



CARTA DE AUTORIZACIÓN

CÓDIGO

AP-BIB-FO-06

VERSIÓN

1

VIGENCIA

2014

PÁGINA

1 de 1

Neiva, 23 de agosto de 2023

Señores
CENTRO DE INFORMACIÓN Y DOCUMENTACIÓN
UNIVERSIDAD SURCOLOMBIANA
Ciudad

El (Los) suscrito(s):

Yaneiry Ule Duque, con C.C. No. 1.075.298.757 de Neiva (H) y, Genny Lorena Molano Medina, con C.C. No. 1.078.750.475 de Acevedo (H), Autor(es) de la tesina y/o trabajo de grado titulado "ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL DE LOS LAUDOS ARBITRALES PROFERIDOS POR LOS TRIBUNALES DE ARBITRAMIENTO DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ DURANTE LOS AÑOS DE 2015 A 2020 EN EL MARCO DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA NACIONAL" presentado y aprobado en el año 2023 como requisito para optar al título de Magister en Derecho Privado.

Autorizo (amos) al CENTRO DE INFORMACIÓN Y DOCUMENTACIÓN de la Universidad Surcolombiana para que, con fines académicos, muestre al país y el exterior la producción intelectual de la Universidad Surcolombiana, a través de la visibilidad de su contenido de la siguiente manera:

- Los usuarios puedan consultar el contenido de este trabajo de grado en los sitios web que administra la Universidad, en bases de datos, repositorio digital, catálogos y en otros sitios web, redes y sistemas de información nacionales e internacionales "open access" y en las redes de información con las cuales tenga convenio la Institución.
- Permita la consulta, la reproducción y préstamo a los usuarios interesados en el contenido de este trabajo, para todos los usos que tengan finalidad académica, ya sea en formato Cd-Rom o digital desde internet, intranet, etc., y en general para cualquier formato conocido o por conocer, dentro de los términos establecidos en la Ley 23 de 1982, Ley 44 de 1993, Decisión Andina 351 de 1993, Decreto 460 de 1995 y demás normas generales sobre la materia.
- Continúo conservando los correspondientes derechos sin modificación o restricción alguna; puesto que, de acuerdo con la legislación colombiana aplicable, el presente es un acuerdo jurídico que en ningún caso conlleva la enajenación del derecho de autor y sus conexos.

De conformidad con lo establecido en el artículo 30 de la Ley 23 de 1982 y el artículo 11 de la Decisión Andina 351 de 1993, "Los derechos morales sobre el trabajo son propiedad de los autores", los cuales son irrenunciables, imprescriptibles, inembargables e inalienables.

Yaneiry Ule Duque
EL AUTOR/ESTUDIANTE

Firma:

Genny Lorena Molano Medina
EL AUTOR/ESTUDIANTE

Firma:

Vigilada Mineducación

La versión vigente y controlada de este documento, solo podrá ser consultada a través del sitio web Institucional www.usco.edu.co, link Sistema Gestión de Calidad. La copia o impresión diferente a la publicada, será considerada como documento no controlado y su uso indebido no es de responsabilidad de la Universidad Surcolombiana.



TÍTULO COMPLETO DEL TRABAJO: “ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL DE LOS LAUDOS ARBITRALES PROFERIDOS POR LOS TRIBUNALES DE ARBITRAMIENTO DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ DURANTE LOS AÑOS DE 2015 A 2020 EN EL MARCO DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA NACIONAL”

AUTOR O AUTORES:

Primero y Segundo Apellido	Primero y Segundo Nombre
Molano Medina	Genny Lorena
Ule Duque	Yaneiry

DIRECTOR Y CODIRECTOR TESIS:

Primero y Segundo Apellido	Primero y Segundo Nombre
Ortiz Tovar	Diana Marcela

ASESOR (ES):

Primero y Segundo Apellido	Primero y Segundo Nombre
Sánchez Guarnizo	Jorge Enrique

PARA OPTAR AL TÍTULO DE: Magister en Derecho Privado

FACULTAD: Ciencias Jurídicas y Políticas

PROGRAMA O POSGRADO: Maestría en Derecho Privado

CIUDAD: Neiva **AÑO DE PRESENTACIÓN:** 2023 **NÚMERO DE PÁGINAS:** 144 págs.

TIPO DE ILUSTRACIONES (Marcar con una X):

Diagramas Fotografías ___ Grabaciones en discos ___ Ilustraciones en general ___ Grabados ___ Láminas ___
Litografías ___ Mapas ___ Música impresa ___ Planos ___ Retratos ___ Sin ilustraciones ___ Tablas o Cuadros

SOFTWARE requerido y/o especializado para la lectura del documento: No aplica

MATERIAL ANEXO: Documento PDF

PREMIO O DISTINCIÓN (En caso de ser LAUREADAS o Meritoria): No aplica



PALABRAS CLAVES EN ESPAÑOL E INGLÉS:

Español

Arbitraje

Justicia Privada

Laudos Arbitrales

Contrato de promesa de compraventa nacional

Inglés

Arbitration

Private Justice

Arbitration Awards

National purchase and sale promise contract

RESUMEN DEL CONTENIDO: (Máximo 250 palabras)

La presente investigación tuvo como propósito estudiar y analizar los pronunciamientos judiciales proferidos por los Tribunales de Arbitramento de la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. durante los años de 2015 a 2020 relacionados con el contrato de promesa de compraventa nacional, con el fin de verificar la utilización del Arbitraje como Mecanismo Alternativo para la Solución de Conflictos por parte de los contratantes de los contratos de promesa de compraventa nacional, que por medio del pacto arbitral, ya sea en modalidad de cláusula compromisoria compromiso, han renunciado expresamente a la administración de justicia por parte del Estado para acudir a la Justicia Privada, logrando de este modo, un aporte significativo a la descongestión judicial. Para cumplir con los objetivos planteados, se empleó una revisión jurídica, doctrinal y procesal del 100% de los laudos proferidos en el periodo de tiempo determinado, empleando una metodología de investigación mixta bajo la observación directa. Por último, se pretende aportar a toda la comunidad académica en general, un precedente en las decisiones de la Justicia Privada, para contribuir en futuras investigaciones basadas en la construcción de líneas jurisprudenciales a nivel regional y nacional.

ABSTRACT: (Máximo 250 palabras)

This investigation had the purpose to study and analyze about the judicial procedures proffered by the arbitration courts located in the Camera and Trade in the city of Bogotá D.C. during the years from 2015 to 2020 related to the national purchase and sale promise contract. The above was also done to verify the use of arbitration as an alternative mechanism of conflict resolution by the contracting parties of the national purchase and sale promise contracts, that by the mean of the



arbitral pact, whether arbitration clause or commitment, stipulates in different contracts, who has expressly waived to the administration of the private state justice, reaching by thin, a significant contribution to judicial decongestion. To fulfil the objectives, there was use a legal, doctrinal, and procedural review of the 100% arbitrators award proffered in the period of time given, using a mixed investigation methodology under direct observation. By last, it is intended to contribute to all the academic community, a precedent in the private justice decisions, to contribute to future investigations based in the jurisprudential line to regional and national levels.

APROBACION DE LA TESIS

Nombre Jurado: WILSON IVÁN MORGENSTEIN SÁNCHEZ

Firma:

**ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL DE LOS LAUDOS ARBITRALES PROFERIDOS POR
LOS TRIBUNALES DE ARBITRAMIENTO DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE
BOGOTÁ DURANTE LOS AÑOS DE 2015 A 2020 EN EL MARCO DEL CONTRATO DE
PROMESA DE COMPRAVENTA NACIONAL**

Estudiantes

GENNY LORENA MOLANO MEDINA

YANEIRY ULE DUQUE

UNIVERSIDAD SURCOLOMBINA
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y POLÍTICAS
MAESTRÍA EN DERECHO PRIVADO

NEIVA – HUILA

2023

RESUMEN

El presente trabajo de profundización tuvo como propósito fundamental estudiar y analizar los pronunciamientos judiciales proferidos por los Tribunales de Arbitramento de la Cámara de Comercio de Bogotá durante los años de 2015 a 2020 relacionados con el contrato de promesa de compraventa nacional.

