

CAMARA DE COMERCIO DE CALI

A000005

CENTRO DE CONCILIACION Y ARBITRAJE

TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO

L A U D O

CONVOCANTE : PLATA & CIA. S. EN C.

CONVOCADO : SAMY BACAL PIELKA

C390-2

ALP 429

61

TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO

ARBITRO UNICO: JORGE ERNESTO HOLGUIN BEPLAT

Call, Junio 4 de 1991

LAUDO ARBITRAL.

Entra a decidir el Tribunal de Arbitramento conformado por un árbitro único sobre la demanda presentada por la sociedad PLATA & CIA. S. EN C. contra SAMY BACAL PIELKA.

Pretende la sociedad PLATA & CIA. S. EN C., por intermedio de apoderado judicial, que el Tribunal: 1) Declare el incumplimiento por parte del señor BACAL PIELKA de la obligación de hacer derivada de la promesa de compraventa suscrita entre ambas partes, en lo relacionado a la suscripción de la escritura pública de venta del garage #22 del Edificio Delta I; 2).- Disponga que el señor BACAL PIELKA debe otorgar la escritura pública en mención y se fije término para ello; 3).- Condene al señor BACAL PIELKA a pagar la cláusula penal pactada en el contrato de promesa de compraventa por valor de \$1'500.000; y 4).- Condene al señor BACAL PIELKA a pagar las costas y expensas de este proceso arbitral.

Dentro de la oportunidad procesal el señor BACAL PIELKA no presentó contrademanda o pretensión alguna, pero allegó pruebas documentales y solicitó la práctica de otras pruebas testimoniales.

CONSIDERACIONES

Los procedimientos arbitrales han sido cumplidos cabalmente, desde la convocatoria del Tribunal y en la práctica de las audiencias respectivas, teniendo en cuenta lo establecido en la cláusula compromisoria y en la ley.

El arbitramento se pactó entre las partes para que el árbitro decidiera en conciencia y el árbitro es competente para conocer de las peticiones de la demandante.

Para probar los hechos sostenidos por las partes cada una de ellas presentó las siguientes pruebas:

A).- Fueron presentadas como pruebas por parte de la demandante:

1.- Certificado de existencia y representación legal de la demandante.

2

- 2.- Registro civil de defunción de uno de los socios gestores de la demandante, señor Raul Plata García.
 - 3.- Fotocopia autenticada de la promesa de venta celebrada entre Samy Bacal Pielka, como promitente vendedor y Plata & Cía. S. en C., como promitente compradora, sobre el apartamento #901 y el garage #22 del Edificio Delta I, ubicado en la Avenida 4a. con Calle 8 Norte esquina, celebrada el 6 de Octubre de 1987, adicionada el 8 de Octubre de 1987. Promesa de compraventa con la constancia de pago del impuesto de timbre correspondiente.
 - 4.- Certificado de tradición del garage #22 del Edificio Delta I, correspondiente a la matrícula inmobiliaria No. 370-0303097.
 - 5.- Carta de Junio 6 de 1989 dirigida al señor Raul Plata García por el señor Bacal Pielka.
 - 6.- Se solicitó y se obtuvo certificado del avaluo catastral del garage #22 del Edificio Delta I y la fecha en la que se le asignó el avaluo catastral a ese inmueble.
 - 7.- Se solicitó y se practicó el Interrogatorio de parte del demandado.
- B). A su vez, el demandado en oportunidad procesal pertinente presentó y solicitó las siguientes pruebas:
- 1.- Fotocopia autenticada del acta de entrega del apartamento #901 y el garage #22, diligencia realizada el 8 de Febrero de 1988.
 - 2.- Fotocopia autenticada de una carta, fechada Mayo 16 de 1989 dirigida por el señor Bacal Pielka al Jefe de Avaluos y Formación de Catastro Municipal de Cali y fotocopia autenticada de la carta de respuesta.
 - 3.- Fotocopia auténtica del certificado notarial que acredita la comparecencia del señor Bacal Pielka a suscribir la escritura pública de venta del garage #22 el día 15 de Junio de 1989.
 - 4.- Fotocopia autenticada en papel notarial de la minuta de venta del garage mencionado, sin fecha. Fechada la autenticación de la minuta el 15 de Junio de 1989.

- 5.- Fotocopia autenticada de la constancia notarial de comparecencia del señor Raul Plata García, a suscribir la escritura de venta del garage en mención en la cual dice: "comparció (sic) como persona natural y no como representante legal de la sociedad Plata y Cía. S. en C.". La constancia está fechada el día
- 6.- Se solicitó y se recepcionaron las declaraciones de José Arévalo Hidalgo y Beatriz Galeano.

Analizadas las pruebas se puede concluir:

- 1.- Que ninguna de las partes cumplió con el otorgamiento de la escritura pública de venta del garage #22 del Edificio Delta I en el plazo fijado para ello en el acta de entrega del apartamento #901 y del mencionado garage (folio 23), última modificación de la promesa de venta, es decir, el 7 de Octubre de 1988 a las tres (3:00) de la tarde en la Notaría Novena del Círculo de Cali.

Por lo tanto, en el presente asunto ha existido un mutuo incumplimiento de las partes.

- 2.- Que no obstante lo anterior, entre las partes existe el ánimo de cumplir totalmente con las obligaciones derivadas del contrato de promesa de compraventa, y en especial con la de suscribir la escritura pública mediante la cual SAMY BACAL PIELKA transfiera a título de venta a PLATA & CIA. S. EN C. el garage #22 del Edificio Delta I.
- 3.- Que habiendo ocurrido mutuo incumplimiento no puede haber condena al pago de la cláusula penal, ya que la exigibilidad de éste requiere el cumplimiento de quien la pretende, hecho que en el caso que nos ocupa no ocurrió.
- 4.- Que en la cláusula SEPTIMA de la promesa de venta celebrada entre las partes, la PROMITENTE COMPRADORA se obligó al pago de los impuestos, contribuciones y reajustes por valorización que se decreten a partir de la entrega de los inmuebles o de la fecha de firma de la escritura.
- 5.- Que la escritura pública de venta y la entrega del garage #22 del Edificio Delta I se había pactado para el mismo día.

