mientras mi representado ya lo ha hecho, no pueden invocar lo pretendido e esta petición, quien no haya cumplido con lo pactado".

" EN CUANTO A LA TERCERA PRINCIPAL: Me opongo totalmente a ella, por las mismas razones que se fundamentan al contestar los hechos y las peticiones anteriores".

“ EN CUANTO A LA CUARTA PRINCIPAL : Me opongo totalmente a ella, por las mismas razones que se fundamentan al contestar los hechos y las peticiones anteriores; es al convocado a quien le asiste el derecho a reclamar lo pretendido en esta petición ya que ha cumplido a cabalidad con lo pactado, mientras los convocantes no lo han hecho”.

“ EN CUANTO A LA QUINTA PRINCIPAL : Me opongo totalmente a ella y por el contrario son los convocantes quienes deben ser condenados a favor del convocado”.

Y en cuanto dice relación **PETICIONES SUBSIDIARIAS** de la demanda, el apoderado de la parte convocada dijo no oponerse a la PRIMERA SUBSIDIARIA, no así en cuanto a las restantes, a las cuales se refirió en los siguientes términos:

“EN CUANTO A LA SEGUNDA SUBSIDIARIA: Me opongo totalmente a ella; además con todo respeto del apoderado de los convocantes, al analizar la norma citada, no exige que para una promesa de celebrar contrato se exija pagos parcial ni total del precio pactado; por el contrario, la norma citada, favorece al convocado y de dársele aplicación se debe resolver, a favor de mi representado, pues la promesa cumple con los requisitos exigidos por la norma citada”.

“EN CUANTO A LA TERCERA SUBSIDIARIA: Me opongo totalmente a esta petición, pues no debe prosperar por las razones expuestas al contestar los hechos y las peticiones anteriores”.

“EN CUANTO A LA CUARTA SUBSIDIARIA: Me opongo totalmente a esta petición, pues no debe prosperar por las razones expuestas al contestar los hechos y las peticiones anteriores”

“EN CUANTO A LA QUINTA SUBSIDIARIA: Me opongo totalmente a esta petición, pues no debe prosperar por las razones expuestas al contestar los hechos y las peticiones anteriores”

Paralela a su oposición a las peticiones principales y subsidiarias, el doctor Orlando Antonio Ramírez, apoderado del convocado, solicitó al Tribunal que se acepte como pago total de las obligaciones a cargo de su patrocinado, el título – valor letra de cambio, debidamente creado y endosado, el cual fue aceptado en su oportunidad como pago total de las obligaciones, por parte de los convocantes; que se declare la legalidad de los contratos y sus cláusulas adicionales, por haber sido aceptado por ambas partes, personas totalmente capaces para obligarse mutuamente y no existir inhabilidad jurídica en ninguna de las partes; que se ordene a los convocantes la protocolización de la escritura pública a favor del convocado de quien este indique, dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha del laudo arbitral objeto de la controversia; que se condene en costas a los convocantes; y finalmente expresa que su representado se reserva el derecho de reclamar perjuicios materiales y morales causados por la actuación de los convocantes. Como corolario de sus peticiones antes expuestas, el señor apoderado del convocado plantea unas fórmulas de arreglo que el Tribunal se abstiene de enunciar y considerar porque estima que es a la contraparte a quien está dirigida. Por último, el apoderado de la parte convocada propone las siguientes excepciones:

CAPITULO IV

LAS EXCEPCIONES DE MERITO

“PRIMERA.- LOS DEMANDANTES CARECEN DE DERECHO PARA DEMANDAR LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO: Solamente el contratante cumplidor de las obligaciones a su cargo, nacidas de un acuerdo de voluntades, puede pedir la resolución del contrato y el retorno de las cosas al estado anterior con indemnización de perjuicios, cuando la otra parte no ha cumplido las suyas.

“ Si el convocante, por su parte, hubiera cumplido las obligaciones contractuales debidamente, como lo ha hecho mi representado, le asistiría el derecho para pedir que sea resciliado el contrato; como ya lo he dicho al

contestar los hechos, peticiones y proponer excepciones relacionadas con las controversias objeto convocatoria, mi representado, se acogió a los contratos creados bajo las condiciones de los convocantes y ha cumplido a cabalidad con lo convenido en ellos, especialmente en el pago de la obligación y ha ejercido sus derechos sobre los bienes, con ánimo de señor y dueño.

Conforme a estas pautas, los convocantes no han cumplido, como es su obligación con la tradición, firmando la escritura pública correspondiente, de los bienes objeto de las promesas de compraventa, celebradas legalmente entre las partes”.

“ SEGUNDA .- EXCEPCION DE PAGO.- Se funda esta excepción en que si los convocantes aceptaron desde el comienzo y al suscribir el contrato promesa de compraventa, en la cláusula tercera, que el pago lo podría hacer la sociedad Forestal del Pacífico y ratificado este consentimiento en la promesa de compraventa y cláusulas adicionales, firmados por las partes, de común acuerdo, con pleno consentimiento y de manera voluntaria, donde los convocantes aceptaron como pago total de la obligación la letra de cambio por la suma de DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$ 250.000.000.00)ML, entregada como dación en pago de la totalidad de las obligaciones contraídas con los convocantes, debidamente endosada, con el cumplimiento de los requisitos de ley para este tipo de títulos valor y aceptada voluntariamente por los convocantes; por lo tanto, el convocado cumplió con el pago total de la obligación, argumentos que pueden observarse claramente en los documentos citados que fueron aportados por los convocantes y que reposan en el expediente”.

“TERCERA.- CAPACIDAD DE LAS PARTES PARA OBLIGARSE.- Fundamento esta excepción, en que todas y cada una de las partes que han intervenido tanto en el contrato promesa de compraventa inicialmente firmado el 29 de junio de 2.005 y el documento promesa de compraventa y cláusulas adicionales, firmado el 27 de Octubre de 2.005, debidamente autenticados con reconocimiento de firma y contenido, suscrito por todas y cada una de las personas que intervinieron en la firma de los documentos que han sido

aportados al tribunal convocado y especialmente a lo que se ha hecho mención en esta excepción, son personas totalmente capaces, consintieron en los actos o declaraciones y sus consentimientos no estaban vaciados de nulidad, los contratos celebrados se hicieron sobre un objeto lícito, su pago se realizó con un título valor creado y endosado en dación en pago de manera legítima, todas personas ellas, mayores de edad capaz de obligarse por si mismas; además, fueron los convocantes quienes prácticamente impusieron al convocado tanto el contrato de compraventa firmado el 29 de Junio de 2.005, como el contrato y las cláusulas adicionales al contrato inicialmente firmado, documentos debidamente autenticados con reconocimiento de firma contenido y además con todo un equipo asesor, para la creación y probación de los documentos, los cuales fueron realizados en la ciudad de Cali, donde es el domicilio principal de los convocantes y bajo control directo de los convocantes”.

“CUARTA.- VALIDEZ DE LOS CONTRATOS Y ACUERDOS SUSCRITOS ENTRE LAS PARTES.- Sustento esta excepción, en los mismos argumentos presentados para la excepción anterior”.

“ QUINTA .- LEGALIDAD DE LA LETRA DE CAMBIO Y SU ENDOSO, COMO PAGO TOTAL DE LA OBLIGACION.- El título valor, fue creado legalmente, tanto la persona jurídica como su representante legal, existen; su endoso en dación en pago fue hecho por el legítimo tenedor y el recibo de la misma y pago que se hacia con el título valor, fue aceptado en su momento por los convocantes, ya que cumple con los requisitos exigidos por la ley para la especie de título valor, letra de cambio. Como ya se ha dicho, el título valor de la especie letra de cambio fue recibido y aceptado como pago total de las obligaciones contraídas en los contratos, citados en la Excepción nominada Capacidad de las Partes para Obligarse, argumentos que deben ser tenidos también, como argumentos para esta excepción”.

“ SEXTA. NEGLIGENCIA DE LOS CONVOCANTES PARA HACER EFECTIVO EL PAGO DEL TITULO VALOR, LETRA DE CAMBIO.- Fundamento esta excepción en que los convocantes, aceptaron la letra de cambio, como pago total de la obligación, adquiriendo la plenitud de los

derechos contenidas en el mencionado título valor; por lo tanto, les asiste todo el derecho a iniciar las acciones jurídicas pertinentes, tendientes a obtener el pago de las obligaciones contenida en el título valor, acciones que no han iniciado, presumiblemente, por negligencia de su parte, pues la sociedad a quien deben demandar esta plenamente constituida, debidamente inscrita en la Cámara de Comercio de la ciudad de Pereira, tiene su representante legal y bienes inmuebles que superan los CINCO MIL MILLONES DE PESOS (\$5.000.000.000) ML”.

“SEPTIMA.- BUENA FE.- El convocado, siempre ha actuado de buena fe, en los contratos firmados con los convocantes, los cuales como se ha dicho fueron creados por los convocantes, bajo sus condiciones y aceptadas por el convocado; tanto es la buena fe de mi representado, que desde el comienzo les hizo saber a los prometientes vendedores en la cláusula tercera del contrato, la posibilidad que existía que la Compañía Forestal del Pacífico, fuera quien cancelara la obligación contraída, cláusula aceptada por los convocantes; como si esto fuera poco, en la promesa de compraventa y cláusulas adicionales, firmado entre las partes el 27 de Octubre de 2.005, también fue aceptado el pago de las obligaciones, tal y como está plasmado en el documento que reposa en el expediente, ratificando la buena fe y el deseo de cumplir con las obligaciones pactadas”.