Lo anterior, con el fin de verificar la utilización del Arbitraje por parte de los contratantes de los contratos de promesa de compraventa nacional como Mecanismo Alternativo de Solución de Conflictos (MASC) que han renunciado expresamente a la administración de justicia por parte del Estado para poder acudir a la Justicia Privada, logrando de este modo, un aporte significativo a la descongestión judicial.

En Colombia, la Constitución Política de 1991, prescribió que los particulares podían ser investidos transitoriamente de la función jurisdiccional en la condición de árbitros, siempre y cuando estuvieran habilitados por las partes, para proferir fallos ya sea en derecho o equidad en los términos que determine la Ley (artículo 116 inciso 4), esto hizo que se constituyera un gran avance, puesto que, esta figura era desarrollada únicamente por la leyes ordinarias, y es aquí donde por primera vez se eleva a rango constitucional, no obstante, su importancia desde siempre ha sido muy trascendental para el logro de la paz, armonía y justicia social.

En tal sentido, la relevancia de esta investigación radicó en el hecho de poder establecer un precedente jurisprudencial sobre las decisiones que trataron problemas jurídicos relacionados con el contrato de promesa de compraventa nacional en la Justicia Arbitral, mediante una revisión jurídica y doctrinal de cada uno de los laudos proferidos por los Tribunales de Arbitramento de la Cámara de Comercio de Bogotá, durante el periodo de tiempo determinado; tomando el 100% de la población y empleando una metodología de la investigación mixta bajo la observación directa.

En conclusión, se busca aportar a toda la comunidad académica en general un precedente judicial en las decisiones de los Tribunales de Arbitramento ya mencionados, para contribuir

en futuras investigaciones basadas en la construcción de líneas jurisprudenciales de la justicia privada a nivel regional y nacional.

Palabras Clave: Arbitraje, Justicia Privada, Laudos Arbitrales, Contrato de Promesa de Compraventa Nacional.

ÍNDICE DE CONTENIDO

CAPÍTULO I: ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN	6
1.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	6
1.2 OBJETIVOS	8
1.2.1 Objetivo General	9
1.2.2 Objetivos Específicos.....	9
1.3 JUSTIFICACIÓN.....	9
1.4 ANTECEDENTES	10
1.5 METODOLOGÍA.....	11
1.6 MARCO TEÓRICO	13
1.6.1 Definición de Arbitraje	13
1.6.2 Evolución Normativa del Arbitraje	14
1.6.3 Pacto Arbitral	17
1.6.4 Los Asuntos Arbitrables.....	22
1.6.5 Proceso Arbitral.....	24
1.6.6 Laudo Arbitral.....	30
1.6.7 Recurso de Anulación.....	32
1.6.8 El contrato y el contrato de promesa de compraventa	35
1.7 PRECEDENTE JUDICIAL	39
1.7.1 Definición	39
1.7.2 Clases de precedentes.....	40
1.7.3 Obligatoriedad del precedente	42
1.7.4 Análisis jurisprudencial.....	43
1.7.5 Análisis jurisprudencial estático.....	44
1.7.6 Análisis jurisprudencial dinámico.....	44
1.7.7 Método elegido para la elaboración del análisis jurisprudencial arbitral.....	45
CAPÍTULO II: LA RELACIÓN DEL ARBITRAJE CON EL DERECHO PRIVADO	46
2.1 Antecedentes del arbitraje y su relación con el derecho privado	46
CAPÍTULO III: SÍNTESIS DE LAS SENTENCIAS Y LAUDOS QUE ABORDARON PROBLEMAS JURÍDICOS SOBRE EL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA NACIONAL ENTRE LOS AÑOS DE 2015 A 2020.....	52
3.1 Sentencias proferidas por la Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil.....	52

3.2 Laudos proferidos por los Tribunales de Arbitramento de la Cámara de Comercio de Bogotá.	56
CAPITULO IV: ANÁLISIS DE LAS DECISIONES	101
4.1 Análisis de las decisiones emitidas por los Tribunales de Arbitramento de la Cámara de Comercio de Bogotá relacionadas con el contrato de promesa de compraventa nacional para los años 2015 – 2020	101
4.2 Análisis de las decisiones emitidas por la Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil relacionadas con el contrato de promesa de compraventa nacional para los años 2015 – 2020	111
CAPÍTULO V: CONCLUSIONES	114
ANEXOS	116
SENTENCIAS	116
LAUDOS	129
REFERENCIAS	142

ÍNDICE DE TABLAS

<i>Tabla 1 Guía para análisis jurisprudencial dinámico</i>	45
<i>Tabla 2 Ficha de estudio</i>	46
<i>Tabla 3 Relación número de sentencias años 2015 - 2020</i>	53
<i>Tabla 4 Relación número de laudos años 2015 - 2020</i>	56
<i>Tabla 5 Relación de problemas jurídicos abordados por los Tribunales de Arbitramento años 2015-2020</i> ...	101
<i>Tabla 6 Síntesis de la información contenida en la tabla 6</i>	104
<i>Tabla 7 Relación de fuentes jurídicas abordadas por los Tribunales de Arbitramento años 2015-2020</i>	106
<i>Tabla 8 Síntesis de la información contenida en la tabla 8</i>	108
<i>Tabla 9 Relación de los tipos de personas que hicieron parte de las decisiones tomadas por los Tribunales de Arbitramento años 2015-2020</i>	109
<i>Tabla 10 Síntesis de la información contenida en la tabla 9</i>	110
<i>Tabla 11 Relación de problemas jurídicos abordados por la Corte Suprema de Justicia - Sala de casación civil años 2015-2020</i>	111
<i>Tabla 12 Relación de fuentes jurídicas abordadas por la Corte Suprema de Justicia - Sala de Casación Civil años 2015-2020</i>	112
<i>Tabla 13 Relación de los tipos de personas que hicieron parte de las decisiones tomadas por la Corte Suprema de Justicia - Sala de Casación Civil años 2015-2020</i>	112

ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

<i>Ilustración 1 Relación de fuentes jurídicas laudos años 2015-2020</i>	107
--	-----

**ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL DE LOS LAUDOS ARBITRALES PROFERIDOS POR
LOS TRIBUNALES DE ARBITRAMIENTO DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE
BOGOTÁ DURANTE LOS AÑOS DE 2015 A 2020 EN EL MARCO DEL CONTRATO DE
PROMESA DE COMPRAVENTA NACIONAL**

CAPÍTULO I: ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN

1.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

El Arbitraje, se define como, “*un mecanismo alternativo de solución de conflictos mediante el cual las partes defieren a árbitros la solución de una controversia relativa a asuntos de libre disposición o aquellos que la ley autorice*” y, se rige por los principios de imparcialidad, idoneidad, celeridad, igualdad, oralidad, publicidad y contradicción, la decisión que pone fin al conflicto se denomina laudo arbitral que es “*la sentencia que profiere el tribunal de arbitraje, donde dicha decisión puede ser “en derecho, en equidad o en conciencia”* (Ley 1563 de 2012, en el artículo 1).

Con la Constitución Política de 1991, se elevó por primera vez este mecanismo a rango constitucional estableciendo, en el artículo 116 inciso 4, que los particulares podían ser investidos transitoriamente de la función de administrar justicia, en la condición de árbitros, habilitados por las partes para proferir fallos en derecho o en equidad en los términos que determine la ley.

Antes del año 1991, el ordenamiento jurídico colombiano venía regulando dicho mecanismo por medio de la legislación, de ahí que se encuentre la Ley 105 de 1890, donde se señalaba que, podían someterse a la decisión de arbitradores, las controversias ocurridas entre personas capaces de transigir; la Ley 103 de 1923, que estableció un trámite informal y rápido para asuntos sometidos al arbitraje; la Ley 28 de 1931, que encomienda la función arbitral a las Cámaras de Comercio, en lo relacionado únicamente con los conflictos de los comerciantes; la Ley 2 de 1938, donde se da validez a la cláusula compromisoria y se hace su definición; el Decreto 2279 de 1989, mediante el cual se expidió el primer Estatuto Arbitral y se reglamentó de forma integral el procedimiento, derogando así las normas anteriores que venían regulando el tema; la Ley 23 de 1991, por medio de la cual se crean los mecanismos para descongestionar los Despachos Judiciales (Pérez, 2017).

