

TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO

MARIA NUBIA URBANO DE MONTENEGRO

Vs.

JAIME MONTENEGRO GARCIA

LAUDO ARBITRAL

Cali, mayo treinta (30) de dos mil ocho 2008

Agotadas las etapas procesales previstas en la legislación vigente, mediante el presente LAUDO se resuelve el conflicto jurídico planteado en la demanda arbitral instaurada por la señora MARIA NUBIA URBANO DE MONTENEGRO contra el señor JAIME MONTENEGRO GARCIA previos los siguientes:

I. ANTECEDENTES:

1. EL CONTRATO

Mediante documento suscrito tanto por la CONVOCANTE como por la CONVOCADA, las partes celebraron el denominado, **“Contrato de concesión, parcelación y venta – Contrato No. 1”**, que según la cláusula PRIMERA recaía sobre el siguiente inmueble: la cesión realizada por medio de este contrato consta de un lote de terreno denominado “La Cilia”, ubicado en el corregimiento de Santa Elena, municipio de el Cerrito Valle, con una cabida superficial de 16 Has. 9.279.68 M2, con casa de habitación, piscina, sembrado de pasto y con algunos árboles frutales, distinguido en el catastro con la ficha No. 00-01-0002-0467 y comprendido dentro de los siguientes linderos especiales: NORTE. - en toda su extensión con el zanjón Pajonales al medio, con predio que fue de Ángel Petruc, hoy de “Agropecuaria del Jabón Ltda.”; SUR .– en parte con el predio vendido al señor OSCAR ROA RODAS y la otra parte con el espacio público al medio que de El Cerrito conduce a Santa Elena, con predios que fueron de Rafael Almario Benedetti, hoy de Alfonso García en parte y en parte de Celio Pizarro hoy de sus herederos, lote del corregimiento de Santa Elena en plaza de mercado y lote de Juan Evangelista Villegas, antes de Sebastián Jaramillo; ORIENTE. - En parte

con camino público de Santa Elena conduce a carretera “La Novillera” al medio con predio de Pedro Reyes, hoy de sus herederos, predio de Griseldino Gil, antes, hoy de Guadalupe Sánchez y, predio que fue Julio Ruiz hoy de sus herederos y predio de José Vicente García hoy de sus herederos; OCCIDENTE, en predio vendido a OSCAR ROA RADAS y la otra parte con predio que fue de Zabulón Canizalez Rodas y la otra parte hoy de sus herederos.

2. EL PACTO ARBITRAL

Las partes incluyeron en el contrato en la cláusula décima primera el pacto arbitral, para dirimir sus controversias, siendo esta del siguiente tenor: “CLAUSULA COMPROMISORIA: Toda controversia o diferencia relativa a este contrato y al cumplimiento de cualquiera de las obligaciones señaladas en el mismo, cuando no haya sido posible resolverlas directamente por las partes se resolverán por un tribunal de arbitramento designado por la Cámara de Comercio de la ciudad de Cali que se sujetara a lo dispuestos en la ley 446 de 1998 y el decreto 1818 de 1998, o en las normas que lo reglamenten, adicionen o modifiquen, de acuerdo con las siguientes reglas,

a) El tribunal estará integrado por un solo arbitro, que para el caso deberá ser ingeniero civil; b) El tribunal decidirá en carácter técnico y económico y en estricta equidad. c) La organización interna del tribunal se sujetará a las reglas previstas para el efecto por el centro de conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio anteriormente citada. d) Las partes acuerdan llevar un libro de contabilidad en donde se asienten cada uno de los dineros recibidos y se hace referencia a la parcela de que se trata”.

3. ACTUACIONES PREVIAS DEL CENTRO DE CONCILIACION Y ARBITRAJE DE LA CAMARA DE COMERCIO DE CALI

El Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Cali recibió la demanda arbitral incoada por MARIA NUBIA URBANO DE MONTENEGRO contra JAIME MONTENEGRO GARCIA el día 23 de abril de 2007, con el fin de decidir en carácter técnico y económico y en estricta equidad las diferencias surgidas en virtud de la terminación del contrato denominado “Contrato de Concesión, parcelación y venta Contrato No. 1”

4. DESIGNACION DE LOS ARBITROS

Por sorteo público de fecha 31 de agosto de 2007 efectuado por el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Cali, fue nombrado como árbitro único el ingeniero CARLOS ALBERTO OLANO ABADIA, identificado con la cédula de ciudadanía No. 10.530.812 de Popayán, con Tarjeta Profesional de Ingeniero Civil No. 940 de la Universidad del Cauca.

5. INSTALACION

El Tribunal se instaló el día 27 del mes de septiembre de 2007 se fijó como sede del Tribunal las instalaciones del Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Cali, ubicado en la Calle 8ª No. 3 – 14, piso 4º, de Cali, teléfonos 8861369, fax 8861332. Fue designado como Presidente y Arbitro único el Ingeniero CARLOS ALBERTO OLANO ABADIA y secretario LUIS MIGUEL MONTALVO PONTON, quien aceptó el cargo y tomó posesión ante el Presidente.

En el mismo acto se recibió el expediente, y se reconoció la personería a los apoderados de las partes.

6. ADMISION DE LA DEMANDA Y TRAMITES POSTERIORES

En audiencia del 27 de septiembre de 2007 y mediante el Auto No. 2, el Tribunal admitió la solicitud de convocatoria y demanda arbitral presentada el 23 de abril de 2007 y ordenó la notificación personal a las partes, corriendo el traslado de la demanda a la parte convocada.

En fecha 9 de octubre se efectuó la notificación personal del auto admisorio de la solicitud demanda arbitral al convocado.

El señor Jaime Montenegro García, por intermedio de apoderado judicial contestó oportunamente la demanda, el día 24 de octubre de 2007, no habiendo propuesto excepciones de mérito.