CAPITULO V

EL ACERVO PROBATORIO

Con ocasión de la celebración de la primera audiencia de trámite el día 9 de Octubre de 2.007 y una vez que dentro de la misma el Tribunal se declarara competente para dirimir en derecho la controversia que dio lugar a su convocatoria, se dispuso igualmente la apertura a pruebas del proceso y al efecto ordenó tener como tales los documentos anexados al escrito de demanda por el apoderado de la convocante, a los cuales manifestó su adhesión el apoderado de la convocada, como también los señalados por este último en su escrito de adición a las excepciones de mérito; decretó el

interrogatorio de ambas partes; dispuso recepcionar los testimonios de las personas señaladas como testigos por los apoderados de las partes, tanto en los escritos de demanda y respuesta como en el que describió el traslado de las excepciones; y, finalmente, ordenó librar sendos oficios tanto a la Inspección de Policía de Tumaco (Nariño) como al Alcalde de este último Municipio, en solicitud de algunos documentos requeridos por la convocante. Como consecuencia de las anteriores determinaciones, el material probatorio quedó conformado de la manera como a continuación se indica:

A).- Prueba Documental.

Está conformada, de un lado, por los documentos anexados a su escrito de demanda por el apoderado de la convocante, al igual que los acompañados a su respuesta a las excepciones, a saber:

- El poder para actuar como su apoderado
- El contrato de promesa de compraventa de fecha 29 de Julio de 2.005.
- Modificación al anterior contrato y cláusulas adiciones al mismo, de fecha 2 de Octubre de 2.005.
- Constancia de no comparecencia del prometiente comprador a la Notaría Sexta de Cali.
- Copia de la letra de cambio.
- Contrato de pago de “pago en un lote de terreno por comisión de compras” suscrito entre el señor José Félix Regalado Sotelo y el señor Bolívar Pantoja Ibarra, fechado en pasto el 3 de Noviembre de 2.005.
- Copia de la querella policiva instaurada por José Félix Regalado Sotelo contra Manuel Naranjo Berg y José Parmenio Pantoja, fechada en Tumaco el 21 de Septiembre de 2.006.

- Acta de audiencia de no conciliación llevada a término en el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Cali, de Fecha 4 de Septiembre de 2.006, celebrada entre las partes de este proceso.
- Copia de la Resolución No. 01 de 9 de Enero de 2.007, proferida por la Inspección de Policía de Tumaco.
- Copia de la diligencia de Statu Quo practicada por la Inspección de Policía de Tumaco, de fecha 28 de Septiembre de 2.006.

A los anteriores documentos se adhirió en su totalidad el apoderado del convocado.

B).- Prueba Testimonial.

La integran los testimonios rendidos, a solicitud de la parte convocada, por los señores BOLIVAR PANTOJA IBARRA, SANDRA CALDERON ZAMBRANO, MESIAS DIAZ IBARRA Y JOSE URIEL ORREGO MONTOYA.

C).- Interrogatorios de Parte.

Obran dentro del proceso los interrogatorios practicados tanto a las personas que integran la parte convocante, señores GUILLERMO NARANJO FISCHER , MANUEL ENRIQUE NARANJO BERG Y ANDRES GUILLERMO NARANJO BERG, como a la persona del convocado, señor JOSE FELIX REGALADO SOTELO.

CAPITULO VI

PRESUPUESTOS PROCESALES

Quienes integran la parte convocante, al igual que el convocado, son personas naturales, mayores de edad, que concurren al proceso debidamente representados por apoderados legalmente constituidos.

Las diferencias sometidas a consideración y decisión del Tribunal son susceptibles de transacción y las partes tienen plena capacidad para transigir.

La competencia la tiene el Tribunal en virtud de la cláusula compromisoria pactada dentro del Contrato de Promesa de Compraventa original, suscrito en Cali el 29 de Junio de 2.005, tal como quedó definido en la primera parte de la Audiencia de Trámite celebrada el 9 de Octubre de 2.007.

Precisa también dejar sentado que el Tribunal se integró en la forma prevista en la cláusula compromisoria, se instaló seguidamente y asumió luego competencia en la oportunidad legal. Por último, la parte convocante consignó dentro del término de Ley la totalidad de los dineros correspondientes a honorarios y gastos del Tribunal, toda vez que el convocado se abstuvo de concurrir a su pago.

CAPITULO VII

ALEGATOS DE CONCLUSION

El día 28 de Noviembre de 2.007 (Acta No. 12) el Tribunal celebró la audiencia de alegaciones de que trata el Artículo 154 del Decreto 1818 de 1.998 y concedido que le fue el uso de la palabra, hasta por una hora, el Dr. JAIME VALENZUELA COBO, apoderado de los convocantes, hizo una exposición de las razones que le asisten para provocar el pronunciamiento del Tribunal, en el sentido indicado en las pretensiones principales y subsidiarias de la demanda, la cual sustentó, de manera principalísima, en el poder vinculante del preámbulo de la Constitución Nacional vigente.

En este orden de ideas, relievó la trascendencia del mismo como eje rector de toda la organización jurídica que nos rige, especialmente en lo atinente a las relaciones contractuales de los particulares, las cuales deben ceñirse a los postulados de la buena fe, al rechazo al abuso del derecho y orientadas a que la propiedad cumpla una función social. Transcribió luego los textos constitucionales al igual que las normas del Código Civil y del Código de Comercio que enmarcan los anteriores principios, al igual que jurisprudencias de nuestra Corte Suprema de Justicia, que los interpretan y desarrollan.

A continuación el apoderado de los convocantes se adentró en el estudio de las normas del Código Civil que definen y regulan el contrato de promesa de contrato, citó jurisprudencias de la Corte Suprema de Justicia en torno del mismo asunto y se ocupó luego de los requisitos de las letras de cambio a la luz de la normatividad consagrada en el Código de Comercio, los cuales cotejó con apartes del testimonio rendido por el señor JOSE URIEL ORREGO MONTOYA, citado como testigo por el convocado, para concluir que, a su juicio, están suficientemente probados dentro del proceso: **a).**- la celebración del contrato de promesa de compraventa entre las partes; **b).**- que ninguna de ellas compareció a la Notaría Sexta de Cali, en las oportunidades pactadas para suscribir el contrato de compraventa prometido; **c).**- que la parte convocada, desde la fecha de la suscripción de la promesa, no ha ejercido derechos de posesión sobre los predios objeto de la misma; **d).**- que los convocantes han ejercido actos de señores y dueños sobre esos mismos predios; **e).**- que la letra de cambio que obra dentro del proceso fue entregada como garantía de pago del precio de los inmuebles materia del contrato de promesa de compraventa; y **f).**- que dicha letra no fue girada por la empresa “Forestal del Pacifico Ltda” con la intención de pagar su valor incondicionalmente al vencimiento del plazo en ella estipulado.

Concluyó sus alegaciones el señor apoderado de los convocantes, destacando la existencia del contrato de promesa de compraventa suscrito entre las partes; que ninguna de ellas compareció a la Notaría Sexta de Cali, en las fechas acordadas en el mismo a suscribir la escritura que lo perfeccionara, lo cual evidencia el mutuo disenso de los contratantes para deshacer el contrato de

compraventa materia de la litis; que existió mala fe de parte del girador y endosatario de la letra de cambio, señor JOSE URIEL ORREGO MONTOYA, representante de la empresa “Forestal del Pacífico Ltda.” pues, según su propia manifestación, la susodicha letra no fue girada para pagar su importe en la fecha indicada en la misma sino que su pago quedó supeditado a que existiesen recursos provenientes de otros negocios, con lo cual se desvirtuaba el sentido y alcance de la norma establecida en el numeral 1º. del Artículo 671 del Código de Comercio, según el cual la letra de cambio deberá contener “la orden incondicional de pagar una suma determinada de dinero”; y, finalmente, que los convocantes en ningún momento se han desprendido de la posesión de los predios objeto de la promesa de compraventa mutuamente incumplida.

Así las cosas, el Dr. JAIME VALENZUELA COBO concluyó su alegación solicitando al Tribunal dictar su laudo conforme a las pretensiones de la demanda y entregó a la Secretaría un resumen escrito de la misma, en 24 hojas.

Concluida la intervención del apoderado de los convocantes, la Presidencia del Tribunal concedió la palabra, hasta por una hora, al Dr. ORLANDO ANTONIO RAMIREZ GOMEZ, apoderado del convocado, a efecto de que presentara su alegato final. Inició su exposición refiriéndose, una por una, a las peticiones principales y subsidiarias de la demanda. De la primera principal dijo haberla aceptado en su integridad, por lo cual no puede remitirse a dudas que entre las partes demandante y demandada existió el contrato de promesa de compraventa glosado a los autos. Pero a continuación intenta desvirtuar la pretensión perseguida por los convocantes en el sentido de que ninguna de las partes intervinientes en el mismo concurrió, en la fecha y hora convenidas, a la Notaría Sexta de Cali, para suscribir la consiguiente escritura pública que perfeccionará la compraventa prometida, argumentando para el efecto, con apoyo en el dicho de una testigo, que su patrocinado si concurrió a la citada Notaria, en la oportunidad señalada en la promesa de contrato, con el ánimo de suscribir la escritura respectiva, pero que en cambio, los prometientes vendedores no lo hicieron, y si tales ocurrencias no las acreditó su representado mediante la atestación notarial que la ley exige para el efecto, ello

obedeció a su escasa cultura, pero lo evidente es que en tales condiciones mal puede afirmarse que el contrato de promesa quedó resiliado.