Posteriormente, en 1998, ya en vigencia de la actual Constitución, el legislador mediante la Ley 446 ordenó al Gobierno Nacional compilar toda la normatividad hasta ese momento vigente y aplicable a la conciliación, al arbitraje y a la amigable composición, fue así como aquel, en el mismo año, expidió el Decreto – Ley 1818 que se conoció como el Estatuto de los Mecanismos Alternativos de Solución de Conflictos (MASC). Finalmente, con la expedición de la Ley 1563 del año 2012 fue donde se reguló de forma integral todo lo

relacionado con la Justicia Arbitral en el ámbito tanto nacional como internacional, y, por lo tanto, es la norma aplicable hoy día al trámite arbitral en Colombia.

Por otra parte, el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá ha sido pionero en Colombia del Arbitraje como Mecanismo Alternativo de Solución de Conflictos y recientemente publicó La Cartilla Digital “EL CAC en cifras: Índice estadístico” que tuvo como finalidad entre otras cosas, la de difundir los Mecanismos Alternativos de Solución de Conflictos. Aquí se recopiló el comportamiento de los indicadores más importantes en relación con los servicios ofrecidos por este Centro, dicho análisis fue publicado en el año 2021 y tomó como periodo de estudio los años de 2015 a 2020.

Al tomarse en cuenta la información que trata sobre el Arbitraje Nacional, señalada en el Capítulo II de la Cartilla Digital antes mencionada, donde de acuerdo con las decisiones proferidas por los diferentes tribunales arbitrales, se determinó que los contratos que más acudieron a esta clase de justicia fueron los relacionados con la materia comercial, la cual es la especialidad más sobresaliente en el servicio de arbitraje nacional, asimismo, se evidenció que el contrato de promesa de compraventa nacional fue el contrato donde por excelencia se pactó este mecanismo para la solución de conflictos.

Lo anterior, motiva al presente trabajo para marcar un precedente jurisprudencial relacionado con el contrato de promesa de compraventa nacional en la justicia arbitral y, por esta razón se plantea la siguiente pregunta de investigación:

¿Cuál ha sido el desarrollo y el alcance jurisprudencial de los laudos proferidos por los tribunales de arbitramento de la Cámara de Comercio de Bogotá relacionados con el contrato de promesa de compraventa nacional para los años 2015 – 2020 frente a las decisiones tomadas por la Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil?

1.2 OBJETIVOS

1.2.1 Objetivo General

Determinar el desarrollo y el alcance jurisprudencial de los laudos proferidos por los Tribunales de Arbitramento de la Cámara de Comercio de Bogotá relacionados con el contrato de promesa de compraventa nacional para los años 2015 – 2020 frente a las decisiones tomadas por la Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil.

1.2.2 Objetivos Específicos

1. Establecer la relación del arbitraje con el derecho privado.
2. Relacionar y sintetizar las decisiones tomadas por los Tribunales de Arbitramento de la Cámara de Comercio de Bogotá y la Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil que resolvieron problemas jurídicos relacionados con el contrato de promesa de compraventa nacional para los años 2015 – 2020.
3. Analizar las decisiones emitidas por los Tribunales de Arbitramento de la Cámara de Comercio de Bogotá y la Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil relacionadas con el contrato de promesa de compraventa nacional para los años 2015 – 2020 en cuanto a los problemas y las fuentes jurídicas abordadas.

1.3 JUSTIFICACIÓN

El procedimiento arbitral nace de la voluntad de las partes plasmada en lo que se denomina pacto arbitral, el cual puede estar expresado ya sea, en un contrato mediante cláusula compromisoria o un documento aparte denominado compromiso; su carácter voluntario, hace que los procedimientos arbitrales se desarrollen en el ámbito del derecho privado y ofrece a las partes amplias facultades para determinar el procedimiento arbitral.

Asimismo, los fallos proferidos por los Tribunales de Arbitramento tienen la misma fuerza vinculante que una sentencia judicial y, por lo tanto, merecen ser estudiados con el fin de crear jurisprudencia que ayude a consolidar el precedente de esta justicia privada como fuente de derecho.

En este sentido, La Cámara de Comercio de Bogotá, a través de su Centro de Conciliación y Arbitraje, ha liderado este mecanismo como alternativa de solución de conflictos a nivel nacional y, de acuerdo con el último registro estadístico, publicado en 2021 en la Cartilla Digital “EL CAC en cifras: Índice estadístico” donde se señaló que en el área comercial el contrato que más se sometió a la justicia arbitral fue el contrato de promesa de compraventa, motiva al presente trabajo a determinar el desarrollo y el alcance jurisprudencial de los laudos proferidos por los Tribunales de Arbitramento de la Cámara de Comercio de Bogotá relacionados con el contrato de promesa de compraventa nacional para los años 2015 – 2020.

1.4 ANTECEDENTES

En primer lugar, a nivel nacional, se encuentra la investigación hecha por Sandra Milena Torres que tuvo por título “Análisis jurisprudencial de laudos arbitrales proferidos en el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Bucaramanga para los años de 2003 al 2007” su objetivo consistió básicamente en dar a entender la figura del arbitramento y su eficacia en la solución de conflictos por medio del análisis jurisprudencial teniendo como población el estudio de 11 laudos. Los resultados de esta investigación arrojaron que todos los conflictos dirimidos por los Tribunales de Bucaramanga estuvieron relacionados con contratos suscritos tanto por entidades públicas como privadas; asimismo, se determinó que de los 11 laudos estudiados, 5 de ellos se centraron en el incumplimiento de las obligaciones contraídas y 6 solicitaron la interpretación de la Ley, por último, se estableció que las fuentes normativas fueron en primer lugar la Constitución Nacional y en segundo lugar la Ley.

Igualmente, en el departamento del Huila se han realizado dos investigaciones acerca del arbitraje como mecanismo alternativo de solución de conflictos, la primera denominada “Laudos arbitrales de la Cámara de Comercio de Neiva: justicia privada, precedentes en la década del 2000 a 2010” y, la segunda que tuvo por título “Laudos arbitrales de la Cámara de Comercio de Neiva: justicia privada, línea jurisprudencial en los últimos 7 años 2010 – 2017” las cuales tuvieron por objeto el estudio de las decisiones emitidas por los Tribunales de Arbitramento con el fin de marcar un precedente.

Con lo anterior, se ve reflejado el interés de la comunidad académica por temas relacionados con el estudio del arbitraje como mecanismo alternativo para la solución de conflictos en Colombia, pues cabe resaltar que esta forma de administrar justicia ha tenido gran auge los últimos años y más con el tema de la descongestión de los despachos judiciales, pues se ha caracterizado por ser una forma de justicia pronta y eficaz, donde las personas tanto de derecho público como privado se han interesado.

1.5 METODOLOGÍA

Esta investigación es de enfoque cualitativo porque se recolectan datos como hechos, problemas jurídicos, decisiones, etc.; mediante el estudio de la población objeto de esta investigación en el periodo de tiempo comprendido entre los años 2015 a 2020.

Por otro lado, es de tipo descriptivo en lo que al alcance se refiere, con diseño de Campo, porque se describen las decisiones de los Tribunales según la particularidad del caso y el derecho positivo vigente al momento del fallo, además, se recolectarán los datos directamente de los laudos objeto de investigación sin alterar las condiciones existentes mediante la observación directa, tomando la totalidad de la población publicada en la biblioteca digital de la Cámara de Comercio de Bogotá.

La recolección de datos se realizará mediante la estrategia mencionada en el párrafo inmediatamente anterior, teniendo como fuente de información la Biblioteca digital de la Cámara de Comercio de Bogotá, página de la cual obtuvimos nuestro marco poblacional y se puede acceder mediante el siguiente enlace [Buscar \(ccb.org.co\)](https://www.ccb.org.co)

1.6 MARCO TEÓRICO

1.6.1 Definición de Arbitraje

Para comenzar con el desarrollo de la presente investigación es importante hacer un recuento sobre todo lo concerniente al arbitraje, a fin de que una vez entendida su definición y lo que ésta comprende, se pueda entrar a desarrollar cada uno de los objetivos específicos planteados.