Con fecha 25 de octubre de 2007 y de conformidad con los artículos 108 y 429 del Código de Procedimiento Civil, se fijó en lista el escrito de contestación.

La señora Maria Nubia Urbano de Montenegro, por intermedio de apoderado judicial recorrió el traslado del escrito de contestación el 29 de octubre de 2007.

Mediante Auto No. 03 de 30 de noviembre de 2007, se citó a las partes y a sus apoderados para que asistieran el día 10 de diciembre de 2007 a las 2:30 p.m., a la audiencia de conciliación.

7. AUDIENCIA DE CONCILIACION

El 10 de diciembre de 2007 se llevó a cabo la audiencia de conciliación, a la que asistieron el apoderado judicial de la señora Maria Nubia Urbano de Montenegro; no se presentó la parte convocada, ni su apoderado, a pesar de existir constancia de recibo de la citación a la audiencia, dando cumplimiento a lo dispuesto en el Decreto No. 1818 de 1998, artículo 141, numeral 2 y 121 de la Ley 446 de 1998; declarándose fracasada (Auto No. 5 del 10 de diciembre de 2007)

8. FIJACION DE HONORARIOS Y GASTOS DEL TRIBUNAL

Mediante Auto No. 6 del 10 de diciembre de 2007, se fijaron los honorarios del árbitro y del secretario, así como los gastos de administración, funcionamiento, protocolización y otros gastos.

La parte convocante pagó oportunamente las cantidades correspondientes a los honorarios y gastos del Tribunal.

II. TRAMITE ARBITRAL

9. PRIMERA AUDIENCIA DE TRÁMITE

Se inicio el día 14 de enero de 2008 (Acta No 4); en ella, previa la lectura de la cláusula compromisoria, de las cuestiones sometidas a la decisión arbitral, de las pretensiones de la demanda, el Tribunal declaró mediante Auto No. 7 de fecha 14 de enero de 2008 su competencia para conocer y decidir las controversias o diferencias planteadas en la demanda arbitral por MARIA NUBIA URBANO DE MONTENEGRO contra JAIME MONTENEGRO GARCIA.

Mediante Auto No. 8 del 14 de enero de 2008, se decretaron las pruebas solicitadas por las partes.

10. LAS PARTES

Convocante:

La señora MARIA NUBIA URBANO DE MONTENEGRO, es una persona natural representada judicialmente en el presente proceso arbitral, por apoderado judicial.

Convocado:

El señor JAIME MONTENEGRO GARCIA, es una persona natural representada judicialmente en el presente proceso arbitral, por apoderado judicial.

11. PRETENSIONES DE LA DEMANDA

MARIA NUBIA URBANO DE MONTENEGRO, solicita en el escrito de la demanda, que se declare lo siguiente,

1. DESIGNAR EL TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO, el cual estará conformado por un solo árbitro, el cual deberá ser Ingeniero Civil, por así haberlo convenido las partes en la CLAUSULA COMPROMISORIA del contrato.

2. DEMANDO DEL TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO QUE SE INSTALE, lo siguiente:

2.1. DECLARAR que el señor JAIME MONTENEGRO GARCIA, como persona natural, incumplió con las obligaciones derivadas del contrato suscrito con la señora MARIA NUBIA URBANO DE MONTENEGRO, denominado "CONTRATO DE CONCESION, PARCELA CON Y VENTA", el día 13 de julio de 2005.

2.2. Como consecuencia de lo anterior, DECLARAR RESUELTO el contrato por incumplimiento.

2.3. DISPONER que el señor JAIME MONTENEGRO GARCIA esta obligado a devolver a la señora MARIA NUBIA URBANO DE MONTENEGRO los siguientes valores:

- 2.3.1. La suma de DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000) como abono por venta del lote número 27 de la manzana número 4.
- 2.3.2. La suma de SEIS MILLONES DE PESOS (\$6.000.000) como abono por venta del lote número 22 de la manzana 3.
- 2.3.3. La suma de ONCE MILLONES DE PESOS (\$11.000.000) como abono por venta del lote número 22.
- 2.3.4. La suma de CINCO MILLONES DE PESOS (\$5.000.000) como abono por venta del lote número 23 de la manzana número 3.
- 2.3.5 La suma de TRES MILLONES DE PESOS (\$3.000.000.) como abono por venta del lote número 23 de la manzana 3.
- 2.3.6. La suma de SIETE MILLONES DE PESOS (\$7.000.000) como abono por venta del lote número 8 de la manzana 1.
- 2.3.7. La suma de CINCO MILLONES DE PESOS (\$5.000.000.) correspondiente al dinero entregado al señor Montenegro para los trámites ante ACUAVALLE, que nunca realizó.
- 2.3.8. La suma de CUARENTA Y UN MILLONES DE PESOS (\$41.000.000,00) recibido en el cheque de Gerencia No. 2062930 del Banco de Bogota, por la venta de los lotes número 29 y 30.

3. DISPONER que el señor JAIME MONTENEGRO GARCIA está obligado a devolver a la señora MARIA NUBIA URBANO DE MONTENEGRO todos los valores recibidos por las ventas de los lotes a que se hizo referencia en el hecho octavo, teniendo en cuenta que no cumplió con las obligaciones contractuales o en su defecto, proporcionalmente de acuerdo a la labor realizada por las ventas de los lotes a título de comisión.

4. CONDENAR al señor JAIME MONTENEGRO GARCIA a pagar las costas y gastos.

12. HECHOS DE LA DEMANDA

1. La señora MARIA NUBIA URBANO DE MONTENEGRO suscribió un contrato con el señor JAIME MONTENEGRO GARCIA, el cual denominaron (CONTRATO DE CONCESIÓN, PARCELACIÓN Y VENTA) el día 13 de julio del año 2005.