Expresó luego su discrepancias con la tesis expuesta en la tercera suplica principal orientada a obtener a favor de los convocantes y prometientes vendedores la orden de restitución de los predios materia del contrato y que éstos, a su turno, consumada la restitución de los inmuebles, devolvieran al prometiente comprador y convocado el título -valor que él les entregó. Su ataque a tal pretensión la funda en la contradicción que iría implícita en la misma, pues el apoderado de los convocantes ha sostenido reiteradamente que sus representados en ningún momento se desprendieron de la posesión de los predios objeto de la controversia y que el convocado nunca la ha ejercido y se pregunta luego cómo es posible solicitar que se restituya algo de lo cual no se ha desprendido?. Tampoco acepta que se hable de la restitución del título – valor (letra de cambio) que obra en los autos, pues en su sentir dicho instrumento fue creado legítimamente y como tal fue endosado también legítimamente y aceptado en últimas como pago de la obligación.

En otro aparte de sus alegaciones, el apoderado del convocado se refiere a las pretensiones principales y subsidiarias de la demanda en las cuales se solicita que su patrocinado sea condenado al pago de perjuicios y costas del proceso, manifestando que si alguien ha recibido perjuicios en el desarrollo o como consecuencia del contrato controvertido, ese ha sido el señor José Felix Regalado Pantoja, a quienes los demandantes señores Naranjo le han perturbado la posesión de los predios que estos últimos le vendieron y entregaron.

El resto de la intervención del apoderado del convocado se caracterizó por ser especialmente reiterativa en la tesis de que el contrato de promesa de compraventa materia de la litis, incluida su adición, es completamente válido; que en ningún momento ha sido objeto de tacha alguna por las partes; que igual acontece con la letra de cambio que obra en el proceso, la cual fue creada y endosada legalmente y recibida en pago de la obligación, razón por la

cual no puede demandarse su ineficacia so pretexto de no ajustarse a las prescripciones del Artículo 89 de la Ley 153 de 1.887.

El Dr. Orlando Antonio Ramírez Gómez no entregó a la Secretaria del Tribunal resumen escrito de sus alegaciones.

CAPITULO VIII

CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL

1.- Para el Tribunal los presupuestos procesales se encuentran acreditados en el presente proceso, y no se observa nulidad o impedimento alguno que impida al Tribunal proferir laudo que resuelva de fondo la litis, conforme en derecho corresponda.

2.- El acto jurídico genitor del presente conflicto deviene de la suscripción de un contrato de promesa de compraventa el 29 de junio de 2005, por y entre Manuel Enrique Naranjo B., Andrés Guillermo Naranjo B. y Guillermo Naranjo F., en calidad de promitentes vendedores para la época, hoy convocantes de la presente causa arbitral, de una parte; y de la otra José Félix Regalado S., en calidad de promitente comprador para la época, y hoy convocado a este Tribunal, promesa que recayó sobre fundos rurales sitios en el corregimiento de Caunapí, municipio de Tumaco, Departamento de Nariño, distinguidos con folios de matrícula inmobiliaria 252-0000724, 252-0013.695 y 252-0004.019, cuyos linderos, ubicación y descripción están indicados en las citadas matrículas inmobiliarias y en la escritura pública 4282 de septiembre 20 de 1994 de la Notaría Sexta de Cali. Dicho contrato de promesa de compraventa fue modificado (aclarado y adicionado en los propios términos usados por los contratantes) mediante documento privado suscrito en Cali, de fecha 29 de junio de 2005. Sobre la celebración del contrato de promesa de compraventa y su posterior aclaración y adición no disputan las partes, por lo cual y con base en los documentos aportados al proceso estos serán tenidos como plena prueba del referido contrato y su posterior modificación.

3.- Llegados a este punto, estima el Tribunal que debe detenerse en algunas de las cláusulas del citado contrato y su posterior modificación, habida cuenta que es en la determinación del alcance de las mismas donde se encuentra el meollo de la litis. En primer término, el Tribunal establece que las partes pactaron una fecha inicial para dar cumplimiento a la obligación de otorgar la escritura pública que perfeccionara el negocio prometido, fecha acordada para el 14 de octubre de 2005 a las 3:00 P.M. en la notaría sexta del círculo de Cali; fecha que las contratantes acordaron extender, según se lee en el documento modificadorio de la promesa, para el 20 de diciembre de 2005.

4.- Seguidamente el Tribunal observa con detenimiento las cláusulas referidas al pago incluidas en los precitados documentos. Así, en el contrato de promesa de compraventa se estableció que "El precio de la venta prometida es de DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL (\$250.000.000) que el prometiente comprador pagará al prometiente vendedor así: La totalidad del precio mediante autorización escrita del PROMETIENTE COMPRADOR José Felix Regalado Sotelo a las sociedades FORESTAL DEL PACIFICO, Nit. 830.501.809-2 y/o BIOTECNOLOGÍAS MEJOR VIVIR LTDA., Nit 810.006.470-4 o en la forma que se convenga en 15 días antes de la firma de la escritura de compra venta." Y, en el documento modificadorio de la promesa se estableció que "dentro de la forma de pago del terreno los promitentes vendedores aceptan recibir una letra de cambio o titulo valor por doscientos cincuenta millones de pesos (\$250.000.000) como pago total convenido por el valor de la finca objeto del presente contrato y cuya letra está girada por la compañía FORESTAL DEL PACIFICO LTDA. y el gerente JOSE URIEL ORREGO MONTOYA a favor de José Félix Regalado Sotelo para el 15 de noviembre del 2005 quien la endosa y entrega en dación de pago total por la mencionada finca referida en el anterior contrato firmado el 29 de junio de 2.005 en la ciudad de Cali y ADICIONADO al mencionado contrato con las cláusulas adicionales y debidamente aceptadas por las partes contratantes mediante el presente contrato de adición y aclaraciones en el cual los señores contratantes lo encuentran de conformidad y así lo aceptan a plena voluntad y mutuo acuerdo manifestando que la escritura pública a favor del promitente comprador señor José Félix Regalado Sotelo se prorroga y será extendida en la Notaria Sexta del Circulo de Cali el día 20 del 2.005 Diciembre a las 3 p.m."

5.- Hechas las anteriores liminares observaciones, procede el Tribunal a referirse al contrato de promesa de compraventa suscrito entre las partes, para manifestar que a pesar de que el documento en el cual consta, así como su posterior modificación, no sean un dechado de virtudes y de construcción jurídica, el Tribunal no echa de menos los requisitos propios de tal contrato, tal como están establecidos en el artículo 89 de la ley 153 de 1887, por lo que lo tendrá como plenamente válida y eficaz.

El contrato de promesa de compraventa genera una sola obligación, de hacer, consistente en perfeccionar el contrato prometido, y que en tratándose de bienes inmuebles se efectúa mediante la concurrencia a la respectiva notaría para otorgar el título escriturario en la forma y condiciones prometidas; razón por la cual el incumplimiento de la promesa da lugar a la ejecución forzada, mediante el libramiento del respectivo mandamiento de pago, en el cual el juez prevendrá al deudor de que en caso de no suscribir la escritura pública o el documento en el término de tres días, el juez procederá a hacerlo en su nombre. (Art. 501 C.P.C.)

6.- Basta es la jurisprudencia y la doctrina nacional al respecto. Así, y a guisa de ejemplo, el Tribunal encuentra que la reciente jurisprudencia del Tribunal Superior de Bogotá, que a continuación se cita, ilustra suficientemente el tema. (Tribunal Superior de Bogotá, Sala Civil, Agosto 27 de 2007, M.P. Ricardo Zopó Méndez, Rad. 038)

“Fundamenta sus pretensiones la parte demandante en el contrato de promesa de compraventa celebrado entre las partes; convención de esta naturaleza que pese a las no pocas controversias doctrinales y jurisprudenciales que sobre sus diversas aristas se han suscitado, bien puede decirse al unísono que cumple una importante función económica en el tráfico negocial. Dicha figura goza en nuestro ordenamiento jurídico de reconocimiento legal, la cual está llamada a generar obligaciones si cumple con las exigencias previstas en el artículo 89 de la ley 153 de 1887, y que dentro de la variada clasificación de los contratos bien puede ser ubicado dentro de los denominados “preparatorios” y

que al decir de Fueyo Laneri, es aquel en virtud del cual “una parte o ambas” se obligan a celebrar otro que ha de ser legalmente eficaz y que se especifica de momento por lo menos en sus elementos esenciales, estipulándose al mismo tiempo un plazo o una condición, o ambas a la vez, que fijen su futuridad y concediendo la ley los medios judiciales eficaces para la ejecución forzada”[1].

El contrato de promesa de compraventa comporta como características ser bilateral, oneroso, conmutativo, solemne, principal y autónomo; siendo de especial importancia acá destacar estas últimas, consistentes en el que aquel subsiste sin depender de otras convenciones preexistentes, coetáneas o posteriores, y en tal medida, guarda total y perfecta autonomía con el contrato prometido “...en cuanto no es capaz de influir en este último; ni para transmitirle efectos, ni para transmitirle vicios. El preparatorio se agota con la celebración del definitivo. No accede a otro, ni depende de otro” [2].

Así entonces, como bien lo precisó el *a quo*, las obligaciones que surgen de uno y otro difieren, pues mientras que en la promesa las partes se obligan a celebrar el contrato de compraventa y en esa medida él es su objeto, éste, a voces del artículo 1849 del C.C., “es un contrato en el que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero”; de tal suerte que , “de la promesa de compraventa nace como obligación específica para cada una de las partes la de concurrir a la celebración eficaz del contrato prometido, en el término o al cumplimiento de la condición al efecto estipulados. Esto es que, como lo enseña la doctrina, sólo produce obligaciones de hacer. Tratándose de la promesa de compraventa quiere decir que los derechos y obligaciones que la promesa como tal encarna, no son los mismos que la compraventa genera, esto es, que la promesa no confiere al promitente vendedor título alguno al pago de precio, ni al promitente vendedor título alguno a la entrega de la cosa, efectos que solamente originará la compraventa en cuanto sea celebrada, pero que no podrían ser subsumidos por la mera promesa cuyo poder vinculatorio no va más allá de obligar mutua y recíprocamente a las partes a la celebración de contrato prometido” [3].