En relación con la definición, la Ley 1563 de 2012 (Estatuto de Arbitraje Nacional e Internacional) en su artículo 1 establece que el arbitraje es “*un mecanismo alternativo de solución de conflictos mediante el cual las partes defieren a árbitros la solución de una controversia relativa a asuntos de libre disposición o aquellos que la ley autorice*” y añade que el mismo, se rige por los principios y reglas de imparcialidad, idoneidad, celeridad, igualdad, oralidad, publicidad y contradicción; indica además, en su inciso tercero que “*el laudo arbitral es la sentencia que profiere el tribunal de arbitraje, pudiendo ser este fallado “en derecho, en equidad o técnico”*”.

Ahora bien, la norma al señalar el Arbitraje como un mecanismo alternativo de solución de conflictos, hace referencia al hecho de la facultad que tienen las partes para prever la solución de una controversia presente o futura por medios diferentes a la justicia ordinaria. Son ellas, es decir, las partes, las que deciden acudir a la justicia arbitral, renunciando explícitamente a la administración de justicia por parte del Estado, dejando el conflicto en manos de particulares investidos transitoriamente de la función jurisdiccional cuya potestad es otorgada tanto por la Constitución en su art. 116 inc. 4, como por las leyes.

Al respecto, la honorable Corte Constitucional en sentencia C – 163 de 1999 indicó que “*El sustento de la justicia arbitral es el acto voluntario y libre de los contratantes*” precisando que “*La justicia arbitral sólo está permitida constitucionalmente si está habilitada*” por aquellas.

La misma providencia, enfatiza en que “[...], la justicia arbitral implica la suscripción voluntaria de un contrato o negocio jurídico, por medio del cual las partes renuncian a la

jurisdicción ordinaria y acuerdan someter la solución de cuestiones litigiosas que surgen o que puedan surgir de las relaciones jurídicas determinadas, a la decisión de árbitros...”

De igual manera, el Alto Tribunal en Sentencia C – 098 de 2001 menciona que el arbitramento como mecanismo alternativo de resolución de conflictos, ha de entenderse como la anulación que hacen las partes de la jurisdicción en cabeza del Estado y en favor de un particular, es decir, un árbitro, quien queda investido de la facultad temporal para resolver con carácter definitivo y obligatorio, a través de una decisión denominada laudo arbitral, las diferencias que se susciten entre ellos.

Y añade que,

“...Es, en este contexto, en donde el arbitramento adquiere su condición de mecanismo alternativo de resolución de conflictos, pues son las partes las que voluntariamente y sin apremio alguno, deciden no hacer uso del aparato de justicia estatal”

Igualmente, la doctrina ha sido unánime en reconocer el arbitraje como una forma hetero-compositiva de conflictos donde las partes involucradas en el mismo deciden acudir a una justicia diferente a la ofrecida por el Estado, para lograr la solución de sus controversias; por ejemplo, el tratadista Marco G. Monroy Cabra en su obra *“Arbitraje Comercial Nacional e Internacional”* define a esta figura como:

“...Un método de resolver extrajudicialmente las controversias que puedan ocurrir, o que hayan surgido entre dos o más partes, mediante la actuación de una o varias personas (árbitro o árbitros), los cuales derivan sus poderes del acuerdo de las partes, así como del reconocimiento que la ley hace de su función” (Monroy C, 1998)

1.6.2 Evolución Normativa del Arbitraje

Ahora bien, una vez expuesta la definición de Arbitraje y antes de hacer referencia a cada uno de los conceptos que aquella involucra, de forma muy sucinta se mostrarán los antecedentes más relevantes que la Justicia Arbitral o Justicia Privada ha tenido en la legislación colombiana como Mecanismo Alternativo de Solución de Conflictos, tomando

como referencia principal el artículo de investigación “*El concepto y la naturaleza del arbitraje comercial en el ordenamiento jurídico colombiano*” (Pérez, 2017)

El precedente inicia con la Ley 105 de 1890 la cual contenía en su Título XIX un aparte denominado “*Juicio por Arbitramento*” que comprendía del artículo 307 al artículo 322, donde se señalaba que, podían someterse a la decisión de arbitradores, las controversias ocurridas entre personas capaces de transigir, en los casos en que la ley permite la transacción (art. 307).

Posteriormente, en el año 1923, se expide el Código Judicial contenido en la Ley 103, que reguló un trámite bastante informal y rápido, donde además se le atribuyó a la decisión final “la fuerza de un contrato consignado por escritura pública” (Morales et al., 2013); con esta ley se sigue la estructura del arbitraje como lo establecía la norma anterior (Ley 105/1890), pero con la novedad de que la anulación de la decisión arbitral también era procedente por la “*nulidad del compromiso considerado como contrato*” (Art. 1144)

Más adelante, con la Ley 28 de 1931 se le encomienda a las Cámaras de Comercio la función arbitral, en lo relacionado únicamente con los conflictos de los comerciantes, estableciendo en su artículo 12 lo siguiente: “*Servir de Tribunal de Comercio para resolver como árbitro y amigable componedor las diferencias que ocurran entre comerciantes*”, en ese mismo año también se expide la Ley 105, que mantuvo igualmente la estructura pero que trajo como avance la posibilidad de dictar sentencias en derecho o en conciencia, así como un mayor énfasis en los aspectos probatorios durante el curso del trámite arbitral.

Luego, para el año 1938, se expide la Ley 2, donde se da validez a la cláusula compromisoria y se hace su definición, además se regula todo lo concerniente a la designación de los árbitros por parte de los suscribientes de dicha cláusula.

Después, en 1989, el Gobierno Nacional expide el Decreto 2279 donde se estableció el primer Estatuto Arbitral y se reglamentó en forma integral el procedimiento, fue así como se derogaron las normas anteriores que venían regulando el tema. No obstante, con el Decreto reglamentario 2651 de 1991, se modificó posteriormente el procedimiento arbitral.

Poco antes de proclamarse la nueva Constitución, se expidió Ley 23 de 1991, por medio de la cual se crean los mecanismos para descongestionar los Despachos Judiciales, y

se dictan otras disposiciones, entre ellas, se establecieron las reglas para el arbitramento institucional y el arbitramento independiente.

Hasta ese momento, y en vigencia de la Constitución de 1886, el Arbitraje era regulado solo por la legislación, cosa que no lo hace menos importante; pero, fue con el nacimiento de la Constitución Política de 1991, cuando esta figura se eleva por primera vez a rango constitucional puesto que, el artículo 116 inc. 4 dispuso: *“Los particulares pueden ser investidos transitoriamente de la función de administrar justicia en la condición de jurados en las causas criminales, conciliadores o en la de árbitros habilitados por las partes para proferir fallos en derecho o en equidad, en los términos que determine la ley”*.

En 1993 se emitió la Ley 80, que facultó al Estado para estipular bien sea la cláusula compromisoria o el compromiso en los contratos administrativos, con el fin de someter a la decisión de árbitros las diferencias que surjan en relación con la ejecución, desarrollo, terminación o liquidación de dichos contratos (arts.70 y 71); no obstante, la arbitrabilidad no se extiende al examen de la legalidad de los actos administrativos expedidos por las entidades públicas en el marco de un contrato estatal ya que, este ejercicio es una facultad excepcional de la jurisdicción contenciosa administrativa así pueda alcanzar efectos económicos (Morales et al, 2013, pág. 40).

Ya para 1998 se expidió la Ley 446 que tuvo por objeto adoptar medidas para lograr la descongestión judicial y se ordenó al Gobierno Nacional mediante el artículo 166 compilar toda la normatividad hasta ese momento vigente y aplicable a la conciliación, al arbitraje y a la amigable composición; fue así como aquel, para el mismo año y en ejercicio de sus facultades, expide el Decreto – Ley 1818 que se conoció como el Estatuto de los Mecanismos Alternativos de Solución de Conflictos –MASC– norma en la que se dedica un aparte especial al arbitramento (artículos 115 al 222).

Por último, y como un tratamiento especial a esta figura, se expide la Ley 1563 de 2012 (Estatuto de Arbitraje Nacional e Internacional), norma que hasta el momento se encuentra vigente y regula de forma integral todo lo relacionado con el arbitraje comercial.