Se desprende de la lectura del contrato que el objeto del mismo es que el señor JAIME MONTENEGRO GARCIA, por la autorización contenida en el contrato referido, dada por la señora MARIA NUBIA URBANO DE MONTENEGRO, procedería a parcelar el inmueble denominado "La Cilia", ubicado en el corregimiento de Santa Elena, municipio de el Cerrito Valle, el cual está comprendido dentro de los siguientes linderos: NORTE. - en toda su extensión con el zanjón Pajonales al medio, con predio que fue de Ángel Petruc, hoy de "Agropecuaria del Jabón Ltda."; SUR .- en parte con el predio vendido al señor OSCAR ROA RODAS y la otra parte con el espacio público al medio que de El Cerrito conduce a Santa Elena, con predios que fueron de Rafael Almario Benedetti, hoy de Alfonso García en parte y en parte de Celio Pizarro hoy de sus herederos, lote del corregimiento de Santa Elena en plaza de mercado y lote de Juan Evangelista Villegas, antes de Sebastián Jaramillo; ORIENTE. - En parte con camino público que Santa Elena conduce a carretera "La Novillera" al medio con predio de Pedro Reyes, hoy de sus herederos, predio de Griseldino Gil, antes, hoy de Guadalupe Sánchez y predio que fue Julio Ruiz hoy de sus herederos y predio de José Vicente García hoy de sus herederos; OCCIDENTE, con predio vendido a OSCAR ROA RADAS y la otra parte con predio que fue de Zabulón Canizalez Rodas y la otra parte hoy de sus herederos. Predio con matrícula inmobiliaria 373-60201.

3. Entre las obligaciones adquiridas por el señor JAIME MONTENEGRO GARCIA, además de proceder a parcelar el inmueble mencionado en el hecho inmediatamente anterior, quedaron en que serían de su cuenta: A) Asumir todos los gastos y costos que se ocasionaron para poner en condiciones de venta según el proyecto aprobado. B) Asumir todos los costos, hasta su culminación y obtención de los permisos respetivos relacionados con el uso del suelo, viabilidad de servicios públicos y demás requisitos necesarios c) Ejecutar sus obras tendientes a dejar los lotes en condiciones tales que los compradores pudiesen iniciar obras de construcción, debiendo asumir los costos por maquinarias, trabajadores y demás. Incluyendo en estas obras la construcción de toda la infraestructura necesaria para proveer de agua y de luz eléctrica para la primera etapa del proyecto de parcelación del predio.

4. Así mismo, se obligaron los contratantes MARIA NUBIA URBANO DE MONTENEGRO y el señor JAIME MONTENEGRO GARCIA, a repartirse los

dineros de las ventas de cada uno de los lotes en un cincuenta por ciento (50%) para cada uno, al momento de celebrarse las Promesas de Contrato de Compraventa o las Escrituras Públicas de compraventa. Estos documentos serían firmados por la señora Maria Nubia Urbano de Montenegro, como propietaria de los terrenos.

5. En el contrato referido se dejó consignado que todas las ventas se protocolizarían mediante promesas de compraventa y las respectivas Escrituras Públicas de Compraventa, entre la señora MARIA NUBIA y los promitentes compradores.

El señor JAIME MONTENEGRO GARCIA, no ha cumplido con las obligaciones derivadas del contrato al cual he hecho referencia que detallo de la siguiente manera:

No pagó los Impuestos a la Tesorería del Municipio de El Cerrito, Valle, para obtener los permisos pertinentes y que la oficina de Planeación Municipal expidiera las resoluciones necesarias para realizar las obras.

Si bien adelantó las gestiones para solicitar los permisos las resoluciones, nunca pagó los impuestos correspondientes a la Licencia urbanística, necesarios para estos casos. Estos fueron cancelados por mi patrocinada quien estuvo obligada a hacerlo, teniendo en cuenta el tiempo que había transcurrido, desde la celebración del contrato hasta la fecha y no se tenían las respectivas resoluciones para realizar la adecuación de los Lotes. El valor pagado por la señora Maria Nubia Urbano de Montenegro fue de 7.955.200,00. – El señor Montenegro García no tuvo en cuenta que ya se había realizado algunas ventas de lotes, requiriendo sus propietarios las adecuaciones necesarias para poder construir.

Conforme a la obligación derivada del contrato entre mi patrocinada y el señor Montenegro. Las promesas de compraventa debían ser firmadas por la señora Maria Nubia y los prometientes compradores. No obstante el señor Garcia firmó una promesa de compraventa con la señora STELLA VARGAS DE BARBETHY y el señor EDGAR HERNEY BARBETTI respecto del lote número 8 de la manzana “1”, recibiendo la suma de SIETE MILLONES DE

PESOS (\$7.000.000,00), como abono, no haciendo entrega a mi mandante del 50% que le corresponde, de acuerdo a lo pactado en el contrato.

De igual manera el señor JAIME MONTENEGRO GARCIA ha recibido dineros producto de diversos contratos de compraventa, sin que de tales valores haya entregado el 50 % que le corresponde a la señora MARIA NUBIA URBANO, que detallo así:

La suma de DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000,00) como abono por venta del lote número 27 de la manzana número 4.

La suma de SEIS MILLONES DE PESOS (\$6.000.000,00) como abono por venta del lote número 22 de la manzana 3.

La suma de ONCE MILLONES DE PESOS (\$11.000.000,00) como abono por venta del lote número 22.

La suma de CINCO MILLONES DE PESOS (\$5.000.000,00) como abono por venta del lote número 23 de la manzana número 3.

La suma de TRES MILLONES DE PESOS (\$3.000.000,00) como abono por venta del lote número 23 de la manzana 3.