Desde luego que, dada la estrecha relación que entre ambos contratos existe, es posible que desde la promesa las partes, en ejercicio de la autonomía contractual que les asiste, convengan en anticipar el cumplimiento parcial o total de obligaciones propias de la compraventa, particularmente la de la entrega de la cosa a vender, de manera tal que la estipulación que así se inserte en el contrato de promesa es accidental respecto de él, en cuanto no es de su naturaleza sino del contrato prometido; sin que por ello, dicha obligación pueda impunemente ser desatendida por el contratante obligado. Sobre la posibilidad legal de pactar en la promesa el cumplimiento anticipado de obligaciones propias de la compraventa, la jurisprudencia nacional tiene como dicho que “El empleo frecuente del contrato de promesa de compraventa de inmuebles también ha originado que las partes no se limiten a definir los perfiles del negocio de acuerdo con las previsiones que les son propias y que le emanan del artículo 89 de la ley 153 de 1987 (SIC) sino que las manifestaciones de voluntad le hacen incorporar otras que obligan a que los promitentes atiendan las letras del acto”.

“Entre los dictados negocionales muchos son los que giran en relación con los elementos propios de la compraventa como son el precio y la cosa, particularmente sobre el pago del primero y entrega de la segunda. Es decir, los contratantes convienen, la más de las veces puntos que no necesariamente desembocan en la obligación de hacer sino que anticipan compromisos o deberes, para producir efectos sustanciales queridos por las partes, porque lo pertinente es que aquellos se concreten al momento de perfeccionarse la compraventa” [4].

[1] Doctrinas Generales de los contratos preparatorios

[2] Fueyo Laneri Fernando. Op cit. Pág.89.

[3] C.S.J. Sent. Septiembre 25 de 1979.

[4] C.S.J. Cas. Civ. Sentencia de 7 de junio de 1989.

7.- Hechas las anteriores precisiones de orden jurisprudencial, procede el Tribunal a examinar la conducta de las partes, entorno al punto del cumplimiento de su obligación mutua de concurrir al acto notarial que perfeccione el contrato prometido. Encuentra el Tribunal que ambas partes incumplieron, y en dos diferentes ocasiones, puesto que a los autos no ha sido arrimada constancia notarial alguna que acredite el hecho de la comparecencia de los contratantes a efectos de perfeccionar el contrato prometido. Y es que éste, el de la constancia notarial de la comparecencia, es un requisito de orden legal, tal como expresamente lo establece el Art. 45 del Decreto 2148 de 1983, por el cual se reglamentan los Decretos 960 y 2163 de 1970 y la Ley 29 de 1993, que a continuación se cita:

“Art. 45.- Cuando se trate de comprobar que una persona concurrió a la notaría a otorgar una escritura prometida, el notario dará testimonio escrito de la comparecencia mediante acta o escritura pública, a elección del interesado. En todos los casos el notario dejará constancia de los documentos presentados por el compareciente”.

Y, justamente, es éste testimonio notarial de la comparecencia de los promitentes a la notaría designada, en la fecha y hora acordada, en sendas oportunidades como lo narran el documento contentivo de la promesa y su documento modificadorio, a efectos de perfeccionar el contrato prometido, el que en éste punto y hora reclama y echa de menos el Tribunal.

Si bien es cierto que la parte convocada, así como algunos de los testigos, han afirmado que la promitente compradora concurrió a la notaría designada, en la fecha y hora acordada, a efectos de cumplir con el contrato prometido, la verdad es que no hay constancia notarial de ello, y ésa es la forma como ésa memoria debe quedar acreditada por expreso mandato legal, tal como así lo dispone el ordenamiento jurídico colombiano en la norma citada.

8.- Tampoco puede el Tribunal acceder o dar pábulo a la justificación argüida por el convocado, quien mediante su apoderado ha manifestado que por tratarse de una persona campesina, rural y dedicada a las cosas propias del

agro, no comprendía a cabalidad las obligaciones y exigencias de las disposiciones legales. El principio de que la ignorancia de la ley no sirve de excusa (*Iuris ignorantia non excusat*) está expresamente consagrado en el artículo 9° del C.C.C. La razón de la previsión legal, poderosa pero simple, ha sido expresada por la jurisprudencia de la siguiente manera.

"Excluir de la obediencia de la ley a quien la ignora, equivale a establecer un privilegio a su favor, violatorio de la igualdad constitucional y generador del caos jurídico". (C.S.J. Sala Plena, Sentencia de julio 4/68). Vistas así las cosas, el Tribunal arriba a una primera y valiosa conclusión, las partes han incumplido recíprocamente el contrato de promesa de compraventa, al no concurrir en las fechas y a la notaría acordadas para los efectos de otorgar la escritura pública que perfeccione el contrato prometido.

9.- Empero, y sin despecho ni menoscabo de la conclusión a la que ha arribado, también estima el Tribunal que debe manifestarse sobre el tópico del pago del precio y la entrega de los fondos, cuestiones éstas que abordará a renglón seguido. El documento modificatorio del contrato de promesa de compraventa da cuenta del endoso y entrega por parte del promitente comprador a los promitentes vendedores de un título valor, específicamente la letra de cambio cuya copia ha arrimado el convocante a los autos, "...quien la endosa y entrega en dación de pago total por la mencionada finca referida en el anterior contrato firmado el 29 de junio de 2.005 en la ciudad de Cali y ADICIONADO al mencionado contrato con las cláusulas adicionales y debidamente aceptadas por las partes contratantes mediante el presente contrato de adición y aclaraciones en el cual los señores contratantes lo encuentran de conformidad y así lo aceptan a plena voluntad y mutuo acuerdo...".

10.- Sobre el fenómeno jurídico de la *dación en pago* (*datio in solutum* o *datio resolutum*) puede afirmarse que si bien nuestro código no la regula, tampoco la excluye ni la prohíbe. En reciente sentencia de nuestra H. Corte Suprema de Justicia (Exp. 11001-31-03-037-1998- 00058-01 de julio 6/07, M.P. Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo) se hizo un amplio análisis de la institución, sus

orígenes, vicisitudes, cambios jurisprudenciales y delimitación de sus contornos y fenomenología, texto al cual se remite el Tribunal.

11.- De la sentencia citada ut supra resalta el Tribunal que la Corte, citando su propia jurisprudencia de 2 de febrero de 2001, concluyó, "... por unanimidad, que la datio in solutum es un mecanismo autónomo e independiente enderezado a extinguir las obligaciones, en un todo de acuerdo con autorizada doctrina nacional e internacional. Y, finalmente, precisó las razones por las cuales la dación era otro modo sustantivo y, de suyo, autónomo e independiente de extinguir las obligaciones:

*"Luce más acorde con el cometido que le asiste al deudor para efectuar una dación y al acreedor a aceptarla, estimar que se trata de **un modo o mecanismo autónomo y, de suyo, independiente de extinguir las obligaciones** (negocio solutorio), en virtud del cual el solvens, previo acuerdo con el accipiens, le entrega a este **un bien diferente para solucionar la obligación, sin que, para los efectos extintivos aludidos, interese si dicha cosa es de igual o mayor valor de la debida, pues una y otra se deben mirar como equivalentes**. Como el deudor no satisface la obligación con la prestación –primitivamente- debida, en sana lógica, no puede hablarse de pago (C.C., art. 1626); pero siendo la genuina intención de las partes cancelar la obligación preexistente, es decir, extinguirla, **la dación debe, entonces, clasificarse como una manera –o modo- más de cumplir, supeditada, por supuesto, a que el acreedor la acepte y a que los bienes objeto de ella ingresen efectivamente al patrimonio de aquel**. No en vano, su origen y su sustrato es negocial y más efectivamente volitivo. Por tanto, con acrisolada razón, afirma un sector de la doctrina que 'La dación en pago es una convención en si misma, intrínsecamente diversa del pago' (2), agregándose, en un plano autonómico, que se constituye en un 'modo de extinguir las obligaciones que se perfecciona por la entrega voluntaria que un deudor hace a título de pago a su acreedor, y con el consentimiento de este, de una prestación u objeto distinto del debido'". (3) (El resaltado es del texto original).*

(3) *Hernán Barrios Caro y Gabriel Valls Saintis. Teoría general de la dación en pago. Ed. Jurídica de Chile, Santiago, 1961, pág.53.*

12.- Definida como está por la H. Corte la naturaleza jurídica de la *dación en pago*, se ocupará a renglón seguido el Tribunal de la dación en pago mediante el endoso y la entrega de un título valor, cual aconteció en el presente negocio. La dación en pago hecha por el promitente comprador y aceptada por los promitentes vendedores, como mecanismo autónomo e independiente de extinguir las obligaciones, a voces de la H. Corte, para el caso concreto de los títulos valores está supeditada al cumplimiento expreso del artículo 882 del Código de Comercio, el cual para una mejor ilustración conviene recordar.

13.- *"ART.882.-La entrega de letras, cheques, pagarés y demás títulos valores de contenido crediticio, por una obligación anterior, valdrá como pago de ésta si no se estipula otra cosa; pero llevará implícita la condición resolutoria del pago, en caso de que el instrumento sea rechazado o no sea descargado de cualquier manera.*

Cumplida *la condición resolutoria*, el acreedor podrá hacer efectivo el pago de la obligación originaria o fundamental devolviendo el instrumento o dando caución, a satisfacción del juez de indemnizar al deudor los perjuicios que pueda causarle la no devolución del mismo. Si el acreedor deja caducar o prescribir el instrumento, la obligación originaria o fundamental se extinguirá así mismo; no obstante tendrá acción contra quien se haya enriquecido sin causa a consecuencia de la caducidad o prescripción. Esta acción prescribirá en un año."