Cabe resaltar que, el Arbitraje como institución facultada para la resolución de conflictos contribuye a la descongestión de los despachos judiciales cumpliendo de este modo el

propósito que para el año 1991 el legislador se propuso con su uso; y, además satisface la finalidad de coadyuvar a la paz y justicia social, puesto que ofrece la posibilidad de una solución rápida a los conflictos que se presenten entre las personas ya sean naturales o jurídicas.

1.6.3 Pacto Arbitral

Continuando con la definición de todos los elementos que hacen parte del concepto de Justicia Arbitral, en esta oportunidad se hará referencia al Pacto Arbitral, ya que este podría ser, en mi opinión, la esencia del Arbitraje; pues para acudir a la justicia privada es necesario que antes, como ya se había mencionado, los contratantes hayan pactado expresamente como una forma para solucionar sus conflictos acudir a particulares investidos de jurisdicción cuya decisión es tan trascendental como una sentencia judicial.

En lo relacionado con la naturaleza del pacto arbitral se puede decir que éste es de naturaleza contractual y sobre esto no queda la menor duda, pues tanto la doctrina como la jurisprudencia es unánime en sostener la tesis contractualista del mismo. Los siguientes ejemplos bastan para ilustrar lo dicho:

“El pacto arbitral es un acto jurídico bilateral o plurilateral, como quiera que constituye la expresión de voluntad de los contratantes destinada a producir un efecto jurídico: Otorgar una jurisdicción especial a los árbitros para que diriman en derecho o en conciencia las controversias presentes o futuras que puedan vincularlos” (Martínez N & Peña C, 1988)– subrayado fuera de texto –

Así mismo, el Centro de arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá manifestó que:

“se deja en claro que las actividades desarrolladas en la etapa arbitral se desprenden de un acuerdo entre las partes denominado pacto arbitral, que puede estar incluso en el contrato objeto de las controversias o en escrito aparte, el cual debido a su propia naturaleza puede establecer obligaciones sometidas a condición suspensiva o resolutoria y que como tal constituye la normatividad que rigen la relación contractual. Por este motivo, y dado que

ese contrato es ley para las partes, es inmodificable unilateralmente (...)” – subrayado fuera de texto –

Igualmente, el Tribunal Superior de Bogotá sostuvo que *“tanto el compromiso como la cláusula compromisoria constituyen al fin y al cabo estipulaciones contractuales, y por lo mismo, acto jurídico bilaterales que están directamente encaminados a la producción de efectos jurídicos, en la intención de las partes y que efectivamente los producen de acuerdo con las normas jurídicas, tipificando por tanto el negocio jurídico bilateral productor de obligaciones, más sencillamente conocido con el nombre de contrato”* (Comité jurídico de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, 2013)

Es por esto, que el nuevo Estatuto de Arbitraje (Ley 1563 de 2012) en su artículo 3 definió el pacto arbitral como *“un negocio jurídico, por virtud del cual las partes someten o se obligan a someter a arbitraje controversias que hayan surgido o puedan surgir entre ellas”* señalando además que la constitución de dicho pacto *“implica la renuncia de las partes a hacer valer sus pretensiones ante los jueces”*.

Como se ha dicho, el arbitraje tiene su fuente principal en el contrato, y por ésta razón, está regido por todas las normas del derecho privado y la teoría general del negocio jurídico, por lo tanto, para que exista el pacto arbitral, en cualquiera de sus modalidades, deberán concurrir dos elementos esenciales, por un lado, el consentimiento de los contratantes y por otro, el objeto del contrato, cabe resaltar que el objeto del contrato debe establecer el deseo de los contratantes para concurrir a la justicia arbitral; asimismo, para su validez se requiere, la capacidad de los intervinientes del acto y que dicho consentimiento, que se ve reflejado en la voluntad de las partes, esté libre de vicios, o sea, libre de error, fuerza o dolo (Martínez N. , 2013)

Todo lo anterior quiere decir que al pacto arbitral, por ser tenido como contrato, se le pueden otorgar las consecuencias jurídicas que el mismo presenta; en otras palabras, dicho pacto podrá modificarse en cualquier tiempo, siempre y cuando se haga de forma escrita, o podrá terminarse solo de forma bilateral; así mismo, el pacto arbitral podrá cederse pero solo cuando esté bajo la modalidad de cláusula compromisoria, y ocurre cuando opera la cesión del contrato coexistente (Artículo 5, Ley 1563 del 2015); por último, también podrá darse la adhesión al mismo (arts. 36 y 37 Ibidem), ya sea obligatoria o facultativa, pues como lo

sostuvo la Corte Constitucional “(...) *las partes facultan expresa o tácitamente la intervención de terceros en el proceso ya que el principal objetivo de la instalación del arbitramento y la intención plasmada en el acuerdo es resolver el litigio*” (Sentencia C – 163 de 1999) (Martínez N. , 2013)

Finalmente, vale decir que la fuerza jurídica de dicho pacto es tanta que, si una de las partes alega en un eventual proceso judicial su existencia, el juez de conocimiento se deberá declarar incompetente para continuar tramitando el asunto sujeto a su disposición y por ende, dará fin al proceso; así lo establece el parágrafo primero del artículo 90 de la Ley 1564 de 2012 (Código General del Proceso) “*La existencia de pacto arbitral no da lugar a inadmisión o rechazo de la demanda, pero provocará la terminación del proceso cuando se declare probada la excepción previa respectiva*”.

Ahora bien, en lo relacionado con la clasificación del pacto arbitral se tiene, según el art. 3 de la Ley 1563 de 2012 inc. 3, que el mismo se puede presentar bajo dos modalidades, ya sea por medio de un compromiso o, por medio de una cláusula compromisoria.

En cuanto al compromiso la norma señala, en su artículo 6, que éste “... *podrá constar en cualquier documento*”, y establece los requisitos del mismo.

Néstor Humberto Martínez lo define como la forma de pacto arbitral por virtud del cual quienes lo celebran acuerdan someter una controversia ya existente, sea de naturaleza contractual o extracontractual a la decisión de árbitros; así mismo en cuanto a su oportunidad el compromiso puede pactarse desde el instante mismo en que se presenta la controversia hasta el proceso judicial siempre que no haya sido dictada sentencia de primera o única instancia (Martínez N. , 2013).

En lo relacionado con su contenido, el art. 6 del estatuto arbitral, señala que el mismo debe cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Nombre de las partes.
- b) La indicación precisa de litigio.
- c) La indicación del proceso en curso cuando a ello hubiere lugar.

Aunque la ley no establezca expresamente, la doctrina señala que aparte de los anteriores requisitos, este compromiso puede referirse a otros aspectos como al de establecer el número

de árbitros, la naturaleza del laudo, el término del proceso, la designación del centro de arbitraje, las reglas del proceso arbitral y los honorarios de los árbitros (Martínez N. , 2013)

Por otra parte, la cláusula compromisoria se encuentra estipulada en el artículo 4 y 5 del Estatuto Arbitral, donde se dice que esta podrá ser pactada ya sea en el contrato mismo o en documento aparte con la claridad de que *“para producir efectos jurídicos deberá expresar el nombre de las partes e indicar en forma precisa el contrato a que se refiere”* (Art. 4)

Así mismo, la norma indica que la cláusula compromisoria es autónoma e independiente, no obstante, que su creación es producto de un contrato preexistente o coexistente. Así que, si el contrato objeto de controversias entre las partes es inexistente o adolece de eficacia o validez, las partes se podrán someter a la justicia arbitral, pues el contrato no afectaría en nada dicha cláusula, así lo señala el art. 5:

“La inexistencia, ineficacia o invalidez del contrato no afecta la cláusula compromisoria. En consecuencia, podrán someterse a arbitraje las controversias en las que se debata la existencia, eficacia o validez del contrato y la decisión del tribunal será conducente, aunque el contrato sea inexistente, ineficaz o inválido”

Por otra parte, Néstor Humberto Martínez señala que la cláusula compromisoria es el acuerdo de voluntades en virtud del cual las partes se obligan a dirimir los eventuales conflictos o las diferencias que puedan surgir de un contrato por medio del proceso arbitral (Martínez N. , 2013). Cabe resaltar, que esta cláusula procede únicamente para los asuntos de naturaleza contractual, pues en ella se prevé la solución de un conflicto producto de una relación contractual.

