

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR PROMOTORA TROPICAL BLUE S.A.S. en contra de
HERMANAS MISIONERAS DE LA MADRE LAURA PROVINCIA DE MEDELLÍN (Entidad Privada
Sin Ánimo de Lucro)**

Radicado 2021 A 0078

TABLA DE CONTENIDO

I	ANTECEDENTES	2
1.	PARTES	2
1.1.	<i>Parte convocante</i>	2
1.2.	<i>Parte convocada</i>	2
2.	PACTO ARBITRAL	2
3.	TRÁMITE ARBITRAL	3
4.	PRIMERA AUDIENCIA DE TRÁMITE	5
5.	PRUEBAS DECRETADAS Y PRACTICADAS	6
6.	AUDIENCIA DE ALEGACIONES	8
7.	DURACIÓN DEL PROCESO Y TÉRMINO PARA FALLAR	8
8.	POSTURA DE LAS PARTES	8
8.1.	<i>Síntesis de los hechos</i>	8
8.2.	<i>Pretensiones</i>	10
8.3.	<i>Contestación a la demanda</i>	12
II	CONSIDERACIONES	13
1.	PRESUPUESTOS PROCESALES	13
2.	COMPETENCIA DEL TRIBUNAL	15
3.	CONSIDERACIONES SOBRE LA NATURALEZA DEL CONTRATO	16
4.	EL PROBLEMA JURÍDICO POR RESOLVER	19
5.	TACHA DE TESTIMONIO	31
6.	LEVANTAMIENTO DE LAS MEDIDAS CAUTELARES	32
7.	CONDUCTA PROCESAL DE LAS PARTES	32
8.	DEL JURAMENTO ESTIMATORIO	32
9.	GASTOS Y COSTAS DEL PROCESO	33
III	DECISIÓN	33

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR PROMOTORA TROPICAL BLUE S.A.S. en contra de
HERMANAS MISIONERAS DE LA MADRE LAURA PROVINCIA DE MEDELLÍN (Entidad Privada
Sin Ánimo de Lucro)**

Radicado 2021 A 0078

**TRIBUNAL ARBITRAL
DE
PROMOTORA TROPICAL BLUE S.A.S.
CONTRA
HERMANAS MISIONERAS DE LA MADRE LAURA PROVINCIA DE MEDELLÍN
(ENTIDAD PRIVADA SIN ÁNIMO DE LUCRO)**

LAUDO ARBITRAL

Medellín, cuatro (4) de noviembre de dos mil veintidós (2022).

Surtidas todas las actuaciones procesales para la instrucción del trámite y en la fecha señalada para la audiencia de fallo, el Tribunal arbitral profiere en derecho y por unanimidad el laudo que dirime la presente controversia.

I ANTECEDENTES

1. Partes

1.1. Parte convocante

Es la sociedad PROMOTORA TROPICAL BLUE S.A.S., identificada con NIT 901.179.385-8, con domicilio en la ciudad de Medellín y representada legalmente por la señora KATHERINE DUQUE RIOS.

1.2. Parte convocada

Es la entidad privada sin ánimo de lucro HERMANAS MISIONERAS DE LA MADRE LAURA PROVINCIA DE MEDELLÍN, identificada con el NIT 811.006.339-0, con domicilio en la ciudad de Medellín y representada legalmente por la Hermana LUZ ENITH QUINTERO QUINTERO.

2. Pacto Arbitral

El Pacto arbitral invocado expresamente por la parte Convocante para llevar a cabo este arbitraje, se encuentra contenido en la Cláusula Décima del "ACUERDO PRIVADO (PROMESA DE COMPRAVENTA) Y CONDICIONES CONTRACTUALES

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR PROMOTORA TROPICAL BLUE S.A.S. en contra de
HERMANAS MISIONERAS DE LA MADRE LAURA PROVINCIA DE MEDELLÍN (Entidad Privada
Sin Ánimo de Lucro)**

Radicado 2021 A 0078

PARA DESARROLLO DE PROYECTO CONSTRUCTIVO”, suscrito el 30 de junio de 2017, cuyo texto es el siguiente:

“DECIMA. - CLAUSULA COMPROMISORIA: Cualquier disputa, diferencia, pleito o discusión diferente a la promoción de un proceso ejecutivo judicial, se resolverá entre las partes a través de la instalación de un tribunal de arbitramento ante el centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Medellín, que fallará en derecho y cuya composición será establecida por dicha entidad y cuyo reglamento y organización se sujetará a las condiciones establecidas para el arbitraje institucional. Los gastos y honorarios para el adelantamiento de la acción e instalación arbitral estarán a cargo de la parte interesada.”.

3. Trámite arbitral

- 3.1.** El 13 de diciembre de 2021, la sociedad PROMOTORA TROPICAL BLUE S.A.S., mediante apoderada especial, presentó ante el Centro de Arbitraje, Conciliación y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, demanda arbitral contra la entidad privada sin ánimo de lucro HERMANAS MISIONERAS DE LA MADRE LAURA PROVINCIA DE MEDELLÍN, con fundamento en el pacto arbitral contenido en el “ACUERDO PRIVADO (PROMESA DE COMPRAVENTA) Y CONDICIONES CONTRACTUALES PARA DESARROLLO DE PROYECTO CONSTRUCTIVO”. Además, solicitó la práctica de la medida cautelar de inscripción de la demanda sobre algunos inmuebles de propiedad de la demandada.
- 3.2.** Previa las citaciones del Centro de Arbitraje, el 12 de enero de 2022 se llevó a cabo la reunión para el nombramiento de árbitros, en la que no hubo designación de mutuo acuerdo, motivo por el cual se procedió de conformidad con la cláusula compromisoria, realizándose el respectivo sorteo para el nombramiento de los árbitros, el día 18 de enero de 2022, en el que fueron designados los doctores Jaime Humberto Tobar Ordoñez, Anne Marie Mürrle Rojas y Juan Bernardo Tascón Ortiz, quienes aceptaron su nombramiento en la oportunidad legal y presentaron la declaración de independencia e información consagrada en el artículo 15 de la Ley 1563 de 2012, frente a lo cual las partes guardaron silencio.

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR PROMOTORA TROPICAL BLUE S.A.S. en contra de
HERMANAS MISIONERAS DE LA MADRE LAURA PROVINCIA DE MEDELLÍN (Entidad Privada
Sin Ánimo de Lucro)**

Radicado 2021 A 0078

- 3.3.** Luego de las respectivas citaciones, mediante auto N° 1 proferido en audiencia del 14 de marzo de 2022, el Tribunal se declaró instalado; fijó como lugar de funcionamiento el Centro de Arbitraje, Conciliación y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, reconoció personería a los apoderados de las partes; nombró como presidente al doctor Juan Bernardo Tascón Ortiz; designó como secretario al doctor Juan David Posada Gutiérrez, quien aceptó el nombramiento y suministró la información requerida por el artículo 15 de la Ley 1563 de 2012, la cual no mereció reparo de las partes dentro del término previsto en dicha ley, procediendo así con la posesión de su cargo el 28 de marzo de 2022; y, además, se advirtió la aplicación en el trámite arbitral de la Ley 1563 de 2012 y en lo no previsto, del Código General del Proceso, Ley 1564 de 2012. A través del auto N° 2, se inadmitió la demanda, concediendo el término de cinco (5) días para subsanar los requisitos exigidos.
- 3.4.** El 22 de marzo de 2022, la parte Convocante presentó la subsanación de los requisitos exigidos por el Tribunal, y mediante auto N°3 del 1 de abril de la misma anualidad, se procedió con la admisión de la demanda y se dispuso su notificación y traslado a la parte Convocada, por el término de veinte (20) días hábiles.
- 3.5.** En la misma fecha, mediante auto N° 4, previo al decreto de las medidas cautelares solicitadas por la parte Convocante, el Tribunal moduló la práctica de la medida ordenando la inscripción de demanda únicamente sobre tres (3) inmuebles, fijó caución, y notificó dicho auto de conformidad con el artículo 298 del C.G.P.
- 3.6.** Por su parte, la Convocada fue notificada de manera electrónica el 4 de abril de 2022 del auto N° 3 por el que se admitió la demanda, frente al cual, el 6 de abril de la misma anualidad, esta formuló recurso de reposición.
- 3.7.** Mediante auto N° 5 del 20 de abril de 2022, el Tribunal decidió no reponer el auto N° 3, siguiéndose adelante con el trámite del proceso.
- 3.8.** El 25 de abril de 2022 la parte Convocante dio cumplimiento con la caución fijada por el Tribunal, motivo por el cual, a través del auto N° 6 del 26 de abril de la misma anualidad, el Tribunal decretó las medidas cautelares solicitadas y se

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR PROMOTORA TROPICAL BLUE S.A.S. en contra de
HERMANAS MISIONERAS DE LA MADRE LAURA PROVINCIA DE MEDELLÍN (Entidad Privada
Sin Ánimo de Lucro)**

Radicado 2021 A 0078

expidieron los oficios N° 1 y 2 del 4 de mayo de 2022, los cuales fueron remitidos a la apoderada de la parte Convocante para su respectivo trámite.

- 3.9.** A la fecha del presente Laudo Arbitral, se desconoce el estado del trámite de los citados oficios de inscripción de la demanda.
- 3.10.** El 18 de mayo de 2022, dentro de la oportunidad legal, la Convocada contestó la demanda proponiendo excepciones de mérito y pronunciamiento frente al juramento estimatorio; todo lo cual, en vista de que dicho escrito fue copiado a la parte Convocante, estuvo en traslado, de conformidad con el parágrafo del artículo 9 del decreto 806 de 2020, hasta el 25 de mayo de la misma anualidad.
- 3.11.** El 25 de mayo de 2022, la Convocante realizó pronunciamiento frente a las excepciones de mérito formuladas por la Convocada.
- 3.12.** El Tribunal, mediante auto N° 7 del 27 de mayo de 2022, procedió a fijar fecha para llevar a cabo la audiencia de conciliación y, en caso de fracasada ésta, proseguir con la fijación de honorarios y gastos del proceso, para el día 13 de junio de 2022 a las 11:00 a.m.
- 3.13.** En la fecha y hora dispuestas, se llevó a cabo la audiencia de conciliación y, ante su fracaso, se declaró agotada dicha etapa del proceso, luego de lo cual se fijaron los honorarios y costos legales a cargo de las partes, todo ello con sujeción a las tarifas del Centro de Arbitraje, Conciliación y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, decisión que no fue objeto de recurso. Asimismo, dentro de la mencionada audiencia, se fijó el 19 de julio de 2022 para llevar a cabo la primera audiencia de trámite, en caso de que los honorarios y gastos del proceso fueran consignados por las partes, de manera oportuna y completa, como en efecto ocurrió.