14.- De tal suerte y manera que si el título valor entregado en dación en pago es descargado por los mecanismos establecidos en la ley, y se produce el desplazamiento patrimonial a favor del tenedor del título, el pago adquiere plena firmeza, pues ha sido cancelada la condición resolutoria de la que pendía. Pero si el título no es descargado por los medios autorizados en la ley, la eficacia del pago desaparece, pues estaba sujeta a condición resolutoria.

15.- Y, como la *letra de cambio* se entregó a título de dación en pago, vale recordar lo dicho por la Corte "... la dación debe, entonces, clasificarse como una manera –o modo- más de cumplir, supeditada, por supuesto, a que el acreedor la acepte y a que los bienes objeto de ella ingresen efectivamente al patrimonio de aquel."

16.- Como en el presente caso, los bienes objeto de ella no han ingresado al patrimonio del tenedor de la letra, a la sazón promitentes vendedores y hoy convocantes de la presente causa arbitral, en derecho y en sana lógica no hay alternativa distinta a fulminar la conclusión de que el promitente comprador no ha hecho pago alguno.

Con mayores veras se impone la anterior conclusión, cuando el representante legal de la sociedad giradora, Compañía Forestal del Pacífico Ltda., en el testimonio rendido ante el Tribunal ha manifestado en forma por demás conteste e inequívoca que la letra de cambio fue girada en forma condicionada, pues su pago estaba supeditado a que fueran girados unos recursos provenientes de gestiones relacionados con el Acuerdo o Protocolo de Kyoto, y que en palabras del deponente no le han sido entregados, razón por la cual el instrumento no ha sido descargado.

17.- Dilucidados como se encuentran los tópicos atinentes al cumplimiento de la obligación de pagar el precio, el Tribunal entra a pronunciarse sobre el tema de la entrega de los predios objeto del contrato de promesa de compraventa, para decir que sobre dicha entrega no existe la menor duda, pues así lo han reconocido las partes y profusamente los testigos traídos al plenario, amén de que en el expediente obra un documento en el cual consta la entrega efectuada por los promitentes vendedores por interpuesta persona. De modo que probada la entrega material de los predios materia de la promesa de compraventa por los promitentes vendedores, hecho éste plenamente probado en este proceso arbitral, importa destacar, a juicio del Tribunal, que la entrega real y material de los fundos a los cuales alude el contrato de promesa, no los entregaron los promitentes vendedores, a título de posesión material, como lo afirma el apoderado del convocado José Regalado Sotelo al dar respuesta al hecho 4 de la demanda, razón por la cual es intrascendente, para el Tribunal, lo tocante

con las querellas policivas promovidas por el señor José Regalado Sotelo, encaminadas a dar protección a una posesión material que no otorgaron los promitentes vendedores al promitente comprador en el contrato de promesa de compraventa.

18.- Por tanto, si el documento primitivo y su respectiva adición y modificación de promesa de compraventa ajustado entre los promitentes vendedores y promitente comprador, los cuales están incorporados en el expediente, no determinaron que el título por el cual entregaban los promitentes vendedores al promitente comprador los predios a que hacen referencia tales documentos, era de posesión material, los otorgantes del contrato de promesa de compraventa no pueden ni podrían modificarlo, con prueba testimonial ni siquiera con la prueba de confesión ya que, como es bien sabido, tratándose de contratos solemnes, como es el de promesa de contrato, existe prohibición de probar su existencia con testigos o por medio de confesión, pues la prueba de todo contrato solemne es **ad solemnitatem**.

En efecto: establece el artículo 232 del Código de Procedimiento Civil que *“la prueba de testigos no podrá suplir el escrito que la ley exija como solemnidad para la existencia o validez de un acto o contrato”* lo cual significa que el Código de Procedimiento Civil hoy vigente, conservó la prohibición de la prueba testimonial por razón de la naturaleza solemne del acto jurídico, puesto que en él es la ley la que exige un medio de prueba solemne, sin cuya observancia el acto no nace a la vida del derecho.

Y, aunque es incontestable, que el actual artículo 187 del actual Código de Procedimiento Civil preceptúa que *“las pruebas deberán ser apreciadas en conjunto de acuerdo con las reglas de la sana crítica, sin perjuicio de las solemnidades prescritas en la ley sustancial para la existencia o validez de ciertos actos”*, también lo es que, dada la adopción del sistema de persuasión racional en materia probatoria hizo desaparecer las restricciones que a la conducencia de la prueba testimonial establecía la legislación anterior, en lo referente al valor de la obligación por probar y a las posteriores reformas o adición de documentos; conservándose únicamente para los eventos en que la

ley exija prueba ad solemnitatem, ya que en estos el escrito se requiere como elemento de la esencia del acto y no como elemento ad probationem. (cfr. Sentencia de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia Colombiana, 25 de septiembre de 1973).

19.- Para concluir éste acápite, y a manera de resumen, concluye el Tribunal que se encuentra probada la celebración del contrato de promesa de compraventa, su posterior modificación, el incumplimiento recíproco de los contratantes del contrato de promesa de compraventa, la falta de pago del promitente comprador, y que es éste último quien en la hora actual ocupa materialmente los predios prometidos en compraventa.

20.- Dicho lo anterior, procede ahora el Tribunal a pronunciarse sobre las pretensiones de la demanda y sobre las excepciones formuladas por la convocada. En cuanto a la primera pretensión principal, y como quiera que es un hecho aceptado y reconocido por las partes, el Tribunal declarará que entre las partes se suscribió un contrato de promesa de compraventa (29 de junio de 2005), el cual fue modificado y adicionado posteriormente mediante documento de fecha 27 de octubre de 2005, documentos éstos de los cuales se ha hablado *in extenso* en el presente laudo.

21.- La segunda pretensión incoada estriba fundamentalmente en que se declare por el Tribunal la *resiliación del contrato de promesa de compraventa*, pretensión a la cual la convocada ha opuesto la excepción que él mismo denomina así: "Los demandantes carecen de derecho para demandar la resolución del contrato", pretensión y excepción que por razones de método se despacharán conjuntamente, pues entiende el Tribunal que tienen la misma causa.

22.- Sea lo primero, aclarar, que la pretensión es de *resiliación del contrato y no de resolución del contrato*, como erradamente lo entiende el convocado. La diferencia ha sido tratada en la jurisprudencia patria en múltiples ocasiones, acogiéndose el Tribunal a lo expuesto por el H. Consejo de Estado en la sentencia que a continuación se transcribe. (Consejo de Estado, Sala de lo

“a. RESOLUCIÓN DE LOS CONTRATOS:

Esa figura está prevista en el Código Civil, así:

“ARTÍCULO 1.546. 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.” (Subrayado por fuera del texto original).

Por consiguiente, cuando el contrato es incumplido por uno de los contratantes, el otro, el cumplido, tiene dos opciones alternativas: pedir la terminación del contrato mediante su resolución¹ o insistir en el cumplimiento del contrato “con indemnización de perjuicios.” Es indispensable, entonces, que quien opta por la resolución del contrato haya satisfecho o cumplido sus prestaciones contractuales; así lo ha explicado la jurisprudencia desde el siglo pasado. **En sentencia proferida por la Corte Suprema de Justicia (Sala Civil) el día 13 de julio de 1943** se dijo que la resolución de contrato “no opera sino cuando uno de los contratantes cumplió debidamente con lo pactado o se allanó a cumplirlo dentro del plazo y modo estipulados, y cuando el otro, por un acto de su voluntad, no obstante el cumplimiento de la contraparte, cuando es el caso, ha dejado de cumplir con lo pactado, en la forma y tiempo debidos.”²

Esa condición, de carácter legal, ha sido reiterada por la jurisprudencia de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia:

¹ Con la petición de resolución del contrato procede también la indemnización de los perjuicios causados con la inejecución del contrato, siempre que los demuestre.

² Gaceta Judicial LV, 585.

- **En sentencia proferida el 27 de febrero de 1946** indicó que *“En un contrato bilateral en que una de las partes está libre de incumplimiento del o de su cargo y la otra ha faltado en todo o en parte a lo suyo, incurriendo así en culpa, aquella tiene oposición para insistir o desistir y en uno y otro caso para que el inculpa le indemnice el perjuicio.”*

- **En fallo dictado el 1 de diciembre de 1993** expuso:

“...En el ámbito de los contratos bilaterales y en cuanto toca a la facultad legal que, según los términos del artículo 1.546 del Código Civil, en ellos va implícita de obtener la resolución por incumplimiento, hoy en día se tiene por verdad sabida que es requisito indispensable para su buen suceso en un caso determinado, la fidelidad a sus compromisos observada por quien esa facultad ejercita... Lo natural es entender, entonces, que no hay lugar a resolución de este linaje en provecho de aquella de las partes que sin motivo también ha incurrido en falta y por lo tanto se encuentra a su vez en situación de incumplimiento jurídicamente relevante ..., sentándose así un criterio general que por cierto deriva de una arraigada tradición doctrinaria en el país, de suyo orientada a evitar que la acción resolutoria pueda llegar a convertirse en un medio puesto en manos de maliciosos incumplidores para sustraerse con ventaja al rigor normativo que a los contratos válidamente celebrados les es consustancial...”³ (Subrayado por la Sala, por fuera del texto original).