El contenido de esta cláusula está determinado por la Ley 1563 de 2012 en diferentes artículos, es así como en resumidas cuentas se tiene que es necesario establecer:

- a) Número y forma de nombramiento de los árbitros (art. 8).
- b) Naturaleza del laudo (art. 3); pero, si nada se estipula al respecto, este se proferirá en derecho (inc. 3).
- c) Designación del centro arbitraje (arts. 12 y 20); este al igual que el punto anterior es un requisito facultativo puesto que si nada se dice en relación a esto, la demanda

podrá presentarse en cualquiera de los Centros de Arbitraje autorizado del domicilio del demandado.

- d) Termino. (art. 10); no obstante, si las partes no lo indican, la norma señala que la duración del proceso no podrá exceder de seis (6) meses contados a partir de la primera audiencia, es decir, la audiencia de instalación del tribunal.
- e) Las reglas del proceso arbitral (art. 58). Respecto a este punto, la Corte Constitucional en Sentencia C-713 de 2008, ha reiterado que aun cuando la facultad de las partes no es absoluta para fijar las reglas procesales del trámite arbitral, sus límites solo se basan en el “respeto de los derechos fundamentales y en concreto por la observancia de los postulados mínimo del debido proceso”
- f) Honorarios de los árbitros (art. 25),

La diferencia entre el compromiso y la cláusula compromisoria, se puede decir que radica básicamente en el momento de la ocurrencia del hecho objeto de discusión, puesto que la cláusula compromisoria tiene como fin prever la solución de un futuro conflicto surgido como consecuencia de una relación contractual, y el compromiso se pacta cuando aquel litigio ya se ha presentado y que, mediante un acuerdo de voluntades, las partes intervinientes en el mismo pactan acudir a un tribunal de arbitramento.

Así lo señala tanto la doctrina como la jurisprudencia, y ejemplo de ello, esta lo dicho por Néstor Humberto Martínez y el Tribunal de Arbitramento de Bogotá en Laudo del 17 de febrero de 1964.

“La cláusula compromisoria a diferencia del compromiso, debe celebrarse con anterioridad al surgimiento de una deferencia de origen contractual. Cuando la desavenencia de contenido jurídico-patrimonial se ha producido y las partes optan por la celebración del pacto de arbitraje, estaremos en presencia de un compromiso, mas no de una cláusula compromisoria” (Martínez N. , 2013)

“[...] pero según se trate de una u otra de estas dos figuras, varia en el momento oportuno para la expresión del consentimiento. En la cláusula compromisoria, por definición, la voluntad particular opera en el momento de la formación del vínculo contractual cuyo desarrollo puede generar, sea por interpretación o por aplicación, eventuales diferencias que los contratantes, anticipadamente, deciden someter al juicio de arbitadores.

El compromiso en cambio no requiere necesariamente una vinculación contractual previa entre quienes difieren acerca de una materia determinada; y la voluntad opera frente a controversias ya planteadas, cuyos sujetos deciden componer con la intervención de arbitradores. La controversia puede haber surgido con ocasión de las estipulaciones de una convención, o a propósito de relaciones extracontractuales”

Por último, cabe resaltar que el Pacto Arbitral se viste bajo la solemnidad de estar sujeto a un documento que recoja la voluntad de las partes, cosa que hace concluir que, para crear efectos, el mismo se debe realizar por escrito.

1.6.4 Los Asuntos Arbitrables

Ahora bien, en lo relacionado con los asuntos que pueden ser sometidos a la Justicia Arbitral o Justicia Privada, la norma señala que deben ser aquellos de libre disposición o los que la ley autorice (art. 1 Ley 1563/12).

Con el objetivo de sintetizar este tema de la arbitrabilidad, en el entendido que la misma se refiere a “la calidad del litigio que permite a los árbitros asumir la competencia para resolver el conflicto sometido a ellos a través del pacto arbitral” (Salcedo C, 2005), se tiene por un lado, la arbitrabilidad subjetiva, que es la que establece quiénes pueden acudir al arbitraje como mecanismo alternativo de solución de conflictos, y el legislador ha sido claro en esto al determinar que pueden recurrir al arbitramento las personas naturales o jurídicas, de derecho público y privado, de orden ya sea nacional o extranjero, que tengan la capacidad de disposición sobre sus derechos; por otro lado, se encuentra la arbitrabilidad objetiva que hace referencia, a los asuntos que se pueden tramitar por este tipo de jurisdicción, es decir que esta clase de arbitrabilidad responde a la pregunta ¿Qué materias son susceptibles de justicia arbitral? Y es aquí cuando se dice que los asuntos sometidos al arbitraje son aquellos que involucran ya sea bienes o derechos de los cuales las partes pueden disponer de forma libre (Restrepo S, 2014)

Respecto a esto, hubo una evolución normativa, en cuanto a que se modificó el numeral 3° del artículo 13 de la Ley 270 de 1996 (Ley Estatutaria de la Administración de

Justicia) mediante el artículo 6° de la Ley 1285 de 2009 (Por medio de la cual se reforma la Ley 270 de 1996 Estatutaria de la Administración de Justicia) el cual elimina la definición de lo arbitrable únicamente en lo concerniente a aquellos asuntos que son transigibles como lo venía estableciendo el artículo 115 del decreto 1818 de 1998 de modo que se cambia al concepto de lo disponible ampliando así la órbita de los asuntos sujetos a los Mecanismos Alternativos De Solución De Conflictos (MASC) (Restrepo S, 2014)

Esta modificación fue analizada por la Corte Constitucional mediante la Sentencia C-014 de 2010 que estudió la constitucionalidad del artículo 40 de la Ley 1258 de 2008 respecto de las Sociedades por Acciones Simplificadas, que permitió la resolución de las controversias societarias relacionadas con el desarrollo del contrato social o el acto unilateral, mediante la decisión arbitral o de amigable composición si así se pacta en los estatutos; y señaló que:

“El que los asuntos susceptibles de transacción sean los únicos que pueden someterse a la justicia arbitral es tema que le compete al legislador determinar. Este puede decidir que ello sea así, o decidir que tal criterio desaparezca del ordenamiento jurídico como delimitador de la competencia de la justicia arbitral, tal y como lo hizo en la Ley 1285 de 2009, avalada en este punto por la Corte Constitucional. Y lo puede hacer de dos maneras: de forma general y abstracta, como lo hizo en el artículo 6° de dicha Ley, o en casos puntuales, definiendo que un determinado asunto es o no transigible.

De este análisis se deriva para el caso concreto lo siguiente: en su momento se consideró que la impugnación de decisiones de la asamblea o junta de socios de las sociedades tipificadas en el Código de Comercio debía necesariamente tramitarse ante los jueces, aunque se hubiese pactado cláusula compromisoria, porque dada su importancia se le percibía como un asunto no susceptible de transacción. Frente al nuevo tipo societario conocido como Sociedad por Acciones Simplificada, se tiene que el requisito estatutario según el cual los asuntos sometidos a decisión arbitral sólo pueden ser aquellos susceptibles de transacción ha sido modificado en la Ley 1285 de 2009. Pero, además, es perfectamente posible que el Legislador considere que dicha materia, del ámbito de las relaciones comerciales, deje de ser considerada asunto de orden público y se permita discutir y resolver en el ámbito de la autonomía de la voluntad y los MASC, de pactarse en los estatutos de las SAS”.

Néstor Humberto Martínez, en el libro Estatuto Arbitral Colombiano, explica mejor la situación anteriormente descrita, señalando que:

“La definición del pasado carecía de fundamento respecto de controversias relativas a la sanción de negocios jurídicos, como por ejemplo en los casos de inexistencia o ineficacia, por ser consecuencias señaladas por la ley, derivadas de la imperfección del contrato. Tenía algún sentido que una litis sobre estas materias estuviese vedada de la competencia de la justicia arbitral, por tratarse en estricto sentido de materias que no son transigibles. De allí que la comisión redactora intentó inicialmente definir la arbitrabilidad objetiva y, luego de distintos debates, decidió que este concepto simplemente quedara afecto a los asuntos de “libre disposición” entre los contratantes o que, no siéndolos, la ley “autorice” expresamente el arbitraje” (Martínez N. , 2013)

Por otra parte, los asuntos de libre disposición también comprenden las reclamaciones que versen sobre obligaciones claras, expresas y exigibles (Gaviria G, 1981), de este modo se sostiene la posibilidad del cobro de un título ejecutivo por medio de la justicia arbitral; en este aspecto la jurisprudencia ya se había anticipado, con fundamento en el artículo 116 de la Carta Política, señalando que “no es admisible sostener que los asuntos que se ventilan, o podrían ventilarse, en el proceso de ejecución, están excluidos del proceso arbitral” (Sentencia C – 295 de 1995).