4. Primera audiencia de trámite

- 4.1.** Agotado debidamente el trámite preliminar del proceso, se dio inicio a la primera audiencia de trámite en la fecha anunciada. En esta oportunidad, por medio del auto N° 11 el Tribunal asumió competencia para resolver las controversias presentadas al proceso, decisión que fue objeto de recurso de la parte Convocada, frente al cual la parte Convocante se pronunció.

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR PROMOTORA TROPICAL BLUE S.A.S. en contra de
HERMANAS MISIONERAS DE LA MADRE LAURA PROVINCIA DE MEDELLÍN (Entidad Privada
Sin Ánimo de Lucro)**

Radicado 2021 A 0078

- 4.2. En la misma audiencia, mediante auto N° 12 el Tribunal mantuvo la decisión adoptada en la anterior providencia, ratificando su competencia para resolver las controversias formuladas.

5. Pruebas decretadas y practicadas

- 5.1. Estando en firme la decisión mediante la cual el Tribunal asumió la competencia, mediante auto N° 13 se decretaron las pruebas solicitadas por las partes, fijando fecha de las audiencias correspondientes para su práctica, así:

“I. SOBRE LAS PRUEBAS SOLICITADAS POR LA CONVOCANTE

A. DOCUMENTALES

TÉNGANSE COMO PRUEBAS, CON EL MÉRITO LEGAL PROBATORIO QUE A CADA UNA CORRESPONDA, LOS DOCUMENTOS RELACIONADOS Y EFECTIVAMENTE APORTADOS CON LA DEMANDA Y CON EL MEMORIAL POR EL CUAL SE SUBSANARON LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR EL TRIBUNAL.

II. SOBRE LAS PRUEBAS SOLICITADAS POR LA CONVOCADA.

A. DOCUMENTALES

TÉNGANSE COMO PRUEBAS, CON EL MÉRITO LEGAL PROBATORIO QUE A CADA UNA CORRESPONDA, LOS DOCUMENTOS RELACIONADOS Y EFECTIVAMENTE APORTADOS CON LA CONTESTACIÓN A LA DEMANDA.

B. TESTIMONIALES

SE DECRETA LA PRÁCTICA DE LAS DECLARACIONES DE LOS SIGUIENTES TESTIGOS SOLICITADOS POR LA PARTE CONVOCADA EN SU ESCRITO DE CONTESTACIÓN A LA DEMANDA:

- *MARTA MARÍA GÓMEZ VÁSQUEZ*
- *HÉCTOR DARÍO BUILES TOBÓN*
- *ÁNGELA MARÍA GARCÍA VARGAS*

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR PROMOTORA TROPICAL BLUE S.A.S. en contra de
HERMANAS MISIONERAS DE LA MADRE LAURA PROVINCIA DE MEDELLÍN (Entidad Privada
Sin Ánimo de Lucro)**

Radicado 2021 A 0078

- HNA. MARÍA EDELMIRA QUIRÓS CARDONA
- HNA. PIEDAD AMPARO RUÍZ TOBÓN

C. INTERROGATORIO DE PARTE

DECRETAR EL INTERROGATORIO DE PARTE DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LA CONVOCANTE PROMOTORA TROPICAL BLUE S.A.S., PARA QUE SEA INTERROGADO EN LOS TÉRMINOS ESTABLECIDOS EN LA SOLICITUD PLANTEADA EN LA CONTESTACIÓN A LA DEMANDA.

- 5.2.** Frente a la anterior providencia, la parte Convocante presentó recurso de reposición, del cual se le corrió traslado a la Convocada, quien se opuso a los motivos de censura planteados. El Tribunal, a través del auto N° 14, decidió no reponer la providencia recurrida.
- 5.3.** En firme el auto por el cual se decretaron las pruebas del proceso, se procedió a practicarlas así:

5.3.1. Declaración e interrogatorios de parte

En audiencia del 16 de agosto de 2022, el apoderado de la Convocada procedió con el interrogatorio de parte del señor JUAN DAVID JARAMILLO MORENO, representante legal de la sociedad Convocante PROMOTORA TROPICAL BLUE S.A.S.

5.3.2. Declaración de terceros

En la audiencia del 16 de agosto de 2022 se practicó la declaración de la testigo MARTA MARÍA GÓMEZ VÁSQUEZ, quien, por solicitud del Tribunal, aportó un documento, que fue puesto en conocimiento de las partes por el término de cinco (5) días y respecto del cual guardaron silencio.

La apoderada de la parte Convocante formuló tacha de sospecha frente a la citada testigo por su vinculación de subordinación y relación contractual con la parte Convocada, lo cual será decidido en el presente Laudo Arbitral.

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR PROMOTORA TROPICAL BLUE S.A.S. en contra de
HERMANAS MISIONERAS DE LA MADRE LAURA PROVINCIA DE MEDELLÍN (Entidad Privada
Sin Ánimo de Lucro)**

Radicado 2021 A 0078

En la misma audiencia, el apoderado de la parte Convocada manifestó que desistía de los demás testimonios solicitados por ésta, a saber: HÉCTOR DARÍO BUILES TOBÓN, ÁNGELA MARÍA GARCÍA VARGAS, hermana MARÍA EDELMIRA QUIROS CARDONA y hermana PIEDAD AMPARO RUÍZ TOBÓN, lo cual fue aceptado por el Tribunal

6. Audiencia de alegaciones

El 1 de septiembre de 2022, mediante auto N° 16, se realizó control de legalidad de la actuación, y se declaró cerrado el periodo probatorio. Además, se fijó el 26 de septiembre de 2022 para realizar la audiencia de alegatos de conclusión.

En la fecha antes mencionada los apoderados de las partes expusieron sus alegatos de manera oral y al final de sus intervenciones aportaron los escritos contentivos de sus alegaciones, se realizó nuevamente control de legalidad respecto del trámite del proceso y se señaló como fecha para llevar a cabo audiencia de laudo, el día 4 de noviembre de 2022.

7. Duración del proceso y término para fallar

El Tribunal, a través del auto N° 11, dispuso que el término de duración de este proceso sería de seis (6) conforme a lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley 1563 de 2012, contados a partir de la primera audiencia de trámite, sin perjuicio de las prórrogas, suspensiones e interrupciones que se pudieran presentar, por ser ésta la norma aplicable al caso.

Por lo anterior, el cómputo del término del proceso inició a partir de la finalización de la mencionada audiencia, es decir, el 19 de julio de 2022, plazo que vencería el 20 de enero de 2023, motivo por el cual la expedición del presente laudo resulta oportuna.

8. Postura de las partes

8.1. Síntesis de los hechos

Afirma la Convocante que el 29 de junio de 2017 se celebró promesa de compraventa y condiciones contractuales para el desarrollo del proyecto constructivo entre la entidad privada sin ánimo de lucro HERMANAS MISIONERAS DE LA HERMANA LAURA

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR PROMOTORA TROPICAL BLUE S.A.S. en contra de
HERMANAS MISIONERAS DE LA MADRE LAURA PROVINCIA DE MEDELLÍN (Entidad Privada
Sin Ánimo de Lucro)**

Radicado 2021 A 0078

PROVINCIA DE MEDELLÍN, en calidad de promitente vendedora y ANA MILENA CORREA ARANGO, CARLOS ANDRES ARANGO SERNA, KATERINE DUQUE RIOS, CONFUTUROS Y CIA S. en C., CP HOLDING S.A.S, PROMOTORA PUERTO NUEVO S.A.S, en calidad de promitente compradores, todos ellos denominados en la demanda como Grupo Profesional.

Asevera que en dicho contrato de promesa de compraventa, se pactó la adquisición de dos (2) inmuebles con el fin de desarrollar un proyecto inmobiliario denominado EDIFICIO TROPICAL BLUE COVEÑAS.

Como precio pactado para la venta de los lotes se fijó la suma de MIL DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$1.200.000.000), los cuales, de conformidad con la cláusula cuarta del contrato, se pagarían con la entrega de una Sede social e inmuebles seleccionados por la promitente vendedora una vez se hubiese desarrollado el proyecto inmobiliario.

Afirma la Convocante que de conformidad con el contrato, el Grupo Profesional llevó a cabo todos los actos propios para dar cumplimiento al desarrollo del proyecto, y con ello, tras el estudio de títulos realizado para proceder con la escrituración, se enteró de que la Convocada no contaba con la plena propiedad de los lotes prometidos en venta, toda vez que en el certificado de tradición y libertad, anotación No. 005 de la matrícula inmobiliaria 340-16536 y anotación No. 002 de la matrícula inmobiliaria 340-113546, se registra el traspaso como “falsa tradición” mediante escritura pública número 1008 del 22 de agosto de 2013, esto es, la compra de posesiones. Asevera que al no poderse dar cumplimiento al traspaso, se causaron grandes perjuicios para el Grupo Profesional respecto de las preventas realizadas en virtud del proyecto, además de los dineros invertidos para llevar adelante el citado proyecto inmobiliario.

En virtud de lo anterior, el Grupo Profesional requirió a la Convocada para el saneamiento de dicha situación, frente a lo cual ésta manifestó la existencia de un proceso de pertenencia, que según la Convocante, tiene fecha posterior a la firma del contrato; asimismo, sostiene que revisada la contestación de la citada demanda de pertenencia, la Convocante advirtió *“que los bienes prometidos en venta son de uso público, intransferibles, imprescriptibles y que pertenecen a la nación y por consiguiente, es la Dirección General Marítima – Dimar – a quien le corresponde la Administración de los Bienes del Estado, con respecto a las playa marítimas”*.

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR PROMOTORA TROPICAL BLUE S.A.S. en contra de
HERMANAS MISIONERAS DE LA MADRE LAURA PROVINCIA DE MEDELLÍN (Entidad Privada
Sin Ánimo de Lucro)**

Radicado 2021 A 0078

Ante la imposibilidad material de cumplimiento de la promitente vendedora, el Grupo Profesional no pudo continuar con el desarrollo del proyecto "Tropical Blue", viéndose en la obligación de terminar el contrato de encargo fiduciario, así como todas las promesas de compraventa que se habían elaborado sobre las unidades de vivienda que se iban a construir, y en consecuencia con ello, devolver los recursos que hasta ese momento se habían recaudado.