Igualmente la doctrina, con base en la ley, sostiene que *“La resolución de un contrato es la extinción de este contrato a causa de la inejecución de sus obligaciones por parte de uno de los contratantes.”⁴ (Subrayado por fuera del texto original).* Como consecuencia de todo lo anterior, de acuerdo con el Código Civil, y la jurisprudencia y la doctrina como medios auxiliares de la administración de justicia, se observa que para la declaratoria de resolución de

³ *MP: Carlos Esteban Jaramillo Schloss:*

⁴ Christian Larroumet, *Teoría General del Contrato*, Volumen II, pág. 143; Editorial Temis SA., Bogotá, 1993.

contrato es **condición** que quien pide la resolución haya cumplido con sus obligaciones. Sin embargo, cabe señalar que aunque el demandante de la resolución ha incumplido también sus obligaciones, pero demuestra que esa inejecución fue determinada por el incumplimiento de su cocontratante, en los términos dispuestos para la excepción de contrato no cumplido, sería igualmente procedente la resolución.

Esa excepción de contrato no cumplido está contenida en los siguientes términos, igualmente en el Código Civil: **“ARTÍCULO 1.609.** *En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos.*”

De manera que si el demandante de la resolución del contrato, prueba el cumplimiento de los supuestos de la excepción de contrato no cumplido, puede ser considerado con un sujeto contractual cumplido para los fines de la resolución del contrato, pues con esa prueba de contera también prueba la imputabilidad del incumplimiento al otro contratante. Así lo ha estudiado la jurisprudencia de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia; en sentencia proferida el día 10 de febrero de 1930 expresó que *“si el incumplimiento de las obligaciones del demandante es cierto, el demandado no está en mora de cumplir las suyas.”* Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia proferida el 10 de febrero de 1930; XXXVII, 405. (Resaltados, cursivas y subrayas son del texto original)."

23.- Y, justamente, lo que el Tribunal ya tiene averiguado es que ambas partes incumplieron en sendas ocasiones con la única obligación que genera el contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles; obligación de hacer consistente en otorgar el instrumento público o título escriturario que perfeccione la compraventa prometida, razón por la cual ninguno de los contratantes estaba en capacidad de formular la pretensión de resolución contractual, más si la de resiliación por mutuo disenso, como en efecto lo pidió la convocante.

24.- Para mayor abundamiento, baste citar la luminosa opinión del profesor Fernando Hinestrosa Forero, en su Tratado de las Obligaciones, Universidad Externado de Colombia, primera edición, marzo de 2002, pg.864 y 865:

“Ahora bien, puede darse el caso, del que es ejemplo frecuente la promesa de contrato de compraventa de inmueble a cuya celebración oportuna faltan ambas partes, de que ninguna de estas se encuentre en las condiciones previstas para la resolución o, mejor, de que las dos pueden invocar frente a dicha pretensión la excepción de incumplimiento de la contraria, dada la inejecución de las dos (incumplimiento mutuo). Ello conduce a la imposibilidad de seguir adelante en la ejecución de las prestaciones, como también de eliminar los efectos del contrario (14), con el riesgos de desequilibrios e injusticias mayúsculos en fuerza de lo ejecutado hasta entonces (15), parálisis insoluble que mantuvo inveteradamente la jurisprudencia (16). Con todo, desde hace más de veinticinco años la Sala de casación civil de la Corte Suprema de Justicia (17), con oscilaciones (18), comenzó a abrir la posibilidad de obviar esa paralización ad eternum del contrato bilateral mutuamente incumplido, tomando ese incumplimiento bilateral como un desistimiento mutuo o una conducta concluyente en el sentido de desastre (19). Hoy parece estabilizada su posición en el sentido de interpretar la coincidencia de ambas partes en su negativa de ejecutar sus obligaciones como un desistimiento o convenio de retractación, de manera de poder deshacer y liquidar razonable y equitativamente un contrato que habiendo surtido algunos efectos, las partes no quieren continuar ejecutando, pero tampoco quieren declarar terminado (20-21)”.

(14) “Improcedencia para todas las partes de las dos acciones que alternativamente concede el inciso 2. ° del art. 1546 del c.c.” : cas. de 25 de marzo de 1950, LXVII, 127.

(15) “... situación de estéril e involuntaria anormalidad contractual, que se prolongará hasta cuando alguno de los contratantes, incumpliendo con lo suyo,

se habilite para demandar contra el otro la resolución o el incumplimiento contractualé”: cas. de 25 de marzo de 1950, LXVII, 127.

(16) A partir de la cas. de 7 de diciembre de 1897, XIII,200: “... la resolución de los contratos bilaterales, por falta de cumplimiento por una de las partes, sólo puede pedirla el contratante que pruebe esa falta de cumplimiento, y que él ha cumplido o se ha allanado a cumplir sus obligaciones”. “La disposición del art. 1609 del c.c. busca precisamente que los contratantes se puedan negar a cumplir sus obligaciones mientras no reciban la correspondiente contraprestación”: cas. de 25 marzo de 1950, LXVII, 128.

“La mora purga la mora”: cas. de 29 de febrero de 1936, XLIII,342y s.

(17) “... La voluntad de las partes no sólo es susceptible de manifestarse a través de declaración expresa, sino que también puede serlo mediante actos que implícitamente la dan a conocer [...] por lo cual, y precisamente porque las relaciones jurídicas no pueden estructurarse mediante una base de indiferencia o esterilidad de los actos humanos, sino mirando por el contrario, la intención de los fines perseguidos por quien los ejecuta, es preciso darle a la recíproca inejecución de las obligaciones contractuales, la significación exacta de desistencia táctica, a la manera como podría producirse mediante el mutuo disenso expreso [...] contra el resultado inaceptable de entenderlas sometidas a la indefinida expectativa de que-en algún tiempo-pueda ejecutarse o resolverse el contrato no cumplido por la obra exclusiva de aquella de las dos que considere derivar mayores ventajas del incumplimiento ventajas del incumplimiento común; o de que de la acción implacable del tiempo le dé vigencia definitiva a través de la prescripción”: en la sentencia de instancia, cas. de 23 septiembre de 1974, CXLVIII, 246.

(18) Cas. de 25 de noviembre de 1979, CLIX, 309 y ss. , dijo rectificar la doctrina sentada en cas. de 29 noviembre de 1978, CLVIII, 298 y s., para, luego de advertir que “no siempre que ocurra el incumplimiento recíproco de las partes contratantes con sus obligaciones puede hablarse de disolución del contrato por mutuo disentimiento tácito” (en el caso de una de las partes, incumplida en una de sus obligaciones, ejecutó otra, que su contraparte aceptó). En cas. de 7 de diciembre de 1982, CLXV, 345 y ss., la Corte dispuso, en instancia, “mantener la resolución del contrato sin indemnización de

perjuicios, pero no por mutuo disenso sino por incumplimiento recíproco y simultáneo de los contratantes”.

(19) Específicamente cuando, además, ambas partes han perdido (demanda y reconvencción) la resolución del contrato por incumplimiento: cas. de 23 de septiembre de 1974, CXLVIII, 246.

(20) “El mero incumplimiento de las partes no es prueba inequívoca de que las partes ya no desean el contrato, se requiere prueba contundente”: cas. de febrero de 1994, CCXXVIII, 139: el mismo planteamiento de la cas. de 20 de septiembre de 1978, CLVIII, 217 y s.

(21) “A la disolución de dicho nexo es posible llegar por el camino del mutuo disenso o ‘distracto contractual’ que deriva de lo dispuesto en los arts. 1602 y 1625 del código civil, el cual se traduce en la prerrogativa de que son titulares las partes en un contrato para convenir en prescindir del mismo y dejarlo sin efectos, resultado este que puede tener origen en una declaración de voluntad directa y concordante en tal sentido-caso en el cual se dice que el mutuo disenso es expreso-, o en la conducta desplegada por los contratantes en orden de desistir del negocio celebrado y además concluyente en demostrar ese inequívoco designio común de anular su fuerza obligatoria, evento en el que el mutuo disenso es tácito. Se trata, pues, de una figura singular cuyos perfiles institucionales, muy precisos por cierto dentro de la variada gama de circunstancias que pueden dar lugar a la extinción sobreviniente de relaciones jurídicas de fuente contractual dotadas de plena validez, no permiten mezclarla en ninguna forma con la resolución del art. 1546 del código civil, toda vez que en tanto esta última se produce por razón del cumplimiento de una condición a la cual el ordenamiento positivo le atribuye ese alcance, vale decir por una causa legal, en la hipótesis del mutuo disenso, por definición, esa causa radica exclusivamente en la voluntad coincidente de las partes interesadas, expresada ella en el abandono recíproco de las prestaciones debidas, fruto de un acuerdo expreso o tácito, en el sentido de consentir la disolución del vínculo. En resumen, entre la disolución de un contrato bilateral por efecto del llamado incumplimiento resolutorio y lo que acontece como consecuencia de la convención extintiva derivada del mutuo disenso, existen radicales diferencias que nunca pueden ignorar los jueces de instancia para, a su talante, modificar pretensiones deducidas en juicio que con claridad necesaria aparecen

fundadas en uno u otro instituto. A través del primero y dada su naturaleza estudiada de vieja data por los doctrinantes, se pide de manera unilateral por el contratante cumplido que el negocio se resuelva con restituciones e indemnización por daños a su favor, mientras que en el segundo lo solicitado ha de ser que, sobre la base insustituible de rendir la prueba de aquella convención extintiva en cualquiera de las dos modalidades en que puede ofrecerse, el acto jurídico primigenio se tenga por desistido sin que haya lugar, desde luego, a resarcimiento de ninguna clase ya que, como es bien sabido, ese tipo de prestaciones indemnizatorias requieren de la mora y el supuesto de incumplimiento recíproco objeto de análisis, esa situación no puede configurarse para ninguno de los contratantes de conformidad con el art. 1609 *ibidem*": cas. de 7 de marzo de 2000, exp.5319."