La suma de SIETE MILLONES DE PESOS (\$7.000.000,00) como abono por venta del lote número 8 de la manzana 1.

La suma de CUARENTA Y UN MILLONES DE PESOS (\$41.000.000,00) como pago en cheque de Gerencia No. 2062930 del Banco de Bogotá, por venta de los lotes 29 y 30, conforme al Contrato de Promesa de Compraventa con el señor Octavio de Jesús Ramírez Noreña.

En el plurimentado contrato se estipuló que el señor JAIME MONTENEGRO GARCIA constituiría una sociedad, y que la señora MARIA NUBIA URBANO ratificaría las transacciones que dicha sociedad realizara, por las negociaciones con la parcelación de los lotes. Es por ello que algunos recibos aparecen firmados por el señor JAIME MONTENEGRO GARCIA, como persona natural y otros como JAIME MONTENEGRO GARCIA como

representante legal de la sociedad "JAIME MONTENEGRO G. & CIA LTDA". Además la señora MARIA NUBIA URBANO DE MONTENEGRO firmó poder de representación a la citada sociedad para llevar a cabo el diseño, parcelación, proyectos, construcción y promoción de venta de los lotes a que me he venido refiriendo, cumpliendo así con la estipulación contractual.

Por las ventas de algunos lotes, con sus respectivos contrato de promesa de compraventa y contratos de compraventas con Escrituras públicas, de los cuales sí hubo la participación contractual pactada, el señor MONTENEGRO GARCIA recibió:

La suma de \$11.865.975 el día 29 de junio de 2005, por la venta del lote número 33 parcelación Quintas del Paraíso.

La suma de \$16.150.000 el día 29 de junio de 2005, por la venta del lote número 32 parcelación Quintas del Paraíso.

La suma de \$16.469.650 el día 13 de julio de 2005, por la venta del lote número 24 parcelación Quintas del Paraíso.

La suma de \$18.542.545 el día 15 de septiembre de 2005, por la venta del lote número 31 parcelación Quintas del Paraíso.

La suma de \$9.264.500 el día 15 de septiembre de 2005, por la venta del lote número 28 parcelación Quintas del Paraíso.

La suma de \$24.000.000 el día 8 de febrero de 2006 por la venta del lote número 7 parcelación Quintas del Paraíso.

La suma de \$12. 580.000 el día 8 de febrero de 2006, por la venta del lote número 4 parcelación Quintas del Paraíso.

La suma de \$11.982.289 el día 14 de febrero de 2006, por la venta del lote número 18 parcelación Quintas del Paraíso.

La suma de \$5.000.000 el día 12 de mayo de 2006, para el pago de los trámites documentales ante ACUAVALLE.

La suma de \$21.183.080 el día 18 de mayo de 2006, por la venta del lote número 1 parcelación Quintas de Paraíso.

La suma de \$5.000.000 el día 5 de octubre de 2006, por la venta del lote número 6 parcelación Quintas del Paraíso.

La suma de \$17.435.680 el día 19 de octubre de 2006, por la venta del lote número 12 parcelación Quintas del Paraíso.

La suma de \$9.323.250 el día 23 de noviembre de 2006, por la venta del lote número 6 parcelaciones Quintas del Paraíso.

La suma de \$13.108.160 el día 1 de diciembre de 2006, por la venta del lote número 19 Parcelación Quintas del Paraíso.

Se evidencia que el señor JAIME MONTENEGRO GARCIA recibió los dineros suficientes para entender los gastos a los cuales se obligó, como se dijo, para que los lotes de la parcelación quedaran en condiciones aptas para ser construidos por sus compradores. Es decir con todas las acometidas para los servicios de agua, energía, etc, sin embargo no cumplió con dicha obligación.

De igual manera el señor JAIME MONTENEGRO ha extralimitado su actuar al punto que procedió a realizar alquiler de tierras, a pesar de que ello no quedó pactado en el contrato.

Los lotes vendidos actualmente no tienen la infraestructura para la dotación de agua y energía, obligaciones adquiridas por el señor JAIME MONTENEGRO GARCIA, generando un perjuicio a la señora MARIA NUBIA quien ha sido requerida por los propietarios para que se cumpla con lo pactado en las respectivos contratos de Compraventa con Escritura Pública.

Teniendo en cuenta el incumplimiento e irregularidades por parte del señor JAIME MONTENEGRO GARCIA, mi patrocinada le envió comunicación recibida el 7 de marzo de 2007 poniéndole de presente los perjuicios que a ella le

podrían causar su proceder recibiendo simplemente respuestas justificativas que no son ciertas, como se acreditará.

Se suma al cumplimiento mencionado, el hecho de que el señor MONTENEGRO abandonó el proyecto al punto que desde el mes de febrero de 2007 no realiza ninguna de las gestiones a las cuales se obligó en el contrato.

A pesar de que el contrato no se estipuló el incumplimiento, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1546 del Código Civil *“En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado”*

Las partes pactaron someter a un tribunal de Arbitramento, designado por la Cámara de Comercio de Cali, toda controversia o las diferencias relativas al contrato y al incumplimiento de cualquiera de las obligaciones señaladas en el mismo, determinando que dicho tribunal estuviese conformado por un solo árbitro el cual decidirá con carácter técnico y económico y en estricta equidad.

Consultando pues la equidad, resulta evidente el perjuicio ocasionado por el señor Montenegro a mi representada, al realizar negociaciones (Promesa de Compraventa de Lotes) sin entregar a ella el valor que le correspondía. No adelantar las gestiones Acuavalle para la instalación de las redes de acueducto y demás elementos necesarios para dotar de agua los lotes, igualmente no gestionar ante la empresa de Energía correspondiente de adecuación de los postes y redes eléctricas. Así mismo, el no haber realizado el pago de los impuestos a la tesorería Municipal de el Cerrito, liquidados por a oficina Planeación Municipal, para la obtención de las resoluciones y permisos para el proyecto de reloteo y parcelación.