Finalmente, la Convocante afirma que el 06 de agosto de 2021, la parte promitente compradora, esto es, el Grupo Profesional, celebró contrato de cesión de derechos de crédito y litigiosos en favor de la sociedad PROMOTORA TROPICAL BLUE S.A.S, correspondientes a la obligación de la que es deudora la entidad sin ánimo de lucro HERMANAS MISIONERAS DE LA MADRE LAURA PROVINCIA DE MEDELLÍN, obligación que actualmente se pretende a través del presente proceso arbitral.

8.2. Pretensiones

La parte Convocante, en su demanda arbitral, formuló las siguientes pretensiones:

"PRINCIPALES

PRIMERO: Se declare el incumplimiento por parte de las HERMANAS MISIONERAS DE LA HERMANA LAURA PROVINCIA DE MEDELLÍN., de las obligaciones del Contrato de promesa de compraventa celebrado el 29 de junio de 2017.

SEGUNDO: Que como consecuencia del incumplimiento, se declare resuelto el contrato de promesa de compraventa celebrado entre las partes.

TERCERO: Se declare a las HERMANAS MISIONERAS DE LA HERMANA LAURA PROVINCIA DE MEDELLÍN., responsable de los perjuicios sufridos por la sociedad PROMOTORA TROPICAL BLUE S.A.S. Perjuicios que se estiman en la cifra de TRECIENTOS SESENTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS UN MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS (\$ 361.301. 438.00) para el momento de presentación de la demanda, pero que se decretarán de acuerdo con lo probado en el proceso.

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR PROMOTORA TROPICAL BLUE S.A.S. en contra de
HERMANAS MISIONERAS DE LA MADRE LAURA PROVINCIA DE MEDELLÍN (Entidad Privada
Sin Ánimo de Lucro)**

Radicado 2021 A 0078

CUARTO: Que se condene a la demandada a pagar al demandante el valor de la cláusula penal establecida en la cláusula séptima, correspondiente al 10% del precio pactado en el contrato de promesa de compraventa, es decir, la suma de CIENTO VEINTE MILLONES DE PESOS (\$120.000.000)

QUINTO: Que se condene al pago de interés moratorios en favor de la sociedad PROMOTORA TROPICAL BLUE S.A.S, a la tasa máxima legal permitida conforme al artículo 884 del C.Co. y certificada por la Superintendencia Financiera, sobre la cláusula penal, desde el momento de la presentación de la demanda y hasta la fecha de pago efectivo.

SEXTO: Que en caso de oposición, se condene en costas y agencias en derecho al demandando.

SUBSIDIARIAS:

PRETENSIONES COMUNES A LAS ANTERIORES:

En caso de que el tribunal de arbitramento no declarase la resolución del contrato de promesa de compraventa derivada del incumplimiento contractual, en subsidio, le solicito:

PRIMERO: Se declare la NULIDAD ABSOLUTA del contrato de promesa de compraventa, teniendo en cuenta que no se encuentran determinados los elementos esenciales del contrato, de tal forma que solo falte la tradición de la cosa y formalidades legales, puesto que la estipulación en cuanto al precio y forma de pago no se corresponde con la naturaleza de promesa de compraventa, sino de permuta de cosa futura, siendo además esta cosa futura imposible de determinar.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, se declare que las cosas vuelvan al estado precontractual, ordenando las restituciones mutuas, en este caso, los gastos y emolumentos en que incurrió la sociedad PROMOTORA TROPICAL BLUE S.A.S. para llevar a cabo el objeto del contrato de promesa de compraventa, a saber, el proyecto inmobiliario "Tropical Blue". Dichos gastos se estiman en la cifra de TRECIENTOS SESENTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS UN MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS (\$

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR PROMOTORA TROPICAL BLUE S.A.S. en contra de
HERMANAS MISIONERAS DE LA MADRE LAURA PROVINCIA DE MEDELLÍN (Entidad Privada
Sin Ánimo de Lucro)**

Radicado 2021 A 0078

361.301.438.00), tal como se observa en la contabilidad de la empresa, el juramento estimatorio, y el hecho No. 15 de la presente demanda.

TERCERO: Que se condene al pago de interés legal a la tasa máxima permitida, sobre la suma que resulte demostrada en el proceso como restituciones a favor de la sociedad PROMOTORA TROPICAL BLUE S.A.S, desde el momento de la presentación de la demanda y hasta la fecha del pago efectivo de las mismas.

CUARTO: Que en caso de oposición, se condene en costas y agencias en derecho al demandando.”

8.3. Contestación a la demanda

La Convocada presentó oportunamente respuesta a los hechos y se opuso a la prosperidad de todas de las pretensiones formuladas en la demanda, planteando las excepciones de mérito que denominó así:

1. *INVALIDEZ DEL CONTRATO / NULIDAD ABSOLUTA.*
2. *IMPROCEDENCIA DE RESTITUCIONES MUTUAS EN VIRTUD DE LA NULIDAD ABSOLUTA DEL CONTRATO DE PROMESA.*
3. *FALTA DE LOS PRESUPUESTOS AXIOLÓGICOS PARA LA PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN DE RESOLUCIÓN JUDICIAL DEL CONTRATO DE PROMESA CON INDEMNIZACIÓN DE PERJUICIOS.*
4. *TERMINACIÓN O RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE PROMESA SIN INCURRIRSE EN INCUMPLIMIENTO Y PAGO DE INDEMNIZACIONES O SANCIONES POR LAS PARTES.*
5. *AUSENCIA DE DAÑOS O PERJUICIOS / AUSENCIA DE NEXO CAUSAL / CULPA EXCLUSIVA DEL GRUPO PROFESIONAL O DE PROMOTORA TROPICAL BLUE S.A.S / INEXISTENCIA DE PACTO ARBITRAL PARA RESOLVER SOBRE LOS PERJUICIOS RECLAMADOS CON LA DEMANDA.*
6. *OBJETO ILÍCITO / NULIDAD ABSOLUTA.*
7. *TEMERIDAD Y MALA FE DE LA DEMANDANTE.*
8. *BENEFICIO DE RETRACTO.*

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR PROMOTORA TROPICAL BLUE S.A.S. en contra de
HERMANAS MISIONERAS DE LA MADRE LAURA PROVINCIA DE MEDELLÍN (Entidad Privada
Sin Ánimo de Lucro)**

Radicado 2021 A 0078

II CONSIDERACIONES

1. Presupuestos procesales

1.1. El Tribunal encuentra que los presupuestos procesales, esto es, *“las condiciones necesarias para que la relación jurídico procesal nazca válidamente y en consecuencia se pueda decidir sobre el mérito de la cuestión litigiosa”*¹, se encuentran satisfechos.

En efecto, la Convocante y la Convocada son personas jurídicas cuya existencia y representación legal están acreditadas en debida forma, ostentan capacidad para ser parte y comparecer al proceso, han concurrido representadas por sus apoderados judiciales, están legitimadas por el ordenamiento jurídico en ejercicio del derecho fundamental de acceso a la administración de justicia, libertad contractual o autonomía privada dispositiva, para acudir al arbitraje como mecanismo judicial de solución de sus conflictos (artículos 116 de la Constitución Política, 8º y 13 de la Ley 270 de 1996, Estatutaria de la Administración de Justicia; 8º y 13, Ley 1285 de 2009, 1º y 3º, Ley 1563 de 2012), y estipularon pacto arbitral (artículo 4º, Ley 1563 de 2012), en el ACUERDO PRIVADO (PROMESA DE COMPRAVENTA) Y CONDICIONES CONTRACTUALES PARA DESARROLLO DE PROYECTO CONSTRUCTIVO, en el que se previó que cualquier disputa, diferencia, pleito o discusión surgida frente al citado Acuerdo Privado fuese decidido por un Tribunal Arbitral. El mencionado pacto

¹ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia de 15 de julio de 2008, Expediente 68001-3103-006-2002-00196-01: “[...] elementos estructurales de la relación jurídica procesal, exigencias imperativas para su constitución válida o para proferir la providencia sobre el mérito del asunto, independientemente de su fundamento sustancial. [...] esto es, a la competencia del juez natural, la demanda en forma y la capacidad procesal para ser parte y comparecer a proceso”. Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, Subsección C, sentencia del 10 de septiembre de 2014, Radicación: 25000-23-26-000-2002-02193-01(29.652): “[...] Si bien se había venido sosteniendo que los presupuestos para que una relación jurídico procesal pudiera surgir válidamente eran la demanda en forma, la competencia del juez, la capacidad para ser parte y la capacidad procesal, y que la ausencia de alguna de ellas conducía a sentencia inhibitoria, lo cierto es que hoy en día se entiende que la inhibición por la ausencia de presupuestos procesales se reduce a la falta de capacidad para ser parte y a algunos casos excepcionales de inepta demanda pues las dos restantes, así como cualquier otro vicio que expresamente señale la ley, configuran causales de nulidad que deben regirse por los artículos 140 y siguientes del Código de Procedimiento Civil (...) y 132 y siguientes del Código General del Proceso.”

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR PROMOTORA TROPICAL BLUE S.A.S. en contra de
HERMANAS MISIONERAS DE LA MADRE LAURA PROVINCIA DE MEDELLÍN (Entidad Privada
Sin Ánimo de Lucro)**

Radicado 2021 A 0078

arbitral reúne los requisitos de existencia previstos por la ley, sin que se haya invocado ni acreditado vicio alguno en su celebración.

1.2. Del mismo modo, la demanda arbitral se ajusta a las exigencias formales previstas en los artículos 82 y siguientes del Código General del Proceso; el Tribunal se instaló legalmente, asumió competencia en la primera audiencia de trámite, celebrada el 19 de julio de 2022, mediante los autos números 11 y 12, para juzgar en derecho las diferencias contenidas en la misma, su contestación y excepciones, al concernir a asuntos de libre disposición, en la medida en que son susceptibles de transacción e involucran un interés de carácter patrimonial, derivado de una relación jurídica de igual naturaleza, y comprendidos en las materias respecto de las cuales las partes habilitaron al Tribunal para administrar justicia conforme al pacto arbitral celebrado; asimismo se decretaron y practicaron las pruebas, se garantizó el debido proceso a todas las partes en igualdad de condiciones, se efectuó el control de legalidad del trámite y no se observa causal de nulidad o irregularidad de la actuación.