25.- Para el Tribunal el hecho de que ambas partes (promitentes vendedores y promitente comprador) hayan incumplido en sendas ocasiones con la única obligación que genera el contrato de promesa de compraventa (obligación de hacer, consistente en otorgar la escritura pública respectiva), es entonces claramente concluyente de la voluntad de los promitentes contratantes el desistimiento tácito *del vínculo obligacional*, tratándose en este caso, de *mutuo disenso tácito*, pues no puede ser otra la valoración de la conducta asumida por las partes contratantes. Además, como está probada la celebración del contrato de promesa de compraventa, y probado, además, el incumplimiento recíproco de los contratantes (promitentes vendedores y promitente comprador), el Tribunal acogerá favorablemente la pretensión segunda de la demanda, y, en consecuencia, denegará la excepción propuesta por la convocada, con amplio basamento en la jurisprudencia y en la doctrina ya citadas.

26.- Hace algún tiempo, la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia Colombiana, acogió, como bien anota ALBERTO TAMAYO LOMBANA, la figura jurídica del *mutuo disenso tácito*, la cual permite la disolución de un contrato sinalagmático, a semejanza de lo que pasa cuando se ejerce la acción resolutoria autorizada por el artículo 1546 del Código Civil, pues su fundamento

no es otro que el incumplimiento de las dos partes respecto de un contrato bilateral.

Se trata entonces del aniquilamiento de un contrato que, de no ser por esta figura jurídica, seguiría ligando indefinidamente a los contratantes, por no ser viable la acción resolutoria que prevé el artículo 1546 del Código Civil Colombiano, pues el incumplimiento de las dos partes, según lo enseña la doctrina clásica, torna improcedente la acción resolutoria contractual.

27.- Para la Corte Suprema de Justicia la relación derivada del negocio jurídico no debe quedar atascada, ni tampoco sometida a una expectativa indefinida. El mutuo disenso o distracto contractual, continúa diciendo la Corte, puede ser expreso, si existe una declaración de voluntad directa concordante para dejar sin efecto el contrato, lo que se apoyaría en los artículos 1602 y 1625 del Código Civil. O bien puede ser tácito este mutuo disenso, como acontece, en el caso de autos, el cual se ha configurado por una conducta encaminada a desistir del negocio de contrato de promesa de compraventa y anularlo.

Es verdad que la anterior posición doctrinal ha tenido contradictores, pues consideran los partidarios de la tesis contraria que semejante actitud viola los artículos 1602 y 1625 del Código Civil Colombiano. Sostienen los no partidarios del mutuo disenso tácito que el artículo 1625 del Código Civil al regular los modos extintivos de las obligaciones deja inferir la necesidad de una manifestación expresa y clara de voluntad, y la necesidad de celebrar una convención, cuando se procure invalidar un negocio jurídico, acudiendo al inciso primero del citado artículo 1625 (cfr “EL CONTRATO DE COMPRAVENTA SU RÉGIMEN CIVIL Y COMERCIAL,”. EDICIONES DOCTRINA Y LEY LTDA. 2004, páginas 235 a 237).

28.- En consecuencia, y como quiera que el Tribunal acoge las dos primeras pretensiones de la demanda, por razones puramente metodológicas evacuará posteriormente las demás excepciones de mérito propuestas por la convocada, hecho lo cual se pronunciará sobre las otras pretensiones incoadas con el carácter de subsidiarias.

Pero antes de pronunciarse el Tribunal respecto de las dos súplicas o peticiones principales de la demanda (folios 005 a 007 cuaderno principal del proceso), es preciso reiterar que esta especie de acumulación prohijada por la parte convocante se enmarca en la que la doctrina procesal llama *acumulación eventual o subsidiaria, vale decir, cuando el actor formula en primer término una pretensión, y en caso que ésta no sea acogida, subsidiariamente se hace otra petición*. Esta clase de acumulación constituye una solución a la exigencia que presenta el artículo 82 del Código de Procedimiento Civil, al disponer en el numeral 2 “*que las pretensiones no se excluyan entre sí, salvo que se propongan como principales y subsidiarias*”.

El Tribunal podría citar numerosos ejemplos de esta especie de acumulación, pero considera que lo dicho despeja cualquier duda que suscitare la lectura e interpretación razonada de la demanda con la cual se inició este proceso arbitral.

29.- Ha dicho ya el Tribunal, en párrafos anteriores, que por razones estrictamente metodológicas hará referencia al resto de las excepciones propuestas por el convocado JOSÉ FÉLIX REGALADO. Sobre este particular no puede perderse de vista que las *excepciones de mérito son medios de defensa dirigidos a hacer nugatorio el efecto jurídico requerido por la parte actora, por la producción de un hecho contrario que expone o deduce el opositor, como acontece, por ejemplo, con las formas de extinción de las obligaciones*. Por este medio de las excepciones de mérito el demandado resiste el contenido de la pretensión mediante la exposición de hechos nuevos y distintos, vale decir, elementos fácticos contrarios a los de la demanda, los cuales impiden, modifican o extinguen el derecho pretendido por el actor o demandante.

El expositor colombiano Martín Agudelo Ramírez, en su obra “EL PROCESO JURISDICCIONAL” (Segunda Edición, 2007, Librería Jurídica COMLIBROS, páginas 228 a 236), diserta sobre este interesante tema del derecho de contradicción en el campo del derecho procesal. Tanto este autor como otros

ilustres colombianos y extranjeros, tales como Hernando Morales M., Hernando Devis Echandía, Carlos Ramírez Arcila, Enrique Véscovi, J. Couture, son unánimes en el enfoque estructural de las excepciones de fondo o mérito.

30.- Fruto de la exposición reiterada de la doctrina y jurisprudencia nacional y extranjera es la conclusión consiste en que el análisis de las excepciones de fondo solo debe realizarla el juez o tribunal en la etapa final requerida para que se despliegue la actividad de sentenciar, entendiéndose claramente que su proposición es eventual, dándose su estudio *“una vez se analice la confirmación o prueba de los elementos fácticos invocados por el actor en la correspondiente pretensión procesal formulada. No resulta necesario que la excepción de fondo sea estudiada cuando la pretensión procesal debe desestimarse por no haberse probado su causa cuando. Su estudio es eventual, pero no se limita exclusivamente a los eventos de alegación directa por parte del opositor, por cuanto puede existir una consagración específica sobre la posibilidad de declaración oficiosa de excepciones, cuando sus hechos se prueben, aunque el resistente no los presente o alegue”*.

El autor ya mencionado, Agudelo Ramírez, concluye su breve exposición doctrinaria anotando que *“si la causa de lo pretendido se prueba, resulta indispensable analizar la causa de lo excepcionado, en donde es el opositor quien por regla general debe aportar la prueba referente a sus supuestos fácticos, siempre y cuando no sean hechos indefinidos, ni notorios, ni presumidos por la ley. Es posible que se analice una excepción inmediatamente cuando se encuentre probada y la misma conduzca al rechazo de todas las pretensiones procesales propuestas por la parte actora, sin que sea necesario estudiar las restantes”* (op., cit. páginas 228 a 236).

31.- En consecuencia, este Tribunal denegará la *excepción de pago propuesta por la convocada*, por las razones expuestas en este mismo laudo, a las cuales se remite.

32.- Asimismo denegará la excepción denominada *“capacidad de las partes para obligarse”*, pues no encuentra el Tribunal que tenga la fuerza suficiente

para su prosperidad, en atención a que ese no es el asunto en debate, toda vez que la capacidad intelectual y la intención volitiva de las partes no está en discusión. Y en el presente laudo, se ha citado el principio jurídico "*iuris ignorantia non excusat*", el cual hará valer el Tribunal frente a las partes por igual.

33.- Con igual razonamiento el Tribunal denegará la excepción denominada "*validez de los contratos y acuerdos suscritos entre las partes*".

34.- Los argumentos por los cuales el Tribunal no acogerá la excepción intitulada "*legalidad de la letra de cambio y su endoso, como pago total de la obligación*", han sido ya expuestos en la parte expositiva de este laudo, pues aquellos tienen que ver fundamentalmente con el tratamiento de la *dación en pago, como institución jurídica y la condicionalidad bajo la cual fue girada la letra de cambio*.

35.- Respecto de la excepción denominada "*negligencia de los convocantes para hacer efectivo el pago del título valor, letra de cambio*", el Tribunal la deniega, por no encontrar en el plenario prueba alguna de la solvencia de la sociedad giradora. Una sociedad con un patrimonio por valor igual o superior a los cinco mil millones de pesos, según lo expresado por los convocados y el propio representante legal de la sociedad Forestal del Pacífico Ltda., es más que una sociedad de papel y bien hubiesen podido la convocada o la giradora aportar los estados financieros y los folios de matrícula inmobiliaria de los inmuebles que dice poseer, pues en el haz probatorio, salvo el dicho ya mencionado, no milita prueba alguna de la tan cacareada solvencia. Un patrimonio de cinco mil millones brota a borbotones, es inocultable, brilla por su magnitud, y nada de eso aparece en el expediente.

36.- Y respecto de la "*buena fe*" propuesta como última excepción, tampoco tiene cabida. Antes, por el contrario, ni en equidad, ética, justicia, derecho y sana, buena y elemental lógica va a prohiar y cohonestar el Tribunal a un contratante que no ha pagado el precio, y ahora pretende retener

abusivamente por sí y ante sí unos inmuebles sobre los que carece de justo título.

37.- Analizado brevemente el fundamento de las excepciones de fondo propuestas por la convocada, prosigue el Tribunal en el estudio sucinto de las demás pretensiones propuestas en el libelo introductorio de la demanda.