Por lo anterior, se impone resolver el contrato con el resarcimiento de los perjuicios generados a mi mandante, sin que se pueda alegar lo señalado en la cláusula novena del mencionado contrato, en cuanto a que el mismo se entenderá terminado cuando se haya parcelado en su totalidad lo correspondiente al terreno ubicado en la finca “La Cilia” y vendidas en su totalidad las parcelaciones. En primer lugar porque no sería justo ni equitativo para mi patrocinada, quien ha recibido menor beneficio que el señor Montenegro y, en segundo lugar, porque

constitucionalmente están proscritas las obligaciones irredimibles; más aún cuando el presente caso resulta palmaria la mala fe del señor Montenegro en su proceder y a quien no puede seguir atada la señora Maria Nubia Urbano, ya que, incluso, le genera desconfianza el citado señor.

13. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

Corrido el traslado de la demanda, el CONVOCADO contestó oponiéndose a algunas de las pretensiones, y no propuso excepciones de mérito.

15. PRUEBAS DECRETADAS Y PRACTICADAS

Por Auto No. 8 proferido en la primera audiencia de trámite (Acta No. 4 del 14 de enero de 2007) el Tribunal decretó y practicó todas las pruebas solicitadas por las partes, las cuales se relacionan a continuación:

a) Documentales

Se agregaron al expediente los documentos aportados por MARIA NUBIA URBANO DE MONTENEGRO. En la solicitud demanda arbitral. Igualmente se agregaron al expediente los documentos aportados por el convocado JAIME MONTENEGRO GARCIA relacionados en la contestación de la demanda.

c) Declaración de terceros

A solicitud de las partes el Tribunal decretó y practicó la recepción de testimonios contenida tanto en la demanda como en la contestación, habiendo declarado las siguientes personas: Stella Vargas de Barbetti, Iván Darío Zapata Castillo, Hebert Nel Sánchez Quiñones, Hemel Augusto Zamorano Velásquez, Ramiro Guevara Escobar, Luz Adriana Cortes Gómez, Ramiro Antonio Rivera Borrero, Rosalba Sánchez, Brenda Lucía Saldarriaga Primero, Luz Helena Arango Morales y Jorge Humberto Gallo Concha y se recibió la declaración del señor Jaime Montenegro García.

De la transcripción correspondiente se corrió traslado a las partes y se agregó al cuaderno de pruebas del expediente.

Mediante auto No. 11, de febrero 8 de 2008, se decretó de oficio la recepción del interrogatorio de parte de la señora Maria Nubia Urbano de Montenegro y auto No. 12, de febrero 11 de 2008, se decretó de oficio la recepción del testimonio del señor Oscar Armando Montenegro Urbano, habiendo declarado el día 11 de febrero de 2008.

El día 28 de febrero de 2008 se realizó nuevamente audiencia de conciliación, la cual se declaró fracasada por no existir ánimo conciliatorio entre las partes (auto No. 14, febrero 28 de 2008).

De esta manera el Tribunal de Arbitramento cumplió con el debido proceso al decretar y practicar todas las pruebas solicitadas.

16. ALEGATOS DE CONCLUSIÓN

Cada una de las partes por intermedio de su apoderado alegó de conclusión de conformidad con lo previsto en la Ley, allegando con destino al expediente copia escrita de los mismos, ordenándose su incorporación. (Auto No. 15 de marzo 10 de 2008).

17. TÉRMINO DE DURACIÓN DEL PROCESO

En la cláusula compromisoria las partes no definieron el término de duración del Tribunal, siendo este el previsto en el artículo 103 de la Ley 23 de 1991, esto es de seis meses contados a partir de la fecha de finalización de la primera audiencia de trámite.

La primera audiencia de trámite finalizó el 14 de enero de 2008. Por consiguiente el Tribunal se halla dentro de la oportunidad legal para proferir el laudo.

18. PRESUPUESTOS PROCESALES

Sobre los presupuestos procesales el profesor Hernando Morales Molina, en su obra "Curso de derecho procesal Civil" (Quinta Edición) Ediciones Lerner, citando a Calamandrei define los presupuestos procesales así: "*Los presupuestos*

procesales son las condiciones que deben existir a fin de que pueda tenerse un pronunciamiento cualquiera, favorable o desfavorable, sobre la demanda, esto es, a fin de que se concrete el poder-deber del juez de proveer sobre el mérito: así mientras los requisitos de la acción hacen referencia a la relación sustancial que preexiste al proceso, los presupuestos procesales son requisitos atinentes a la constitución y al desarrollo de la relación procesal, independiente del fundamento sustancial de la demanda”.

Lo anterior conduce a concluir que los presupuestos procesales lo constituyen, entre otros, aquellos requisitos necesarios para que el proceso tenga nacimiento a la vida jurídica de manera válida.

Para este tribunal una vez estudiados los presupuestos procesales considera que estos se han dado *ab initio*, siendo estos, la Capacidad para ser parte, la capacidad procesal, la competencia del juez, Demanda en forma y trámite adecuado, en donde los tres primeros fueron tenidos en cuenta por el Tribunal para asumir competencia en la primera audiencia de trámite.

Respecto al trámite adecuado, el proceso se desarrollo de acuerdo con lo dispuesto por las partes en el pacto arbitral y acorde con las disposiciones legales de carácter procesal aplicables, sin que durante su desarrollo se hubiere vulnerado el debido proceso y el derecho de defensa y contradicción que le asiste a cada uno de los sujetos procesales.