El último control de legalidad se realizó en la audiencia de alegatos de conclusión llevada a cabo el 26 de septiembre de 2022, en la que la parte Convocante manifestó que no tenía objeción frente al trámite impartido por el Tribunal, y por su parte, la Convocada, insistió en los motivos de la falta de competencia del Tribunal para procesar las pretensiones, no obstante lo cual, indicó que fuera de este reproche, no advertía ninguna irregularidad o causal de nulidad.

1.3. En síntesis, la relación jurídica procesal se constituyó regularmente, las actuaciones procesales se han desarrollado con observancia de las previsiones normativas, sin que se advierta defecto alguno en el trámite surtido o que imponga aplicar el artículo 137 del C.G.P.²

Sin perjuicio de lo anterior, el Tribunal analizará a continuación los cuestionamientos formulados por la Convocada frente a la competencia del Tribunal.

² El Art. 137 del Código General del Proceso establece: "En cualquier estado del proceso el juez ordenará poner en conocimiento de la parte afectada las nulidades que no hayan sido saneadas. Cuando se originen en las causales 4 y 8 del artículo 133 el auto se le notificará al afectado de conformidad con las reglas generales previstas en los artículos 291 y 292. Si dentro de los tres (3) días siguientes al de la notificación dicha parte no alega la nulidad, esta quedará saneada y el proceso continuará su curso; en caso contrario el juez la declarará."

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR PROMOTORA TROPICAL BLUE S.A.S. en contra de
HERMANAS MISIONERAS DE LA MADRE LAURA PROVINCIA DE MEDELLÍN (Entidad Privada
Sin Ánimo de Lucro)**

Radicado 2021 A 0078

2. Competencia del Tribunal

2.1. La parte Convocada formuló la excepción de inexistencia de pacto arbitral para resolver sobre los perjuicios reclamados con la demanda, en la que manifestó *“los únicos daños o perjuicios que se reclaman en este proceso son los personales y propios de un tercero ajeno a la relación contractual objeto de la litis, como lo es la sociedad PROMOTORA TROPICAL BLUE S.A.S. (No suscriptora del pacto arbitral)”*, motivo por el cual *“esta compañía no está legitimada para demandarlos en un proceso en el que se litiga la indemnización contractual, sea compensatoria o moratoria, en virtud de la acción resolutoria del contrato de promesa por un supuesto incumplimiento de las obligaciones, y los perjuicios reclamados en este caso no se corresponden con los que hubieran podido sufrir personalmente los acreedores – cedentes”*.

Asimismo, en la primera audiencia de trámite, la Convocada formuló recurso de reposición en contra del auto N° 11, por medio del cual el Tribunal asumió competencia para dirimir las controversias planteadas, impugnación que se fundamentó en que *“la competencia declarada por el Tribunal, en razón a la cesión del contrato no vincula a la demandada, particularmente, a ésta no le se le podrían exigir los perjuicios reclamados en las pretensiones tercera principal, así como tampoco la segunda y tercera subsidiarias”*.

Por su parte, la Convocante se opuso a la prosperidad del citado recurso por cuanto argumentó que *“la cesión del crédito y cesión de derechos litigiosos se llevó a cabo conforme a las normas legales, por tal razón, resulta procedente su exigibilidad en el presente proceso, así como de los perjuicios que se derivaron del incumplimiento del contrato”*.

2.2. En esa oportunidad el Tribunal Arbitral, mediante auto N° 12, reafirmó su competencia para dirimir las controversias plantadas en la demanda y su contestación, por cuanto consideró que las pretensiones principales tratan de temas comprendidos en el pacto arbitral, además de que lo relativo a las pretensiones indemnizatorias son temas relacionados con las pruebas a practicar en el proceso, motivo por el cual no podían ser tratados en esa etapa procesal.

Al respecto, analizados nuevamente los planteamientos expuestos por las partes, así como el material probatorio agotado en el proceso, el Tribunal concluye que debe confirmar los argumentos frente a la competencia expuestos en la primera audiencia

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR PROMOTORA TROPICAL BLUE S.A.S. en contra de
HERMANAS MISIONERAS DE LA MADRE LAURA PROVINCIA DE MEDELLÍN (Entidad Privada
Sin Ánimo de Lucro)**

Radicado 2021 A 0078

de trámite, pues no se encuentran elementos de juicio que permitan modificar la posición adoptada, toda vez que el Tribunal está facultado para analizar la validez del contrato objeto del litigio, así como para pronunciarse sobre la legitimación de la parte demandante para reclamar los perjuicios que alega, lo cual se encuentra amparado por la cláusula compromisoria invocada en la demanda.

2.3. Adviértase, en este punto, que las partes no discuten acerca de la validez o la eficacia del contrato de cesión en virtud del cual la Convocante promovió este proceso arbitral, a pesar de no haber sido parte del contrato en el que se estipuló la cláusula compromisoria. Más aún, al dar respuesta a la demanda, si bien cuestiona la legitimación en la causa, la Convocada admite que dicha cesión “*habilita a [PROMOTORA TROPICAL BLUE S.A.S.] para instaurar el presente litigio contra mi mandante*” (excepción quinta, numeral 3.5.5), lo que releva al Tribunal de hacer consideraciones adicionales sobre su competencia para dirimir las controversias entre Convocante y Convocada con base en la habilitación que le otorga la cláusula compromisoria que vincula a ambas partes, según ellas mismas lo admiten.

2.4. En ese orden de ideas, observa el Tribunal que la censura no compromete la existencia o validez del pacto arbitral, ni la competencia asumida por el Tribunal, sino que el cuestionamiento de la Convocada se circunscribe a la legitimación en la causa de la Convocante para pedir perjuicios con ocasión de la declaratoria de la resolución o de la nulidad solicitada.

3. Consideraciones sobre la naturaleza del contrato

3.1. El contrato objeto del presente litigio, suscrito el 30 de junio de 2017, fue denominado por quienes lo celebraron como “ACUERDO PRIVADO (PROMESA DE COMPRAVENTA) Y CONDICIONES CONTRACTUALES PARA DESARROLLO DE PROYECTO CONSTRUCTIVO”, tal como consta en el título (primera página) del respectivo documento.

Pues bien, antes de abordar el fondo de la controversia, el Tribunal considera conveniente hacer algunas anotaciones sobre la verdadera naturaleza de dicho contrato, puesto que si bien, como se observará luego, esta problemática carece de relevancia para la decisión que habrá de adoptarse, entre las partes ha habido discusión sobre el tipo de negocio jurídico celebrado, razón por la cual el Tribunal estima oportuno abordar este aspecto de manera preliminar.

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR PROMOTORA TROPICAL BLUE S.A.S. en contra de
HERMANAS MISIONERAS DE LA MADRE LAURA PROVINCIA DE MEDELLÍN (Entidad Privada
Sin Ánimo de Lucro)**

Radicado 2021 A 0078

3.2. La parte Convocante sostuvo, en la narración de los hechos de la demanda, que el acuerdo suscrito corresponde a una promesa de compraventa (hechos primero a quinto, entre otros, de la demanda subsanada). En cambio, la Convocada argumentó, al replicar la demanda, que en realidad el contrato corresponde a una promesa de permuta, *“prometiéndose al mismo tiempo, como mecanismo e instrumento jurídico para poderla perfeccionar, la celebración de un futuro contrato de fiducia mercantil”* (respuesta al hecho segundo de la demanda).

Al examinar detalladamente y en conjunto las diversas cláusulas del mencionado acuerdo, el Tribunal observa las siguientes particularidades, que son relevantes para desentrañar la verdadera naturaleza jurídica del negocio celebrado:

- a) La parte Convocada, denominada en el documento como *“LA PROMITENTE VENDEDORA Y/O ENAJENADORA”*, se obligó a *“efectuar la venta, enajenación y/o transferencia”* de dos inmuebles ubicados en el municipio de Coveñas, estipulándose por las partes que dicha transferencia debía hacerse al *“PATRIMONIO AUTÓNOMO que se constituya legalmente con la FIDUCIARIA a elección de EL PROMITENTE COMPRADOR, tendiente a cumplir con los objetivos del proyecto de construcción”* (cláusula primera).
- b) La otra parte del acuerdo, conformada por varias personas naturales y jurídicas que luego celebraron el llamado *“CONTRATO DE CESIÓN DE DERECHOS DE CRÉDITO Y LITIGIOSOS”* con la Convocante en el presente proceso, se denominó en el negocio como *“EL PROMITENTE COMPRADOR”*, y se obligó a pagar como contraprestación por la transferencia de los dos inmuebles, la suma de \$1.200.000.000 (cláusula segunda), pero no en efectivo sino mediante la enajenación y entrega de una *“sede social”* que sería construida en el mismo proyecto al que estaban destinados los dos inmuebles que debía transferir la Convocada (cláusula tercera).
- c) De otro lado, acordaron las partes que si luego de enajenar y entregar la mencionada *“sede social”* quedaba *“saldo a favor para la PROMITENTE VENDEDORA”*, ésta recibiría otros inmuebles en el mismo proyecto *“hasta completar el valor total acordado (\$1.200.000.000), precisándose que tales inmuebles serían seleccionados por la Convocada (cláusula tercera, lit. b).*

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR PROMOTORA TROPICAL BLUE S.A.S. en contra de
HERMANAS MISIONERAS DE LA MADRE LAURA PROVINCIA DE MEDELLÍN (Entidad Privada
Sin Ánimo de Lucro)**

Radicado 2021 A 0078

d) Adicionalmente, como mecanismo para el desarrollo del proyecto, se convino que el fideicomiso al que debían transferirse los dos inmuebles por la Convocada sería en principio un “*fideicomiso mercantil de preventa*”, que posteriormente, si se alcanzaba el punto de equilibrio del proyecto, se convertiría en un “Contrato de Fiducia Mercantil de Administración” (cláusula cuarta). Para tales efectos se acordó entre las partes que ambas, en conjunto con una entidad fiduciaria, otorgarían una escritura pública el día 15 de julio de 2018 a las 3:00 p.m., en la Notaría 17 del Círculo de Medellín, escritura mediante la cual se constituiría el fideicomiso y se efectuaría la transferencia de los dos inmuebles por parte de la Convocada (cláusula quinta).

3.3. Como bien puede advertirse a partir de estas estipulaciones contractuales, el interés de las partes al celebrar ese negocio jurídico no era el de celebrar una “promesa de compraventa”, denominación que de forma equivocada se le dio al contrato. En efecto, resulta diáfano que no pretendían las partes obligarse a celebrar posteriormente un negocio jurídico de compraventa, esto es, “*un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero*”, según la definición contemplada en el artículo 1849 del Código Civil.