Cabe resaltar que los asuntos relacionados con el estado civil de las personas; los relativos a derechos ajenos o que no existen; los relacionados con los delitos con excepción de la acción civil que nace del delito; los relativos con obligaciones alimentarias; los asuntos que versen sobre alimentos futuros; y los relacionados con derechos políticos o derechos que están fuera del comercio no pueden ser objeto de arbitraje, y acarreará como consecuencia la ilicitud del pacto (Martínez N. , 2013)

1.6.5 Proceso Arbitral

El artículo 58 del Estatuto Arbitral dispuso, sobre las reglas aplicables al procedimiento, que:

“En los arbitrajes en que no sea parte el Estado o alguna de sus entidades, los particulares podrán acordar las reglas de procedimiento a seguir, directamente o por referencia a las de un centro de arbitraje, respetando, en todo caso los principios constitucionales que integran el debido proceso, el derecho de defensa y la igualdad de las partes. En el evento en que las partes no establecieren reglas o el centro seleccionado para adelantar el trámite no tuviere reglamento de procedimiento debidamente aprobado, se aplicarán las reglas establecidas para cada caso en la presente ley”.

Del artículo anteriormente citado, se pueden establecer tres clases de procesos en el arbitraje, pero esto solo en relación con los particulares, pues la norma es clara en expresar que cuando el Estado o sus entidades son parte del proceso, el mismo se regirá por el procedimiento establecido en la ley, igualmente bajo esa misma forma se regirán los particulares que omitan la elección del procedimiento en el pacto arbitral o que el centro seleccionado por ellos para adelantar el trámite no tuviere reglamento de procedimiento debidamente aprobado, en otras palabras se tiene como regla general para el proceso arbitral el trámite previsto por la Ley 1563 de 2012 en los artículos del 12 al 37.

Los otros dos tramites están expresamente definidos en el artículo 2 ibidem que habla de las clases de arbitraje, señalando que el arbitraje *ad hoc*, procederá siempre que las partes hayan pactado sus propias reglas de procedimiento con observancia los principios constitucionales que integran el debido proceso, el derecho de defensa y la igualdad de las partes, por otro lado, se encuentra el arbitraje institucional que es aquel que es propio del Centro de arbitraje.

En palabras de Carlos Mayorca Escobar es por eso importante recordar que el arbitraje es una institución jurídica que tiene su fundamento en la autonomía de la voluntad, toda vez que son las partes, a través de la facultad que les reconoce la constitución y la ley, las que habilitan a sustraer del conocimiento de la jurisdicción permanente del Estado la solución de sus conflictos y son ellas mismas en ejercicio de su voluntad quienes tendrá la opción de escoger el procedimiento que mejor les parezca y más se acomode a sus necesidades, ya sea aquel que directamente establezcan o aquel que tenga un centro de arbitraje, e incluso si a bien tiene pueden escoger el procedimiento plasmado en la ley.

A continuación, se hablará del trámite procesal establecido en la Ley, pues es éste la regla general en el procedimiento arbitral nacional.

El procedimiento arbitral inicia con la presentación de la demanda, que debe reunir los mismos requisitos exigidos por el Código General Del Proceso, acompañada del pacto arbitral. A esta primera etapa del proceso se le denomina convocatoria del tribunal.

Una vez el Centro de Arbitraje haya estudiado el cumplimiento de los requisitos de la demanda, procederá a la integración del tribunal. Esta etapa tiene por objeto la designación de árbitros o arbitro que llevará a cabo el proceso, respecto a esto, el artículo 8 de la Ley 1563 de 2012 estableció que las partes deben nombrar conjuntamente los árbitros o delegar tal acción al Centro de Arbitraje o a un tercero. Dentro de esta misma etapa procesal se estudian posibles causales de impedimento o recusación, esto obedece al deber de información establecido para los árbitros de modo que se dé transparencia en el proceso a las partes por la actuación realizada por el Tribunal arbitral.

La norma, al igual que las anteriores, señala que los árbitros nombrados por acuerdo entre las partes no podrán ser recusados sino únicamente por motivos sobre vinientes con posterioridad a su designación.

Una vez superada la etapa anterior, y resuelta las recusaciones, se procede a realizar la audiencia de instalación del tribunal, en la que el centro de arbitraje hace entrega del expediente a los árbitros y continua a elegir un presidente entre los integrantes del tribunal y un secretario, este último tiene la misma obligación de información que se le exige a los árbitros y por ende, es susceptible de ser recusado o declararse impedido; en esta audiencia también se señala dónde funcionará el tribunal. Cabe resaltar que dicha audiencia no es obligatoria la presencia de las partes puesto que su ausencia no produce ningún efecto procesal.

Con relación a la notificación y traslado de la demanda arbitral el nuevo estatuto indica en el artículo 20, referido a la instalación del tribunal, que una vez realizada la audiencia inmediatamente anterior, el tribunal deberá pronunciarse sobre la admisión, inadmisión o rechazo de la demanda conforme a las normas establecidas en el Código de Procedimiento Civil (hoy, Código General del Proceso) sin perjuicio de lo que resuelva sobre

su propia competencia en la primera audiencia de trámite, cuando aquel ya conozca la contestación de la demanda. La decisión que admita la demanda podrá ser notificada a la parte demandada, personalmente o bajo la utilización de medios electrónicos (artículo 23) “*caso en el cual se considerará hecha el día que se reciba en la dirección electrónica del destinatario*”, con el fin de que aquella pueda ejercer el derecho de defensa. Admitida la demanda, el demandante podrá reformarla por una sola vez y antes de la iniciación de la audiencia de conciliación prevista en la ley (art. 22).

Ahora bien, una vez surtida la notificación sea de forma personal o por medio electrónico, se correrá traslado al demandado por un término de 20 días para la contestación.

Presentada la contestación o una vez vencido el término de traslado, el tribunal señalará el día y hora para llevar a cabo la audiencia de conciliación, a la que deberán asistir tanto las partes como sus apoderados. Lo anterior, con el fin de hacer que las partes lleguen a un acuerdo sin que implique prejuzgamiento, en caso de lograr acuerdo total o parcial el tribunal impartirá la aprobación mediante auto que hará tránsito a cosa juzgada y en caso de contener obligaciones claras, expresas o exigibles prestará mérito ejecutivo (art. 24). Por otra parte, el Nuevo Estatuto prevé la posibilidad de que el Ministerio Público y la Agencia Nacional de Defensa Jurídica del Estado puedan intervenir activamente en dicha audiencia.

En el evento de acuerdo parcial o no acuerdo, se continuará con la etapa de fijación de gastos y honorario del tribunal. Al respecto, el artículo 25 establece que en la misma audiencia de conciliación el tribunal fijará los honorarios y gastos por medio de auto susceptible de recurso de reposición que será resuelto inmediatamente, dicha fijación se hará teniendo en cuenta la cuantía de las pretensiones o el valor de la pretensión mayor en caso que hubiere demanda de reconvención, no obstante, la norma fija unos límites en el artículo 26 cuya cantidad son mil salarios mínimos mensuales legales vigentes (1.000 smmlv), y para los casos que tengan arbitro único tales honorarios podrán incrementarse hasta en un 50%. En caso de no ser posible determinar la cuantía, se tendrá un límite de quinientos salarios mínimo mensuales legales vigentes (500 smmlv). Lo anterior de conformidad con el artículo 26 ibidem. No obstante, las partes podrán antes del nombramiento de los árbitros acordar los honorarios y deberán comunicarlo junto con su designación.

En relación a la oportunidad para la consignación de los gastos y honorarios, la Ley en su artículo 27 señala que cada una de las partes deberá consignar dentro de los diez (10) siguientes, lo que le corresponda a nombre del presidente del tribunal, en el evento en que una de ellas incumpla podrá la parte que cumplió consignar por aquella dentro de la cinco (5) días siguientes al vencimiento del plazo establecido, so pena, de que el tribunal declare concluida sus funciones y extinguido los efectos del pacto arbitral para el caso.