Así las cosas y teniendo en cuenta que estos presupuestos resultan necesarios para proferir sentencia de fondo, y al considerar que estos se encuentran presentes habiendo verificado cada uno de ellos, el Tribunal encuentra que no hay lugar a laudo inhibitorio, por consiguiente es procedente el estudio de las pretensiones para proferir sentencia estimatoria.

III. CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL

Del contrato y su validez.

Del análisis de la prueba documental así como de la prueba testimonial arrimada al proceso pasará el Tribunal a estudiar sobre la validez misma del contrato suscrito por la partes intervinientes.

Así las cosas nuestra legislación civil consagra los elementos indispensables para considerar valido un contrato o un determinado acto jurídico, siendo estos elementos la capacidad, el consentimiento libre de vicios, error, fuerza o dolo, y objeto y causa lícitas en la celebración del contrato. El artículo 1502 del Código Civil señala *“para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad, es necesario: 1º) que sea legalmente capaz; 2º) que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio; 3º) que recaiga sobre un objeto lícito; 4º) que tenga causa lícita”*

Para este Tribunal ha quedado plenamente probado con la recepción de las declaraciones de cada una de las partes intervinientes, que estos gozaban de capacidad legal al momento de celebrar el contrato y que cada uno de ellos conocía claramente las obligaciones derivadas del negocio jurídico celebrado, concurriendo en cada una de ellas tanto la capacidad de goce como la capacidad de ejercicio, no existiendo por lo tanto razón alguna para considerar siquiera la falta de este requisito para la validez del negocio jurídico materia de estudio.

Sobre el consentimiento libre de vicios.

Consagra la norma antes citada como requisito para que una persona pueda obligarse la existencia de una declaración de voluntad. Sobre este punto en particular bien vale la pena recordar la definición de acto jurídico entendido por acto jurídico la manifestación de voluntad directa y reflexivamente encaminada a producir un efecto jurídico, esta definición supone una conducta consciente de las partes intervinientes en procura de obtener un resultado en razón del negocio jurídico celebrado, para el caso objeto de análisis encuentra el Tribunal que la convocante María Nubia Urbano de Montenegro celebró el denominado contrato de Concesión, con el señor Jaime Montenegro el cual contiene unas obligaciones para cada una de las partes intervinientes, siendo la obligación de la señora María Nubia Urbano procurar el predio sobre el cual se desarrolla el proyecto inmobiliario y comparecer en el evento de lograr la venta de los inmuebles al otorgamiento de las escrituras de venta respectivas. Las obligaciones a cargo del señor Jaime Montenegro consisten o mejor podrían resumirse en procurar las condiciones necesarias que permitan el correcto desarrollo del proyecto inmobiliario. Para el Tribunal estas obligaciones y la ejecución de estas

determinan que de suyo la manifestación de voluntad expresada por las partes en el contrato denominado de concesión existió y que condujo a la producción de unos efectos jurídicos que bien pueden verificarse en el transcurso mismo del proceso, aún con la existencia de este Tribunal el cual se desprende de la existencia del pacto arbitral en el contenido.

Sobre la declaración de voluntad anota el profesor Guillermo Ospina Fernández en su obra “Teoría general del contrato y de los demás actos o negocios jurídicos” Editorial Temis, cuarta edición, Pag. 99 *“La declaración de la voluntad. Obvio es que la voluntad del agente o agentes no constituye, por si sola, fenómeno susceptible de resonancia jurídica, sino que además es indispensable que dicha voluntad se manifieste, que trascienda del fuero interno en el cual se gesta y desarrolla, proyectándose en la vida de las relaciones sociales que son el objeto propio del derecho (propositum in mente retentum non operatur). Solamente cuando esto último sucede puede iniciarse el procesamiento jurídico del acto, que parte de la verificación de la existencia de ese fenómeno externo, la declaración o manifestación, y de sus condiciones objetivas de legalidad, y que luego si penetra en la esfera de la actuación síquica de los agentes para investigar el contenido de aquella, es decir, la voluntad real que pretende traducir.”*

Para el Tribunal resulta claro que la voluntad de las partes trascendió claramente del fuero interno de cada una de las partes intervinientes, situación que se verificó en el desarrollo mismo del proceso con la conducta asumida tanto por la señora María Nubia Urbano de Montenegro quién en su carácter de propietaria del inmueble sobre el cual se desarrolló el proyecto inmobiliario comparecía a suscribir las respectivas escrituras de venta de los lotes ofrecidos por el señor Jaime Montenegro. Y Jaime Montenegro al desarrollar las labores de promoción y venta de los lotes y procurando la obtención de las licencias de urbanismo, y el inicio de los tramites respectivos para obtener los servicios públicos domiciliarios de los lotes prometidos en venta.

Declaración de voluntad libre de vicios, error, fuerza o dolo. Sobre este punto y al verificarse plenamente que la manifestación de voluntad de los intervinientes fue expresada de manera clara y que pudo corroborarse plenamente en la ejecución

misma del contrato, no se entrara a disertar sobre el tema, mas aún cuando éste ni siquiera fue alegado por las partes dentro del proceso.

Por ello habrá de concluir el Tribunal sobre este requisito como lo es el consentimiento entendido como la declaración de voluntad de las partes, que estas lo expresaron de manera libre, sin que pudiera determinarse durante el recaudo probatorio la existencia misma de error, fuerza o dolo como entes contaminantes de la referida manifestación de voluntad.

Sobre el objeto y la causa lícitas como presupuesto para la validez del negocio jurídico.