Bien vistas las cosas, interpretado el contrato al amparo de la regla contemplada en el artículo 1618 del Código Civil, y con independencia de las consideraciones atinentes a la validez del negocio jurídico (asunto al que el Tribunal habrá de referirse más adelante), lo cierto es que la verdadera intención de las partes fue la de celebrar un contrato de promesa como acto preparatorio de un posterior intercambio de bienes inmuebles: la Convocada enajenaría dos bienes raíces y como contraprestación recibiría, en lugar de dinero, una “sede social” y eventualmente otros inmuebles. Corresponde entonces este negocio, no a una promesa de compraventa, sino a una promesa de permutación (también denominada *cambio* o *permuta*), contrato en el que, según lo estipulado en el artículo 1955 del Código Civil, “*las partes se obligan mutuamente a dar una especie o cuerpo cierto por otro*”.

No pasa por alto el Tribunal que en este caso las partes no se obligaron a intercambiar directamente los bienes, sino que estipularon un vehículo jurídico para lograr dicho cometido (la celebración de un contrato de fiducia). Sin embargo, dicha circunstancia no cambia la naturaleza del negocio, pues la constitución del patrimonio autónomo, como lo anotó la Convocada de manera acertada al replicar la demanda, habría de ser

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR PROMOTORA TROPICAL BLUE S.A.S. en contra de
HERMANAS MISIONERAS DE LA MADRE LAURA PROVINCIA DE MEDELLÍN (Entidad Privada
Sin Ánimo de Lucro)**

Radicado 2021 A 0078

simplemente un mecanismo para materializar el verdadero propósito perseguido por las partes: el intercambio de dos especies o cuerpos ciertos por otro u otros.

Por lo demás, debe precisarse que resulta irrelevante que el negocio celebrado haya sido de promesa de permuta y no de promesa de compraventa, pues de haber sido éste el contrato convenido, la decisión del Tribunal habría sido la misma, por las razones que se explicarán luego.

4. El problema jurídico por resolver

4.1. De las pretensiones y de los hechos de la demanda se establece que la parte Convocante persigue, de manera principal, la resolución del contrato de promesa celebrado el 30 de junio de 2017, con fundamento – según su dicho – en los incumplimientos de la parte Convocada, relacionados con la imposibilidad de transferir dos predios, lo que impidió que se desarrollara el proyecto denominado “Tropical Blue” y produjo, como consecuencia, la terminación del encargo fiduciario que se había constituido.

La pretensión principal de la parte convocante la tutela el artículo 1546 del Código Civil, que consagra la condición resolutoria en los contratos bilaterales, bajo cuyo tenor, en este tipo de contratos “(...) va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado (...), evento en el cual “(...) podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios”.

4.2. Correspondería entonces al Tribunal resolver sobre el incumplimiento atribuido a la parte Convocada y sus consecuencias jurídicas. Sin embargo, como bien se sabe, cualquier análisis sobre una posible infracción al contrato y sus efectos requiere, como presupuesto ineludible, que el contrato que contiene las obligaciones sea válido, es decir, que allí concurren, de conformidad con el artículo 1502 *ibídem*, los requisitos para que una persona se obligue con otra válidamente por un acto o declaración de voluntad, y los “*que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato según su especie y la calidad o estado de las partes*” (artículo 1740 del mismo Código).

Pues bien, en el presente proceso ambas partes discuten, aunque por motivos que no son del todo coincidentes, la validez del contrato de promesa objeto del litigio. La parte Convocante aduce, al formular las pretensiones subsidiarias, que el contrato de

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR PROMOTORA TROPICAL BLUE S.A.S. en contra de
HERMANAS MISIONERAS DE LA MADRE LAURA PROVINCIA DE MEDELLÍN (Entidad Privada
Sin Ánimo de Lucro)**

Radicado 2021 A 0078

promesa está viciado de nulidad absoluta porque “*no se encuentran determinados los elementos esenciales del contrato, de tal forma que solo falte la tradición de la cosa y formalidades legales, puesto que la estipulación en cuanto al precio y forma de pago no se corresponde con la naturaleza de promesa de compraventa, sino de permuta de cosa futura, siendo además esta cosa futura imposible de determinar*”. De su lado, la parte Convocada propuso, al formular dos excepciones (primera y sexta), la nulidad absoluta del contrato, argumentando (i) que en la promesa faltó “*un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato*”, al igual que “*la determinación del contrato de tal suerte que para perfeccionarlo sólo falten las formalidades legales para la tradición*”; y (ii) que el contrato adolece de objeto ilícito, porque los inmuebles objeto del mismo son de uso público y, por tanto, “*inalienables, imprescriptibles e inembargables*”.

Por lo anterior, el Tribunal debe ocuparse, en primer lugar, de examinar la validez del negocio jurídico materia del proceso, pues de llegar a concluirse que hay lugar a declarar la nulidad del contrato de promesa, no podría el panel ocuparse siquiera de resolver sobre el incumplimiento que se le atribuye a la Convocada y sus posibles consecuencias jurídicas.

4.3. Al respecto, como punto de partida debe precisarse que el Tribunal encuentra acreditado que dos de los bienes inmuebles objeto del contrato de promesa, respecto de los cuales la Convocada se obligó a otorgar una escritura pública, corresponden a terrenos **baldíos**, que al tenor de lo dispuesto en el artículo 675 del Código Civil, tienen el carácter de bienes **de uso público**. Efectivamente, en el proceso obra copia de la sentencia de segunda instancia (que confirmó en su integridad la de primer grado) proferida por el Tribunal Superior de Sincelejo (Sala Civil - Familia – Laboral) el 8 de junio de 2022, dentro del proceso de pertenencia mediante el cual la Convocada en este trámite arbitral pretendía que se declarase que adquirió por prescripción adquisitiva de dominio los inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias números 340-113546 y 340-16536 (esto es, los mismos que fueron objeto de la promesa de permuta, según se informa en el hecho segundo de la demanda y se desprende de la cláusula primera de dicha promesa, en armonía con el antecedente primero del mismo contrato). En el mencionado fallo de segundo grado, luego de reseñar que “*La Congregación Misionera ‘Madre Laura Provincia de Medellín’, a través de mandatario judicial, impetró la presente demanda en contra de Gloria Cecilia Llano Escobar, William Gabriel Correa Arbeláez y las demás personas indeterminadas, en aras de que se declare que ha adquirido por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, los inmuebles*

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR PROMOTORA TROPICAL BLUE S.A.S. en contra de
HERMANAS MISIONERAS DE LA MADRE LAURA PROVINCIA DE MEDELLÍN (Entidad Privada
Sin Ánimo de Lucro)**

Radicado 2021 A 0078

identificados con FMI No. 340-113546 denominado 'lote sector Marta y Boca de la ciénaga' y 340-16536 denominado 'sector Marta', ubicados en el municipio de Santiago de Tolú- jurisdicción del Municipio de Coveñas", el Tribunal Superior de Sincelejo precisó con toda claridad lo siguiente:

"Verificado el expediente en su integridad y las pruebas arrimadas al proceso [certificados de tradición, informe de la Superintendencia de Notariado y Registro, concepto técnico de la DIMAR], se puede concluir a ciencia cierta que los bienes a prescribir no tienen un titular de dominio real registrado, téngase en cuenta que las anotaciones en los FMI y las escrituras públicas citadas en ellas, hacen referencia a títulos traslativos de posesiones y no de dominio real como lo afirma la recurrente, razón por la cual es aplicable la presunción de que trata el art. 675 del código civil y ante tal presunción, dichos bienes no cumplen con el requisito establecido en el núm. 4° art 375 del CGP.

Ahora bien, en lo que refiere a los reparos increpados por la disconforme, respecto de que la juzgadora primaria no tuvo en cuenta las características físicas de los bienes, que hubiesen demostrado que los predios ["lote sector Marta y Boca de la ciénaga" y "sector Marta"]no hacen parte de la playa sino de la costa que a su vez hace parte del litoral y que los bienes objeto de usucapión no están bajo la administración de la DIMAR, téngase en cuenta lo normado en el artículo 166 del Decreto 2324 de 1984, que prevé que « Las playas, los terrenos de bajamar y las aguas marítimas, son bienes de uso público, por tanto intransferibles a cualquier título a los particulares....», en este sentido, son bienes baldíos de naturaleza imprescriptible; bajo esta óptica jurídica, los feudos objeto de pertenencia, se encuentran fuera del comercio humano, irrumpiendo con uno de los requisitos axiológicos de la prescripción adquisitiva de dominio «bien sea susceptible de adquirirse por pertenencia » en traste el remedio de negar las pretensiones del prescribiente, es conexo con el petitorio, por lo tanto el primer y segundo reparo no están llamados a prosperar.

Sin perjuicio de lo anterior, y respecto del tercer reparo en lo atinente a la indebida apreciación del estudio de títulos presentado por la actora, es preciso aclarar que luego de una minuciosa revisión al mentado análisis, su resultado se concreta en lo siguiente: los predios pretendidos en

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR PROMOTORA TROPICAL BLUE S.A.S. en contra de
HERMANAS MISIONERAS DE LA MADRE LAURA PROVINCIA DE MEDELLÍN (Entidad Privada
Sin Ánimo de Lucro)**

Radicado 2021 A 0078

prescripción, pertenecieron a un predio de mayor extensión, el cual fue objeto de negocios jurídicos que los antecedieron, sin que dicha afirmación fuere sustentada a través de documento que registre título traslativo de dominio real, téngase en cuenta que el documento idóneo para certificar las personas que figuren como titulares del derecho real de dominio es la escritura pública mediante la cual se adquirió la heredad (título), debidamente inscrita en el Folio de Matrícula Inmobiliaria del inmueble que lleva la ORIP (modo), debidamente certificado por el señor Registrador de Instrumentos Públicos (art. 375 CGP), y lo arrimado al cartulario no fue más que una gran cantidad de escrituras públicas, sin que de dicho conjunto documentario se pudiese establecer que los bienes a usucapir hubiesen estado en cabeza de particulares o en el dominio privado, por lo tanto, dicho reparo también está llamado al fracaso.

Así las cosas, ante la improsperidad de los resguardos formulados por la gestora judicial de la parte demandante, la sentencia de primera instancia se confirmará, debiendo condenar en costas a la recurrente, en esta instancia”.