- 6.- Que la entrega real del garage #22 del Edificio Delta I se verificó el 8 de Febrero de 1988.
- 7.- Que el señor BACAL PIELKA presentó el 15 de Junio de 1989 en la Notaría Novena del Círculo de Cali paz y salvo predial válido hasta el 30 de Junio de 1989.
- 8.- Que aún existiendo el ánimo de que se hace mención en el numeral 2 de estas conclusiones, la sociedad PLATA & CIA. S. EN C. debió solicitar la convocatoria y llevar hasta su culminación el presente Tribunal de Arbitramento, lo cual le ha ocasionado gastos que hubieran podido evitarse.

Con base en lo anterior el árbitro único administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

R E S U E L V E :

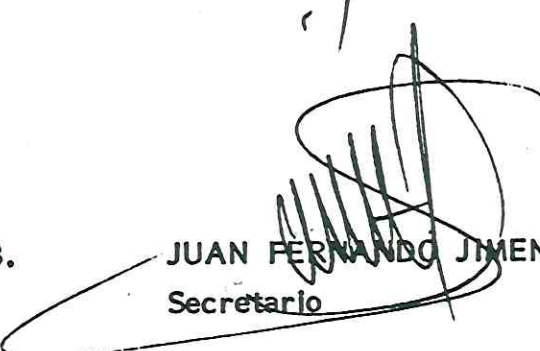
- 1.- Declarar incumplido por ambas partes el contrato de promesa de compraventa a que se ha hecho alusión.
- 2.- No condenar a ninguna de las partes al pago de la cláusula penal, por no existir motivo para ello.
- 3.- Disponer que en razón a la equidad y considerando el ánimo y deseo de las partes, el señor SAMY BACAL PIELKA, por una parte, y el liquidador de la sociedad PLATA & CIA. S. EN C. deben proceder a suscribir la escritura pública de venta del garage #22 del Edificio Delta I.
- 4.- Fijar como fecha para la suscripción de la escritura pública de venta del mencionado garage el décimo día hábil siguiente a la fecha en que quede en firme la presente providencia a las 9:00 a.m. en la Notaría Novena de Cali.
- 5.- Disponer que los impuestos prediales y contribuciones por valorización, causados a partir del 30 de Junio de 1989 sobre el garage #22 del Edificio Delta I, son de cargo de la sociedad PLATA & CIA. S. EN C. y por tanto corresponde a la actora presentar el paz y salvo predial el día de la firma de la escritura a que se hace alusión en el numeral siguiente.



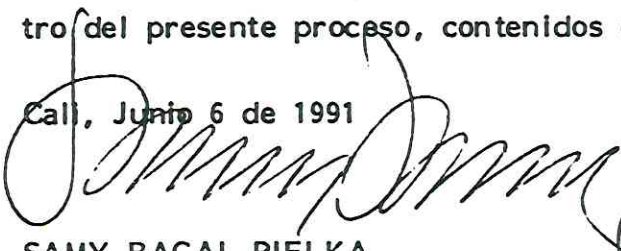
- 65
- 6.- Disponer que los gastos notariales y la boleta fiscal sean sufragados por partes iguales entre las partes, los de registro correrán a cargo de la sociedad PLATA & CIA. S. EN C., conforme se estableció en la cláusula decima tercera de la promesa de venta celebrada. El precio fiscal de la venta será igual al avalúo catastral vigente para 1991, es decir, \$1'739.000.00, conforme aparece certificado por la Oficina de Catastro Municipal a folio 48 del expediente.
 - 7.- Disponer que el señor SAMY BACAL PIELKA debe restituir a la sociedad PLATA & CIA. S. EN C. el 50% de los honorarios y gastos que ésta pagó para el funcionamiento del presente Tribunal, o sea la suma de \$110.630.25, a más tardar el décimo día hábil siguiente a la fecha en que quede en firme la presente providencia.
 - 8.- Ordenar que se protocolice el expediente de este proceso en una notaría del círculo de Cali, conforme lo establece el artículo 35 del Decreto No. 2279 de 1989.

Notifíquese y cúmplase,

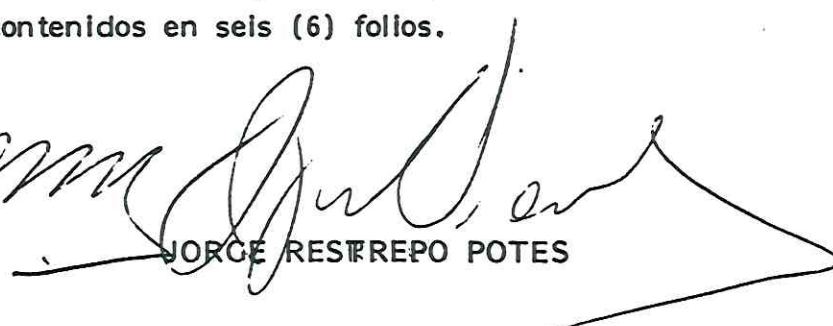

JORGE ERNESTO HOLGUIN B.
Arbitro


JUAN FERNANDO JIMENEZ P.
Secretario

En la fecha recibí copias de el Acta No. 6 y el laudo proferido dentro del presente proceso, contenidos en seis (6) folios.


Cali, Junio 6 de 1991

SAMY BACAL PIELKA


JORGE RESTREPO POTES