El Código Civil señala como objeto de un contrato aquello sobre lo cual recae la manifestación de voluntad, así como a las prestaciones que se derivan del contrato mismo. Sobre el particular señala el artículo 1517 del Código Civil *“Toda declaración de voluntad debe tener por objeto una o mas cosas, que se trata de dar, hacer o no hacer. El mero uso de la cosa o su tenencia puede ser objeto de la declaración.”*

Sobre la ilicitud en el objeto señala el artículo 1523 de Código Civil en concordancia con los artículos 1519, 1520, 1521 y 1522 *“Hay así mismo objeto ilícito en todo contrato prohibido por las leyes.”*

Sobre el caso objeto de estudio, vale la pena recabar que el contrato denominado de concesión podría ser considerado como un contrato de los que la doctrina ha resuelto denominar como contrato de colaboración en la medida que cada una de las partes se obliga para con la otra bien a dar o hacer algo, con el ánimo de obtener o desarrollar un proyecto con un mutuo beneficio para ambas partes. Así las cosas el contrato recae sobre un bien inmueble de propiedad de uno de los contratantes, inmueble que no tiene ningún tipo de restricción para su enajenación o para el desarrollo urbanístico propuesto. Y por el contratista o convocado Jaime Montenegro recaen una serie de obligaciones necesarias para el correcto desarrollo del proyecto inmobiliario.

De tal forma que tanto el contrato en si mismo no constituye o no resulta ser de aquellos que se encuentran prohibidos en la Ley y las obligaciones surgidas a

través de él y a cargo de cada una de las partes no son contrarias a derecho, no existiendo razón alguna para promover la nulidad del contrato por ilicitud en su objeto.

Sin embargo y así lo advierte el Tribunal que el estudio de la ilicitud del objeto se refiere de manera exclusiva al contrato de concesión suscrito por la convocante y la convocada, y en ningún caso se refiere a los contratos de compraventa celebrados entre María Nubia Urbano de Montenegro y cada uno de los adquirentes de los lotes de terreno que hacen parte del proyecto inmobiliario.

Ahora bien sobre la causa como requisito para la validez del contrato el artículo 1524 del Código Civil señala “ *No puede haber obligación sin una causa real y lícita; pero no es necesario expresarla. La pura liberalidad o beneficencia es causa suficiente.*

Se entiende por causa el motivo que induce al acto o contrato; y por causa ilícita la prohibida por la ley, o contraria a las buenas costumbres o al orden público.

Así, la promesa de dar algo en pago de una deuda que no existe, carece de causa; y la promesa de dar algo en recompensa de un crimen o de un hecho inmoral, tiene una causa ilícita.”

La causa resulta ser el móvil que conduce a las partes a contratar o mejor a celebrar el negocio jurídico, pudiendo incluso considerarse las obligaciones que nacen del contrato mismo.

La causa para el caso objeto de estudio, constituye para la señora María Nubia Urbano la necesidad de desarrollar en un predio de su propiedad un proyecto inmobiliario, para obtener una mayor utilidad en la venta del predio de su propiedad, siendo necesaria la intervención de una persona con “especial” conocimiento de las labores a desarrollar en procura de la obtención de ese resultado final trazado por la convocante.

Para el convocado el móvil que lo lleva a contratar es su conocimiento de la zona, del predio sobre el que se desarrolla el proyecto y la expectativa de las utilidades que obtendrá como consecuencia del desarrollo inmobiliario.

En uno y otro caso resulta clara la presencia de la causa y la licitud de la misma como requisitos indispensables para la validez del contrato.

Finalmente y del análisis de los requisitos para la validez del contrato debe concluir que estos se encuentran presentes resultando el contrato suscrito por las partes Maria Nubia Urbano de Montenegro y Jaime Montenegro, valido, generador de derechos y obligaciones para cada uno de los intervinientes, de conformidad con lo pactado en él, siendo como ya ha sido advertido un contrato que puede enmarcarse dentro de lo contratos que la doctrina ha denominado como contratos de colaboración por el carácter mismo de las prestaciones que a cargo de cada uno de ellas resultan y por ser el conjunto de las obligaciones de una y otra parte necesarias para el resultado definitivo del contrato.

De todo lo anterior se concluye que el contrato denominado de concesión, suscrito por María Nubia Urbano de Montenegro y Jaime Montenegro es un contrato que existe y es válido, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1.602 del Código Civil, siendo ley para cada uno de los contratantes.

Habiendo verificado la existencia y validez del contrato, pasa el Tribunal a considerar las obligaciones surgidas para cada una de las partes, derivadas del contrato, siendo estas entre otras las siguientes:

Obligaciones a cargo de Maria Nubia Urbano de Montenegro:

- Procurar la tenencia del predio objeto del desarrollo inmobiliario, a Jaime Montenegro, para que este pudiera ejecutar las obligaciones a su cargo.
- Comparecer ante el notario al momento de otorgar las escrituras públicas de venta de los lotes de terreno prometidos en venta.
- Procurar la entrega del 50% del valor de cada uno de los lotes vendidos al señor Jaime Montenegro.

Obligaciones a cargo de Jaime Montenegro García:

- Obtener las licencias necesarias para el desarrollo inmobiliario.
- Obtención de los conceptos de factibilidad de la Parcelación y de la factibilidad de acueducto y alcantarillado de los servicios públicos
- Obtención del Concepto de uso del suelo

- Aprobación del plano urbanístico de la parcelación.
- Autorización para la venta de lotes de la parcelación
- Ejecutar las obras de urbanismo
- Orientar parte de los recursos obtenidos por venta de cada uno de los lotes que integran la parcelación en el cumplimiento mismo de las obligaciones a su cargo.

De la revisión de las obligaciones contenidas en el contrato y a cargo de cada una de las partes se observa que tanto para la convocante como para el convocado, el cumplimiento de algunas de ellas se encuentra sometido a una condición, esto es a un hecho futuro e incierto. Para el caso de la señora Urbano de Montenegro, el comparecer a otorgar la escritura pública de venta de los lotes que integran la parcelación, en razón que ello depende de la venta de los lotes, así como la obligación de entregar el 50% producto de la venta al señor Jaime Montenegro, pues ello a la vez dependía de la celebración del negocio mismo, siendo la primera una obligación de hacer y la segunda una obligación de dar.