Además de la sentencia proferida en segunda instancia por el Tribunal Superior de Sincelejo, al expediente se allegaron copias de los certificados de tradición y libertad de los dos inmuebles prometidos en permuta por la Convocada. En ambos documentos se observa que la primera anotación corresponde a una “falsa tradición”³, sin que sea posible determinar, con base en esos certificados, que sobre dichos predios algún sujeto ostente o haya ostentado el derecho real de dominio. Más aún, para el caso de ambos inmuebles los certificados evidencian que los negocios jurídicos celebrados por la Convocada sobre los mismos consistieron en compraventas de posesiones⁴, y al plenario no se allegó prueba alguna que demuestre la titularidad, en cabeza de la Convocada o de cualquier otra persona, de la propiedad sobre dichos inmuebles.

4.4. Así, al valorar en conjunto las pruebas allegadas al expediente, concluye el Tribunal que la promesa de permuta está viciada de nulidad por objeto ilícito – tal como lo puso

³ Para el inmueble con M.I. 340-16536, la anotación No. 1 es del 16 de diciembre de 1983 (“ESPECIFICACIÓN: MODO DE ADQUISICIÓN: 101 VENTA FALSA TRADICIÓN”); y para el inmueble con M.I. 340-113546, la anotación No. 1 es del 23 de enero de 2013 (“ESPECIFICACIÓN: FALSA TRADICIÓN: 0600 FALSA TRADICIÓN”).

⁴ Anotación No. 5 del 27 de marzo de 2018 (inmueble con M.I. 340-16536), y anotación No. 2 del 9 de septiembre de 2013 (inmueble con M.I. 340-113546).

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR PROMOTORA TROPICAL BLUE S.A.S. en contra de
HERMANAS MISIONERAS DE LA MADRE LAURA PROVINCIA DE MEDELLÍN (Entidad Privada
Sin Ánimo de Lucro)**

Radicado 2021 A 0078

de presente la Convocada al formular una de sus excepciones – pues dicho negocio jurídico versa sobre bienes inmuebles que por su naturaleza se encuentran fuera del comercio, al tener el carácter de bienes baldíos, según lo resuelto por el Tribunal Superior de Sincelejo.

A este respecto, el artículo 1521 del Código Civil dispone que, entre otros supuestos, “*Hay objeto ilícito en la enajenación: 1. **De las cosas que no están en el comercio...**” (se destaca), y el artículo 1502 del mismo Código, ya citado, señala que uno de los requisitos para que una persona se obligue válidamente consiste en que la declaración de voluntad “*recaiga sobre un objeto lícito*”, de lo cual se sigue, como consecuencia ineludible, que se configura una causal de nulidad absoluta al tenor de lo dispuesto en los artículos 1740 y 1741 del Código Civil.*

El Tribunal no pasa por alto que el contrato materia de este litigio es un negocio jurídico preparatorio (de promesa), del que no surgen obligaciones de dar sino de hacer, y en tal sentido podría haber lugar a cuestionarse, en línea con una discusión de vieja data, si la naturaleza pública de los inmuebles en realidad afecta su validez, al no constituir dicho contrato un título traslativo de dominio. Sin embargo, el asunto no amerita mayor análisis. De tiempo atrás la jurisprudencia ha precisado que, si el objeto del contrato prometido es ilícito, la promesa está viciada de nulidad absoluta, siendo ilustrativo el siguiente pronunciamiento:

“Conforme al artículo 1521, hay objeto ilícito en la enajenación de las cosas que no están en el comercio; de los derechos o privilegios que no pueden transferirse; de las cosas embargadas, a no ser en determinados casos específicos, y de aquellas sobre cuya propiedad se litiga, excepto en una sola hipótesis. Si fuera nula la enajenación de las cosas embargadas y de las litigiosas, pero no el contrato que obliga a hacerla, con idéntica razón sería válido el que genere obligación de enajenar cosa que por su naturaleza o su destino está fuera del comercio, o derecho o privilegio intransferible. Así, la venta de bienes de uso público sería contrato válido, susceptible de ser cumplido en equivalente; e igualmente lo sería la de derechos de uso o habitación, o la de percibir alimentos a que tiene derecho el vendedor.”

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR PROMOTORA TROPICAL BLUE S.A.S. en contra de
HERMANAS MISIONERAS DE LA MADRE LAURA PROVINCIA DE MEDELLÍN (Entidad Privada
Sin Ánimo de Lucro)**

Radicado 2021 A 0078

Conclusiones todas estas que, como fácilmente se advierte, no resisten el menor análisis”⁵.

4.5. Ahora bien, advierte el Tribunal que el objeto ilícito no es el único vicio del que adolece la promesa de permuta. Efectivamente, como se señaló en precedencia, la parte Convocante solicitó, en la pretensión subsidiaria de la demanda que se decrete la nulidad absoluta del contrato de promesa por falta de los elementos esenciales del mismo, pretensión a la cual se allana expresamente la parte Convocada al contestar la demanda, alegando las “irregularidades que impactan su validez”.

Para emprender el análisis de este extremo del litigio, es del caso señalar, en primer término, que la promesa de celebrar un contrato, que conforme con el antiguo sistema del Código Civil no producía en ningún caso obligación alguna, es en la actualidad, por virtud del artículo 89 de la ley 153 de 1887 (que subrogó el artículo 1611 del Código Civil), fuente jurídica de obligaciones, pero excepcionalmente, pues para que lo sea es indispensable que, además de los requisitos previstos en el artículo 1502 del Código Civil, concurren, también, las circunstancias que en aquella disposición se determinan.

En efecto, el artículo 1611 del Código Civil establece lo siguiente:

“La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurren las circunstancias siguientes:

- 1. Que la promesa conste por escrito.*
- 2. Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511⁶ (sic) del Código Civil.*
- 3. Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato;*
- 4. Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales”.*

⁵ Corte Suprema de Justicia, sentencia del 14 de diciembre de 1976, M.P. Ricardo Uribe Holguín (GJ CLII, parte 1, pág. 534).

⁶ Debió citarse, como de manera uniforme lo han señalado la doctrina y la jurisprudencia, el artículo 1502 del Código Civil, por ser ésta la norma que señala los requisitos para obligarse válidamente.

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR PROMOTORA TROPICAL BLUE S.A.S. en contra de
HERMANAS MISIONERAS DE LA MADRE LAURA PROVINCIA DE MEDELLÍN (Entidad Privada
Sin Ánimo de Lucro)**

Radicado 2021 A 0078

4.6. Los caracteres que en nuestro derecho tiene la promesa de contratar, constitutiva en sí misma de una convención, le dan la naturaleza de contrato solemne porque para su perfeccionamiento y validez se requieren condiciones especiales sin cuya concurrencia no produce obligación alguna, entre las cuales cabe destacar la contemplada bajo los numerales tercero y cuarto del referido precepto, consistentes en que la promesa de celebrar un contrato se debe determinar “...*un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato; y, “(...) de tal suerte el contrato, que para el perfeccionamiento sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales”.*

La jurisprudencia ha indicado respecto del plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato, que su razón de ser estriba en que “(...) *teniendo [la promesa] un peculiar cariz provisional y transitorio en cuanto es un convenio eminentemente preparatorio de otro cuyo resultado no pueden o no quieren alcanzar de inmediato las partes, pero a cuya realización se comprometen mediante un vínculo jurídico previo que les impone la obligación recíproca y futura de llevarlo a cabo con posterioridad, agotándose en él su función económico - jurídica, quedando claro, entonces, que como no se trata de un pacto perdurable, ni que esté destinado a crear una situación jurídica de duración indefinida y de efectos perpetuos, la transitoriedad indicada se manifiesta como de la propia esencia de dicho contrato” (G. J. CLIX pág.283)*; es decir, que se trata *“(...) de una temporalidad consubstancial al contrato, necesaria sí, pero racional y breve, circunscrita exclusivamente a disponer el contrato futuro, razón por la cual repugna a su esencia que pueda ser ilimitada o vaga, toda vez que, insístese, la naturaleza del contrato apunta a la celebración de otro a cuya espera no pueden permanecer perpetuamente vinculadas las partes”*⁷.

Y respecto de la determinación establecida en el numeral 4º del artículo 1611 del Código Civil, la Corte Suprema de Justicia ha indicado siguiendo a Santos Briz, que “*Obvia consecuencia de la finalidad de la promesa, que es, se repite, la de asegurar la celebración de otro contrato posterior cuando los interesados no quieren o no pueden realizarlo de presente, es la de que la convención futura quede plenamente definida de antemano, pues sólo con tal definición las partes saben a qué se comprometen y se posibilita, por lo mismo, determinar o delimitar los derechos y las obligaciones que para ellas surgen de la promesa celebrada. De ahí que, según lo preceptúa el artículo 89 de la Ley 153 de 1887 en su regla 4ª, la validez o eficacia de una promesa de contrato se*

⁷ Corte Suprema de Justicia, sentencia de 28 de julio de 1998, M.P. Jorge Antonio Castillo.

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR PROMOTORA TROPICAL BLUE S.A.S. en contra de
HERMANAS MISIONERAS DE LA MADRE LAURA PROVINCIA DE MEDELLÍN (Entidad Privada
Sin Ánimo de Lucro)**

Radicado 2021 A 0078

subordine, entre otros requisitos, a que en ella ´se determine de tal suerte el contrato (prometido), que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales´. Lo cual significa que, en el documento en el cual se plasma la promesa, deben quedar determinados, o por lo menos determinables, los elementos que son esenciales al contrato cuya celebración se promete”⁸.

4.7. Proyectadas estas nociones sobre el documento de fecha 30 de junio de 2017 que contiene la promesa objeto de la presente controversia, se establece que los contratantes omitieron el señalamiento de la época en que debía celebrarse el contrato prometido (esto es, el contrato mediante el cual la Convocada transferiría el dominio de los dos inmuebles), por cuanto a pesar de la previsión establecida en la cláusula quinta, que señaló fecha y hora para llevar a cabo la escritura pública, la misma estaba condicionada previamente a adelantar el estudio de títulos de los predios objeto de la transferencia fiduciaria (parágrafo primero de la cláusula quinta), situación que, por la situación jurídica de los predios objeto del contrato, habría impedido que los mismos se transfirieran en la oportunidad acordada.