Visto el panorama de las *excepciones de mérito* invocadas por el convocado, las cuales no prosperan, a juicio del Tribunal, debe proceder a decidir si acoge favorablemente o no la súplica o petición tercera principal de la demanda. Como se ya se vio, en el brevísimo estudio que realizó el Tribunal al tratar de la acumulación de pretensiones en una misma demanda, **las peticiones principales deben prosperar** (*primera principal, segunda principal y tercera principal*), ya que las excepciones de fondo propuestas por el convocado no están llamadas a ser acogidas por el Tribunal.

38.- *En tal virtud, y de acuerdo con lo expuesto, el Tribunal acogerá favorablemente la tercera pretensión principal, aclarando que la entrega material de los inmuebles deberá hacerse en la forma propuesta por la parte convocante, es decir, contra entrega de la letra de cambio endosada por la parte convocada, dando y dando, ordenando que se lleve a cabo la diligencia de entrega material a los convocantes, y que bajo el supuesto de rebeldía y contumacia del convocado, José Félix Regalado, intervenga la fuerza pública.*

39.- *Rechazará el Tribunal la cuarta pretensión principal, habida cuenta de que la parte convocante no adelantó ninguna actividad probatoria tendiente a demostrar la existencia de perjuicios, y, muchísimo menos, la cuantía de éstos.*

40.- *En cambio, acogerá el Tribunal, la quinta pretensión principal, ordenando al convocado en la parte resolutive del Laudo asumir el pago de las costas y gastos del proceso, de acuerdo con lo que se expone o se expondría en el capítulo relativo a la condenación en costas.*

CAPITULO IX

LIQUIDACION DE COSTAS

Habida cuenta de que las súplicas principales de la demanda que dio origen al funcionamiento de este Tribunal prosperan en su totalidad, salvo la atinente al pago de daños y perjuicios por no haberse acreditado la ocurrencia de los mismos, se impone entonces acatar lo ordenado en el Artículo 392 del Código de Procedimiento Civil, en armonía con lo dispuesto en el inciso 3º. del Artículo 144 del Decreto 1818 de 1.998, en virtud de lo cual, en la parte resolutive de este laudo, se condenará a la parte convocada, esto es, al Señor JOSE FELIX REGALADO SOTELO, a pagar a favor de la parte convocante, señores GUILLERMO NARANJO FISCHER, MANUEL ENRIQUE NARANJO BERG y ANDRES GUILLERMO NARANJO BERG, el valor de las costas materiales causadas dentro de este proceso, con inclusión de las expensas alusivas a gastos de administración y funcionamiento del Tribunal, como también el valor de los honorarios de los Arbitros y del Secretario del Tribunal, gastos todos estos que fueron atendidos por la parte convocante y pendientes aún de reembolso al momento de emitir este laudo.

Dentro de esta condena en costas se incluirá igualmente el valor de las agencias en derecho, como lo ordena el Artículo 393 del Código de Procedimiento Civil, siguiendo el derrotero de su numeral 3º. y en armonía con lo dispuesto en el Acuerdo No. 1887 de 2.003, proferido por el Consejo Superior de la Judicatura. Consecuente con lo anterior, el Tribunal hace la siguiente liquidación de costas materiales:

1. Honorarios de tres (3) árbitros (\$ 5'217.000.00)	\$ 15'217.000.00
2. Honorarios Secretario Tribunal, incluido IVA 2'608.000.00	\$ 2'608.000.00
3. Gastos Funcionamiento	\$ 5'000.000.00
4. Gastos de Administración, incluido IVA	<u>\$ 3'001.848.00</u>
TOTAL COSTAS MATERIALES	\$ 26'678.708.00

**TOTAL AGENCIAS EN DERECHO A FAVOR PARTE CONVOCANTE \$
30'000.000.oo**

Total costas y agencias en derecho a cargo de la parte vencida Sr. José Felix Regalado Sotelo: Cincuenta y seis millones seiscientos setenta y ocho mil setecientos ocho pesos M/Cte. (\$56. 678.708).

CAPITULO X

DECISION

En mérito de lo antes expuesto, el Tribunal de Arbitramento convocado para dirimir en derecho las controversias surgidas entre los señores GUILLERMO NARANJO FISCHER, MANUEL ENRIQUE NARANJO BERG y ANDRES GUILLERMO NARANJO BERG, por una parte; y, por la otra, el señor JOSE FELIX REGALADO SOTELO, acerca del CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA que suscribieron en esta ciudad de Cali, inicialmente el día 29 de Junio de 2.005, adicionado y aclarado luego con fecha 27 de Octubre del mismo año, relativo a tres (3) predios rurales ubicados en el Paraje “Caunapi” jurisdicción del Municipio de Tumaco (Nariño), administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO.- De conformidad con lo expuesto en la parte motiva de este laudo, declarar que GUILLERMO NARANJO FISCHER, MANUEL ENRIQUE NARANJO BERG y ANDRES GUILLERMO NARANJO BERG, como PROMETIENTES VENDEDORES, suscribieron en Cali, el 29 de Junio de 2.005, un contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA con el señor JOSE FELIX REGALADO SOTELO, como PROMETIENTE COMPRADOR, contrato que posteriormente fue adicionado y aclarado, el 27 de Octubre de 2.005, sobre tres (3) predios rurales con área total aproximada de doscientos dieciocho (218) hectáreas ubicados en el Paraje Caunapi, Inspección de

Policía del mismo nombre en Jurisdicción del Municipio de Tumaco, Departamento de Nariño, conocido el primero con el nombre de “LA PONDEROSA”, con extensión aproximada de noventa y dos hectáreas (92) y dos mil metros cuadrados (2.000 M2); conocido el segundo con el nombre de “LA CASCADA”, con extensión aproximada de cuarenta y tres (43) hectáreas y mil doscientos cincuenta metros cuadrados (1.250 M2); y denominado el tercero “ENTRERIOS” , con área aproximada de ochenta y tres (83) hectáreas, distinguidos todos ellos por los linderos que se describen tanto en el mismo contrato como en los hechos de la demanda.

SEGUNDO.- Declarar igualmente que GUILLERMO NARANJO FISCHER, MANUEL ENRIQUE NARANJO BERG y ANDRES GUILLERMO NARANJO BERG como PROMETIENTES VENDEDORES y JOSE FELIX REGALADO SOTELO como PROMETIENTE COMPRADOR, al no concurrir a la Notaría Sexta del Círculo de Cali, primeramente a las 3:00 p.m. del día 14 de Octubre de 2.005 y tampoco a la misma hora del día 20 de Diciembre de 2.005, incumplieron de manera mutua el compromiso adquirido de elevar a escritura pública el contrato prometido a que hace referencia el punto anterior.

TERCERO.- Como consecuencia del mutuo incumplimiento de las partes a que alude la declaración anterior, declárase resiliado el contrato de promesa de compraventa suscrito en Cali, inicialmente el 29 de Junio de 2.005, adicionado y aclarado luego el 27 de Octubre de 2.005, celebrado entre GUILLERMO NARANJO FISCHER, MANUEL ENRIQUE NARANJO BERG y ANDRES GUILLERMO NARANJO BERG como PROMETIENTES VENDEDORES y JOSE FELIX REGALADO SOTELO como PROMETIENTE COMPRADOR, contrato que versa sobre tres (3) predios rurales con área total aproximada de doscientos dieciocho (218) hectáreas ubicados en el Paraje Caunapi, Inspección de Policía del mismo nombre en Jurisdicción del Municipio de Tumaco, Departamento de Nariño, conocido el primero con el nombre de “LA PONDEROSA”, con extensión aproximada de noventa y dos hectáreas (92) y dos mil metros cuadrados (2.000 M2); conocido el segundo con el nombre de “LA CASCADA”, con extensión aproximada de cuarenta y tres (43) hectáreas y

mil doscientos cincuenta metros cuadrados (1.250 M2); y denominado el tercero “ENTRERIOS” , con área aproximada de ochenta y tres (83) hectáreas.

CUARTO.- En virtud de lo anterior, se ordena al PROMETIENTE COMPRADOR JOSE FELIX REGALADO SOTELO, restituir materialmente los inmuebles objeto del contrato prometido a que aluden los puntos anteriores, a los PROMETIENTES VENDEDORES GUILLERMO NARANJO FISCHER, MANUEL ENRIQUE NARANJO BERG y ANDRES GUILLERMO NARANJO BERG, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha del presente laudo, con intervención de la fuerza pública si fuere necesario; y, al propio tiempo se ordena a los PROMETIENTES VENDEDORES GUILLERMO NARANJO FISCHER, MANUEL ENRIQUE NARANJO BERG y ANDRES GUILLERMO NARANJO BERG, entregar materialmente al PROMETIENTE COMPRADOR, JOSE FELIX REGALADO SOTELO, el título – valor que les fuera dado por este último. La entrega del título en cuestión se hará en el momento de la restitución de los inmuebles.

QUINTO.- Condenar en costas y agencias en derecho a la parte convocada, señor JOSE FELIX REGALADO SOTELO, para cuyo efecto se tendrá en cuenta lo dispuesto en el CAPITULO IX de ésta providencia.

SEXTO.- NEGAR las restantes súplicas de la demanda, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de este laudo.

SEPTIMO.- ORDENAR que por la Secretaría del Tribunal se expidan copias auténticas del presente laudo con destino a cada una de las partes y copia simple del mismo al Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Cali.

OCTAVO.- Una vez ejecutoriado el presente laudo, el Presidente procederá a protocolizar el expediente en una de las notarias del Círculo Notarial de Cali.

NOTIFÍQUESE

HERNAN DARIO MEJIA ALVAREZ
Presidente del Tribunal

OCTAVIO MONTALVO ESCOBAR
Arbitro

SIMON PAYAN MORENO
Arbitro

LUIS MIGUEL MONTALVO PONTON
Secretario