Para Jaime Montenegro, las obligaciones señaladas constituyen en si mismas obligaciones de hacer, en razón que tiene a su cargo la ejecución de ciertas y determinadas actividades que permitan el resultado final, y que se concrete en el respectivo desarrollo inmobiliario.

Sin embargo y respecto de las obligaciones a cargo del convocado las partes no definieron un plazo para su cumplimiento, y del análisis del acervo probatorio se puede advertir la realización de actos tendientes a procurar algunas de las obligaciones a su cargo, así como la obtención de algunas de ellas como son la Aprobación del plano urbanístico y la resolución para la venta de los lotes.

Lo anterior indica que no se puede predicar del señor Jaime Montenegro el incumplimiento que pretende la parte convocada, pues fueron ellos mismos quienes convinieron en no determinar un plazo para el cumplimiento de las obligaciones a cargo del convocado, situación medianamente entendible si se considera que la ejecución de las obligaciones mismas a cargo del contratista pendía de los ingresos provenientes de las ventas de los lotes, hecho que requería previamente la aprobación del plano urbanístico de la parcelación y de la resolución para procurar la venta de cada uno de ellos, evento que se verificó

en el proceso, así como el desarrollo de las gestiones a cargo del señor Montenegro García para procurar los conceptos de factibilidad de acueducto, alcantarillado y demás servicios públicos.

Así las cosas y por las razones antes expuestas el Tribunal habrá de negar las pretensiones contenidas en el escrito de demanda arbitral, por encontrar no probado el presunto incumplimiento del convocado respecto a las obligaciones a su cargo derivadas del contrato de concesión suscrito entre María Nubia Urbano de Montenegro y Jaime Montenegro García.

IV. LIQUIDACION DE COSTAS Y GASTOS PROCESALES:

Teniendo en cuenta que el Tribunal ha considerado no probada la pretensión declarativa sobre el incumplimiento del contrato a cargo de la parte convocada y sus respectivas pretensiones consecuenciales de condena, se establece que corresponde a la parte *convocante* atender la totalidad de las costas, y gastos procesales, por lo que esta deberá ser condenada a los montos que se señalaron para la convocada en la primera audiencia de trámite.

b). La liquidación general de los gastos del proceso es la siguiente:

1.COSTAS

Honorarios del árbitro único:	\$2.931.000
IVA (16%) :	\$ 468.960
Honorarios del secretario:	\$1.465.500
IVA (16%) de honorarios del secretario	\$ 234.480
Gastos de funcionamiento:	\$2.000.000
Gastos de administración del tribunal (Cámara de comercio)	\$1.425.500
IVA (16%) gastos de administración (Cámara de Comercio)	\$ 228.080
TOTAL	\$8.753.520

En donde los costos a cargo de la parte convocada, ascendieron a la cantidad de cuatro millones trescientos setenta y seis mil setecientos sesenta pesos Mcte (\$4.376.760), monto a cuyo pago debe ser condenada la parte convocante, a

favor de la convocada, para lo cual se procederá a efectuar la compensación correspondiente en razón a que el 100% de gastos y honorarios fuera asumido por esta última, tal y como quedara señalado en la primera audiencia de trámite. No siendo dable a la convocada el cobro de la cantidad aquí determinada por la razón antes expuesta.

Agencias en derecho:

El Tribunal fija el valor de las agencias en Derecho el valor determinado como honorario para el árbitro único siendo este de dos millones novecientos treinta y un mil pesos (\$2.931.000) moneda corriente, cantidad que deberá ser pagada por la convocante María Nubia Urbano de Montenegro, al convocado Jaime Montenegro García.

V. DECISION

En mérito de lo expuesto, el Tribunal de Arbitramento, habilitado por las partes para dirimir el presente conflicto, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley:

RESUELVE:

PRIMERA. Declarar no probada la pretensión de incumplimiento del contrato contenida en el numeral 2.1. del capítulo de pretensiones de la demanda. En consecuencia negar las pretensiones 2.2, 2.3, 2.3.1, 2.3.2, 2.3.3, 2.3.4, 2.3.5, 2.3.6, 2.3.7, 2.3.8 , 3º y 4º contenidas en el escrito de demanda arbitral.

SEGUNDA. Condenar a la convocante María Nubia Urbano de Montenegro, a pagar, el valor total de las costas, agencias en derecho y gastos liquidados en el capítulo de este proveído, que asciende a la cantidad de Cuatro Millones Trescientos Setenta y Seis Mil Setecientos Sesenta pesos Mcte (\$4.376.760), a favor de Jaime Montenegro García. Esta cantidad se compensará con el valor pagado por la convocante en razón a que la convocada no pagó oportunamente lo que le correspondía para acudir al arbitraje, habiendo sido ésta asumida íntegramente por la convocante, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 144 del Decreto 1818 de 1998, quedando entonces por pagar a título de dicha condena

únicamente la cantidad de Dos Millones Novecientos Treinta y Un Mil pesos Mcte (\$2.931.000), a favor de la convocada.

TERCERA. Facultar al Presidente para protocolizar el expediente, una vez ejecutoriado este Laudo, en una Notaría del Círculo de Cali.

CUARTA: Entregar el saldo de honorarios al Árbitro y al Secretario del Tribunal.

QUINTA: Ordenar que por Secretaría se expidan copias auténticas de este laudo con destino a cada una de las partes y copia simple con destino al Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Cali y al Ministerio Público si este la requiriere.

Esta providencia queda notificada en estrados.

El Arbitro,

CARLOS ALBERTO OLANO ABADIA
Presidente

El Secretario,

LUIS MIGUEL MONTALVO PONTON