Y aunque la parte Convocante indicó que el plazo inicialmente pactado para la constitución del fideicomiso fue prorrogado verbalmente, tal manifestación no tiene respaldo probatorio alguno en el expediente y además carece de valor, pues siendo la promesa de contratar un contrato solemne, en cuanto siempre debe constar por escrito, cualquier modificación que se haga, particularmente en relación con sus elementos esenciales, entre ellos el plazo o la condición requeridas para fijar la fecha para el perfeccionamiento del contrato prometido, debe reducirse a escrito. Si alguna duda quedare al respecto, no puede pasarse por alto que las mismas partes al celebrar el contrato de promesa convinieron una solemnidad convencional que debía observarse en caso de modificaciones respecto de la fecha de otorgamiento de la escritura pública, al disponer en la cláusula quinta que dicha fecha podía ser “*modificada de común acuerdo y **por escrito** por quienes suscriben el presente documento*” (se resalta). En consecuencia, aún si fuera cierto que hubo un convenio verbal para modificar la fecha, el mismo carecería de eficacia.

4.8. Pero tampoco en el contrato aparecen los otros requisitos para perfeccionar el contrato prometido, pues en la promesa no se indicó cuál era la entidad fiduciaria a la que se debían transferir los inmuebles. Y la indeterminación se patentiza aún más si se

⁸ Corte Suprema de Justicia, sentencia de 14 de enero de 2015, M.P. Jesús Vall de Rutén Ruiz.

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR PROMOTORA TROPICAL BLUE S.A.S. en contra de
HERMANAS MISIONERAS DE LA MADRE LAURA PROVINCIA DE MEDELLÍN (Entidad Privada
Sin Ánimo de Lucro)**

Radicado 2021 A 0078

tiene en cuenta lo establecido en la cláusula tercera del contrato de promesa, según la cual el 100% del valor de los predios se pagaría con la construcción y entrega – sin señalar ningún plazo – de “...una sede social para la promitente vendedora, con el diseño, las características y acabados definidos y acordados por las partes”, y que “...En caso de que hubiere saldo a favor para la promitente vendedora, esta recibirá inmuebles dentro del proyecto, hasta completar el valor total definido en la cláusula segunda...”.

¿En qué consistía esa “sede social” que recibiría la Convocada? ¿Qué inmuebles comprendería y que características tendría? En caso de quedar un saldo, ¿cuáles inmuebles adicionales recibiría la Convocada para completar el valor pactado? Estos cuestionamientos carecen de respuesta a partir de lo estipulado en la promesa, haciéndose evidente la absoluta indeterminación del objeto que debía ser enajenado a la Convocada, limitándose las partes a convenir que las características y acabados los definirían conjuntamente, y que en caso de quedar un saldo la Convocada seleccionaría los inmuebles adicionales “cuando se haya presupuestado el diseño final con sus acabados, de la sede social descrita en el numeral A”. Como se advierte, ni haciendo un esfuerzo interpretativo mayúsculo podría concluirse que el objeto y la condición o el plazo para el cumplimiento de la prestación a la que tendría derecho la Convocada, quedaron determinados como lo exige el citado artículo 1611. Ni siquiera sería posible afirmar que dichas condiciones indeterminadas pudieran entenderse como determinables, pues la promesa no contiene todas las reglas y los elementos que permitirían fijarlas con absoluta claridad.

4.9. Observa el Tribunal que tratándose de un contrato de promesa de permuta, como en efecto lo fue el celebrado en este caso según lo precisado en un acápite anterior, las exigencias legales consistentes en señalar un plazo o condición “*que fije la época en que ha de celebrarse el contrato*” y en que “*se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales*”, debe reunirse respecto de las prestaciones a cargo de **cada uno** de los promitentes permutantes, y no sólo en relación con uno de ellos, pues de lo contrario no sería posible para las partes proceder a celebrar el contrato de permuta prometido, quedando en el aire el cumplimiento de las obligaciones a cargo de uno de los contratantes. De allí que sea patente, en el presente caso, la falencias que aquejan al contrato de promesa de permuta, pues si hubo indeterminación en cuanto a las obligaciones en cabeza de la Convocada (por las razones ya expuestas), dicha indeterminación también se predica, quizá con mayor intensidad, respecto de los compromisos contractuales a

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR PROMOTORA TROPICAL BLUE S.A.S. en contra de
HERMANAS MISIONERAS DE LA MADRE LAURA PROVINCIA DE MEDELLÍN (Entidad Privada
Sin Ánimo de Lucro)**

Radicado 2021 A 0078

cargo de la otra parte, pues no sólo no se fijó la época para la transferencia de la “sede social”, sino que además las características y acabados de la misma quedaron librados a la suerte de lo que luego fuese definido y acordado por las partes.

4.10. En síntesis, el contrato de promesa de que se trata en este asunto adolece de nulidad absoluta, no sólo por ilicitud de objeto, sino también por ausencia de los requisitos exigidos por los numerales tercero (3º) y cuarto (4º) del artículo 1611 del Código Civil y, por lo tanto, no produce obligación alguna al tenor del artículo 1741 del Código Civil, según el cual la nulidad “(...) **producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los celebran o acuerdan, son nulidades absolutas**” (negritas fuera de texto).

Esta clase de nulidad, dice el artículo 2º de la ley 50 de 1936, que subrogó el artículo 1742 del Código Civil, “(...) *puede y debe ser declarada por el juez, aún sin petición de parte, cuando aparezca de manifiesto en el acto o contrato; puede alegarse por todo el que tenga interés en ello; puede asimismo pedirse su declaración por el Ministerio Público en interés de la moral y de la ley. Cuando no es generada por objeto o causa ilícitos, puede sanearse por la ratificación de las partes y en todo caso por prescripción extraordinaria*”.

4.11. Así puestas las cosas, el Tribunal declarará probada la excepción sexta de la respuesta a la demanda, que la Convocada denominó “**OBJETO ILÍCITO / NULIDAD ABSOLUTA**”, y en consecuencia decretará la nulidad absoluta del contrato por objeto ilícito.

4.12. Lo anterior, conduce a denegar las pretensiones principales de la demanda, en cuanto tienen fundamento en el contrato respecto del cual el Tribunal ha encontrado configurada la nulidad absoluta, y acceder a la pretensión planteada como subsidiaria, que precisamente se dirige a que se declare la nulidad absoluta de dicho contrato.

En concordancia con lo anterior, el Tribunal acogerá la pretensión primera subsidiaria de la demanda, declarando la nulidad absoluta del contrato por ausencia de los requisitos que la ley prescribe para el valor de un contrato de promesa, que se reitera, también fue advertida por la convocante dentro de las excepciones.

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR PROMOTORA TROPICAL BLUE S.A.S. en contra de
HERMANAS MISIONERAS DE LA MADRE LAURA PROVINCIA DE MEDELLÍN (Entidad Privada
Sin Ánimo de Lucro)**

Radicado 2021 A 0078

4.13. Restaría únicamente por resolver lo que concierne a las restituciones mutuas, cuyo pago solicita la Convocante (incluyendo los intereses legales) en las pretensiones segunda y tercera subsidiarias. Al respecto, el artículo 1746 del Código Civil dispone que la nulidad pronunciada en sentencia que tiene la fuerza de cosa juzgada “(...) *da a las partes derecho para ser restituidas al mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto contrato nulo, sin perjuicio de lo prevenido sobre el objeto o causa ilícita (...)*”, para cuyo efecto, dice el mismo precepto, “(...) *será cada cual responsable de las pérdidas de las especies o de su deterioro, de los intereses y frutos, y del abono de las mejoras necesarias, útiles o voluptuarias, tomándose en consideración los casos fortuitos, y la posesión de buena o de mala fe de las partes; todo ello según las reglas generales y sin perjuicio de lo dispuesto en el siguiente artículo*”.

Pues bien, de las pruebas allegadas al expediente se establece que ninguna de las partes cumplió con las obligaciones pactadas en el contrato de promesa, pues, de un lado, ninguna concurrió a perfeccionar el contrato prometido y, de otro, no hubo pago alguno del precio estipulado ni entrega material ni jurídica de los bienes inmuebles objeto de la promesa, razón por la cual no hay lugar a disponer restituciones de ninguna clase. Sobre este particular, se observa que la parte Convocante, en las pretensiones subsidiarias, solicita que como consecuencia de la nulidad del contrato, se ordenen “*las restituciones mutuas, en este caso, los gastos y emolumentos en que incurrió la sociedad PROMOTORA TROPICAL BLUE S.A.S. para llevar a cabo el objeto del contrato de promesa...*”. Sin embargo, es evidente que los “*gastos y emolumentos*” que reclama la Convocante, aun de haber incurrido en ello, no corresponden a rubros cuyo pago pueda ordenarse a título de restituciones mutuas, porque no se trata de dineros entregados a la otra parte con ocasión del contrato prometido, sino de erogaciones eventualmente realizadas en favor de terceros, de donde resulta palmario que no pueden ser objeto de *devolución*, que es el fenómeno que se presenta cuando de restituciones mutuas se trata. Debe insistir el Tribunal en que no se allegó al proceso prueba alguna de que la Convocada haya recibido algún dinero u otra clase de bienes con ocasión del contrato de promesa de permuta, y tampoco hay evidencia de que la parte Convocada haya hecho entrega de bienes o dineros que le deban ser restituidos. Por tanto, el Tribunal negará las pretensiones segunda y tercera subsidiarias, absteniéndose de condenar a la Convocada por concepto de restituciones mutuas e intereses.

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR PROMOTORA TROPICAL BLUE S.A.S. en contra de
HERMANAS MISIONERAS DE LA MADRE LAURA PROVINCIA DE MEDELLÍN (Entidad Privada
Sin Ánimo de Lucro)**

Radicado 2021 A 0078

4.14. Aunque ya ha quedado esbozado en los apartes precedentes, el Tribunal considera oportuno precisar que como el contrato de promesa no produjo obligación alguna para las partes, tampoco habrá lugar a disponer el pago de la cláusula penal por incumplimiento prevista en la cláusula séptima.

4.15. Por último, el Tribunal se abstiene de pronunciarse sobre las demás excepciones propuestas por la convocada, de conformidad con lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 282 del Código General del Proceso en cuanto dispone que “Si el juez encuentra probada una excepción que conduzca a rechazar todas las pretensiones de la demanda, debe abstenerse de examinar las restantes.”

En el último inciso de la misma norma se establece que “Cuando se proponga la excepción de nulidad o la de simulación del acto o contrato del cual se pretende derivar la relación debatida en el proceso, el juez se pronunciará expresamente en la sentencia sobre tales figuras, siempre que en el proceso sean parte quienes lo fueron en dicho acto o contrato; en caso contrario se limitará a declarar si es o no fundada la excepción.”

Adicionalmente, es preciso tener en cuenta que el análisis del Tribunal se ha llevado a cabo teniendo en cuenta la jurisprudencia en punto de las excepciones que se formulan dentro del proceso, en los siguientes términos:

“...en los eventos en que el derecho no alcanza a tener vida jurídica, o, para decirlo más elípticamente, en los que el actor carece de derecho porque este nunca se estructuró, la excepción no tiene viabilidad (...). De ahí que la decisión de todo litigio deba empezar por el estudio del derecho pretendido “y por indagar si al demandante le asiste. Cuando esta sugerión inicial es respondida negativamente, la absolución del demandado se impone; pero cuando se halle que la acción existe y que le asiste al actor, entonces si es procedente estudiar si hay excepciones que la emboten, enerven o infirmen” (G.J. XLVI, 623; XCI, pág. 830)”⁹

⁹ Corte Suprema de Justicia, sentencia del 9 de diciembre de 2004. MP. Dr. Silvio Fernando Trejos, Expediente No. 6080-01.

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR PROMOTORA TROPICAL BLUE S.A.S. en contra de
HERMANAS MISIONERAS DE LA MADRE LAURA PROVINCIA DE MEDELLÍN (Entidad Privada
Sin Ánimo de Lucro)**

Radicado 2021 A 0078

En similar sentido, la sentencia de la misma Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia¹⁰, cuando expresa que:

“La excepción de mérito es una herramienta defensiva con que cuenta el demandado para desmerecer el derecho que en principio le cabe al demandante; su función es cercenarle efectos. Apunta pues, a impedir que el derecho acabe ejercitándose.

A la verdad, la naturaleza de la excepción indica que no tiene más diana que la pretensión misma; su protagonismo supone, por regla general, un derecho en el adversario, acabado en su formación, para así poder lanzarse contra él a fin de debilitar su eficacia o, lo que es lo mismo, de hacerlo cesar en sus efectos; la subsidiariedad de la excepción es, pues, manifiesta como que no se concibe con vida sino conforme exista un derecho; de lo contrario se queda literalmente sin contendor. Por modo que, de ordinario, en los eventos en que el derecho no alcanza a tener vida jurídica, o, para decirlo más explícitamente, en los que el actor carece de derecho porque este nunca se estructuró, la excepción no tiene viabilidad”

5. Tacha de testimonio

En relación con la tacha del testimonio de la señora Marta María Gómez Vásquez, formulada por la Convocante, se basó dicho señalamiento en su relación contractual con la parte Convocada, al ser su apoderada judicial en otros asuntos relacionados con los inmuebles que hicieron parte del contrato objeto de discusión del presente proceso, lo cual generaría sospechas sobre su imparcialidad y espontaneidad.

El Tribunal, atendiendo las circunstancias de la declaración y contrastándolas con las otras pruebas del proceso, como lo exige el artículo 211 del C.G.P., no encuentra que la relación profesional de la testigo con la Convocada configure razones suficientes que permitan declarar probada la tacha formulada, más aún teniendo en cuenta que las respuestas brindadas pueden corroborarse con el material probatorio practicado en el proceso.

¹⁰ Corte Suprema de Justicia, sentencia del 11 de junio de 2001, MP. Dr. Manuel Ardila, Expediente No. 6343.

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR PROMOTORA TROPICAL BLUE S.A.S. en contra de
HERMANAS MISIONERAS DE LA MADRE LAURA PROVINCIA DE MEDELLÍN (Entidad Privada
Sin Ánimo de Lucro)**

Radicado 2021 A 0078

En virtud de lo anterior el Tribunal declarará que la tacha de sospecha formulada por la Convocante en contra de la señora Marta María Gómez Vásquez, no prospera y será negada en la parte resolutive de este laudo.

6. Levantamiento de las medidas cautelares

A pesar de que se desconoce el estado del trámite de los oficios números 1 y 2 del 4 de mayo de 2022, por medio del cual se ordenó la inscripción de la demanda sobre de los inmuebles identificados con los folios de Matrícula Inmobiliaria números 001-561570 y 001-561524, ambos de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur, y 008-55173 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Apartadó; teniendo en cuenta el sentido del laudo, el Tribunal ordenará el levantamiento de la mencionada medida cautelar, y los oficios serán elaborados por la secretaría y puestos a disposición de la parte Convocada para que adelante su trámite en las respectivas oficinas de registro.

El Tribunal se abstendrá de condenar al pago de perjuicios y costas por el levantamiento de la medida cautelar, considerando que el numeral 10° del artículo 597 del C.G.P. (en armonía con el párrafo de ese mismo artículo) contempla los supuestos en que dicha condena es procedente, y en el presente caso no se verifica ninguna de tales causales.

7. Conducta procesal de las partes

De conformidad con lo establecido en el artículo 280 del Código General del Proceso, el Tribunal considera que las partes y los apoderados procuraron sustentar sus respectivas posturas respecto de los asuntos debatidos en el proceso, de lo cual no se pueden deducir comportamientos temerarios o reprochables que permitan derivar alguna consecuencia procesal distinta a la valoración del material probatorio.

8. Del juramento estimatorio

Considerando que se ha encontrado configurada la nulidad del contrato del cual se derivan las pretensiones indemnizatorias, en concordancia con la excepción formulada en ese sentido por la demandada y lo solicitado en la primera pretensión subsidiaria de la demanda y que, además, el Tribunal no advierte fraude, colusión, falta de diligencia o cuidado en la actuación de la parte Convocante o de su apoderada, quien, no sobra

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR PROMOTORA TROPICAL BLUE S.A.S. en contra de
HERMANAS MISIONERAS DE LA MADRE LAURA PROVINCIA DE MEDELLÍN (Entidad Privada
Sin Ánimo de Lucro)**

Radicado 2021 A 0078

advertir, desarrolló con ética y eficiencia sus labores profesionales, concluye que no procede la imposición de la sanción consagrada en el artículo 206 del C.G.P., posición que ha sido sustentada por la Corte Constitucional en las Sentencia C-157 de 2013, y C-279 y C-332 de 2013.

9. Gastos y costas del proceso

Teniendo en cuenta que ha prosperado una de las pretensiones subsidiarias de la demanda, y que se ha encontrado demostrada una de las excepciones de mérito formuladas por la parte Convocada, de conformidad con lo dispuesto con el numeral 5 del artículo 365 C.G.P., el Tribunal se abstendrá de imponer condena en costas en este proceso, incluyendo agencias en derecho.

III DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, administrando justicia en nombre de la República de Colombia, por autoridad de la ley y en ejercicio de la competencia deferida por las partes, el Tribunal Arbitral constituido para dirimir en derecho las controversias surgidas entre **PROMOTORA TROPICAL BLUE S.A.S.**, como parte Convocante, y la entidad privada sin ánimo de lucro **HERMANAS MISIONERAS DE LA MADRE LAURA PROVINCIA DE MEDELLÍN**, como parte Convocada,

RESUELVE:

PRIMERO. – Negar la tacha de sospecha propuesta por la parte Convocante frente al testimonio de la señora Marta María Gómez Vásquez, de acuerdo con lo considerado en esta providencia.

SEGUNDO. – Declarar probada la excepción propuesta por la Convocada denominada “*OBJETO ILÍCITO / NULIDAD ABSOLUTA*” y acoger la pretensión primera subsidiaria de la demanda, y como consecuencia de ello declarar la **nulidad absoluta** del contrato denominado “*ACUERDO PRIVADO (PROMESA DE COMPRAVENTA)*” Y

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR PROMOTORA TROPICAL BLUE S.A.S. en contra de
HERMANAS MISIONERAS DE LA MADRE LAURA PROVINCIA DE MEDELLÍN (Entidad Privada
Sin Ánimo de Lucro)**

Radicado 2021 A 0078

CONDICIONES CONTRACTUALES PARA DESARROLLO DE PROYECTO CONSTRUCTIVO”, celebrado el 30 de junio de 2017, por las razones expuestas en la parte motiva de este laudo.

TERCERO. – Negar las demás pretensiones de la demanda, de acuerdo con lo expresado en la parte motiva de este laudo.

CUARTO. – Declarar que, por las razones expuestas en este laudo, no hay lugar a pronunciarse sobre las demás excepciones formuladas en la contestación a la demanda.

QUINTO. – Ordenar el levantamiento de la medida cautelar de inscripción de la demanda sobre los inmuebles identificados con los folios de Matrícula Inmobiliaria números 008-55173 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Apartadó, y 001-561570 y 001-561524, ambos de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur, sin imponer condena al pago de costas ni de perjuicios como consecuencia de dicho levantamiento, por las razones expuestas en la parte motiva de este laudo. Por secretaría líbrense los oficios correspondientes y el trámite correrá a cargo de la parte Convocada.

SEXTO. – Declarar que no hay lugar a imponer la sanción prevista en el artículo 206 del Código General del Proceso, por lo expuesto en la parte motiva del laudo.

SÉPTIMO. – Abstenerse de condenar en costas.

OCTAVO. – Declarar causado el saldo de los honorarios de los árbitros y del secretario, por lo que se ordena realizar los pagos correspondientes.

NOVENO. – Ordenar el pago de la contribución arbitral a cargo de los árbitros y del secretario, para lo cual el presidente del Tribunal hará las deducciones y librará las comunicaciones respectivas.

DÉCIMO. – Ordenar la liquidación final y, si a ello hubiere lugar, la devolución de las sumas no utilizadas de la partida “*Gastos del Proceso*”.

DÉCIMO PRIMERO. – Se ordena la expedición de copias auténticas de este Laudo, con las constancias de ley y con destino a cada una de las partes.

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR PROMOTORA TROPICAL BLUE S.A.S. en contra de
HERMANAS MISIONERAS DE LA MADRE LAURA PROVINCIA DE MEDELLÍN (Entidad Privada
Sin Ánimo de Lucro)**

Radicado 2021 A 0078

DÉCIMO SEGUNDO. – Disponer que, en firme esta providencia, el expediente se entregue para su archivo al Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia (artículo 47 de la Ley 1563 de 2012).

Los árbitros,


JUAN BERNARDO TASCÓN ORTIZ
Presidente


ANNE MARIE MÜRLE ROJAS


JAIME HUMBERTO TOBAR ORDÓÑEZ

El Secretario,


JUAN DAVID POSADA GUTIÉRREZ