La parte que cumplió, en caso de que no hubiere recibido el reembolso, queda facultada para reclamar por vía ejecutiva ante la jurisdicción ordinaria el cumplimiento de la obligación por medio de certificación expedida por el presidente del tribunal con la firma del secretario. Esta certificación solo podrá ser expedida cuando haya cobrado firmeza la providencia mediante la cual el tribunal se declare competente.

Cumpliendo con el pago de los gastos y honorarios en su totalidad, ya sea por una parte o por ambas se continua con la primera audiencia de trámite.

La primera audiencia de trámite tiene tres objetivos cruciales en el proceso arbitral (art. 30, Ley 1563 de 2012). El primero de ellos, es la decisión que el tribunal hace para determinar si es competente o no frente a la controversia sometida a su consideración, en el evento en que el tribunal resuelva que no es competente para conocer de ninguna de las pretensiones de la demanda y la reconvención, se extinguirán los efectos del pacto arbitral para el caso determinado, y como consecuencia, se devolverá a las partes la porción de los gastos no utilizados y los honorarios recibidos. La decisión anterior, será susceptible de recurso de reposición. En este caso, el convocante tendrá un término de 20 días hábiles para presentar la demanda ante el juez competente.

Si el tribunal se declara competente, continuará con la etapa probatoria, que será el segundo objetivo de esta audiencia, donde resolverá las pruebas pedidas por las partes y decretará las que considere de oficio.

Cabe resaltar que, como lo señala Jaime Humberto Tovar, si el tribunal se declara competente, es deber de quien desee impugnar el laudo arbitral mediante recurso extraordinario de anulación, presentar recurso de reposición contra tal decisión, ya que de no hacerlo, no podrá alegar como causal de anulación la inexistencia, invalidez absoluta o

inoponibilidad del pacto arbitral; la caducidad de la acción, la falta de jurisdicción o competencia; o no haberse constituido el tribunal de forma legal (Tovar, 2013). Lo anterior con base en el artículo 41 del Estatuto Arbitral.

Por último, concluida esta audiencia, se comenzará a contar el término de duración del proceso arbitral, es decir, los seis meses prorrogables por el mismo tiempo (6 meses) a solicitud de las partes, pues de lo contrario, se incurrirá en la causal sexta del artículo 41 (Ley 1563 de 2012) “Causales del recurso de anulación”.

Una vez realizada la audiencia anterior, se procederá a la práctica de pruebas donde el tribunal tendrá la facultad de realizar las audiencias de pruebas que considere necesarias (art. 31) ibidem. Es indispensable que en cada una de estas audiencias asista el tribunal en pleno con participación o no de las partes.

El nuevo estatuto da la posibilidad a los tribunales de realizar dichas audiencias por cualquier medio que permita la comunicación entre los intervinientes.

Es importante tener en cuenta que, tanto el tribunal como las partes tienen las mismas facultades y deberes, en relación con las pruebas, previstos en el Código General del Proceso.

La decisión que decreta pruebas no es susceptible de recursos, mientras que la decisión que niegue el decreto será susceptible de recurso de reposición.

Una vez concluida la o las audiencias de pruebas, el tribunal en audiencia a parte oír los alegatos de conclusión los cuales tendrán como tiempo límite una hora por cada intervención, dichos alegatos podrán ser entregados por escrito. Esta audiencia terminará con el señalamiento del día y la hora en que se llevará a cabo la audiencia de fallo donde se dará lectura a la parte resolutive del laudo (art. 33).

Cumplido los alegatos y dentro del término establecido, se proferirá el fallo que podrá ser objeto de aclaración, corrección o complementación dentro de los cinco (5) días siguientes a su notificación. La providencia que resuelva la solicitud en cualquiera de los eventos anteriores deberá proferirse dentro del mismo término de duración del proceso. Contra el laudo proceden los recursos de anulación y de revisión por las causales señaladas de forma taxativa en los artículos 41 y 45 respectivamente.

1.6.6 Laudo Arbitral

El profesor especialista Jimmy Antony Pérez Solano, da como dato histórico, el hecho de que *“solo hasta 1970, esto es, 80 años después de expedida la primera norma relativa al arbitraje, se comienza a utilizar el vocablo Laudo Arbitral en una norma de carácter legal. Antes de ello, la decisión arbitral se denominaba Sentencia Arbitral”* (Pérez, 2017).

A diferencia del Decreto – Ley 1818 de 1998, que no definía el laudo arbitral, esta vez la Ley 1563 de 2012 en su artículo 1 inciso 3 señaló que el laudo es “la sentencia que profiere el tribunal de arbitraje” y añadió que el mismo “puede ser en derecho, en equidad o técnico”.

Por otra parte, cabe resaltar que fue la jurisprudencia la que definió en que consistía cada uno de los fallos, señalando que el fallo en derecho era aquel donde los árbitros se pronunciaban con fundamento al derecho positivo vigente; a diferencia del fallo en equidad, donde los árbitros se pronuncian con fundamento en lo que a su consideración es lo más justo, es decir, sin tener en cuenta las normas jurídicas al momento de la decisión; y por último, expresó que el fallo técnico es aquel que implica que los árbitros se pronuncien con base en los conocimientos de una determinada ciencia, arte u oficio, distinta al derecho (Sentencia C-330 de 2012)

El Estatuto Arbitral también señaló que, en el caso de las entidades públicas o del Estado, el laudo deberá proferirse en derecho siempre y cuando las controversias hayan surgido por causa o con ocasión a la celebración, desarrollo, ejecución, interpretación, terminación y/o liquidación de los contratos estatales incluyendo las consecuencias económicas de los actos administrativos expedidos en ejercicio de facultades excepcionales (inc. final art.1); así mismo, la Ley dispuso que si los particulares o las partes del litigio guardan silencio respecto del sentido del fallo este será en derecho.

El laudo arbitral es similar a una sentencia, la única diferencia radica en que éste es proferido por un árbitro y aquella por un juez de la República; con aquel, se da la culminación al proceso arbitral.

En cuanto a la notificación del Laudo, la norma señala que debe ser en audiencia, además dispone que, el mismo debe ser acordado por mayoría de votos y en principio debe ser firmado por todos los integrantes del tribunal, ya que, si alguno de los árbitros no firma el laudo, pierde la segunda mitad de sus honorarios, no obstante, este hecho no afectaría la validez de aquel.

La Ley reconoce que es posible el salvamento de voto, pero prevé que quien lo realiza, debe igualmente firmar el laudo y adicional a esto expresar por escrito los motivos de su discrepancia; lo mismo ocurre para quien pretenda aclarar el voto, esto deberá hacerse el mismo día en que se profiere al laudo; al igual que lo dicho en el párrafo anterior, esta situación de ninguna manera afecta la existencia y validez del laudo o impide su notificación.

El laudo debe tener el contenido de una sentencia. Así que el tribunal deberá expresarse sobre las pretensiones y excepciones de todos los intervinientes del proceso. Tratándose de bienes sujetos a registro el laudo deberá ordenar su inscripción, según el caso, ya sea que implique la declaración, aclaración, modificación, limitación, gravamen, traslación o extinción de un derecho real, principal o accesorio.

Igualmente, el laudo debe ordenar el archivo del expediente en el Centro de Arbitraje en que se hubiere adelantado el proceso. Del mismo modo, deberá expresarse sobre las medidas cautelares habidas en el proceso y en general, deberá referirse a todas las situaciones que afecte la situación de las partes, teniendo en cuenta que el tribunal arbitral cesa en sus funciones una vez ejecutoriado el laudo.

El artículo 39 del Estatuto Arbitral establece la posibilidad de aclaración, corrección y adición del Laudo, para lo cual dispone un término de cinco (5) días contados a partir de la notificación de este, todo esto teniendo en cuenta que dichas solicitudes no generan la modificación de la decisión. Juan Pablo Cadenas Mejía basado en el concepto de la Sala de Consulta del Servicio Civil del 25 de abril de 2002 (Radicado 1408) precisa que a diferencia de lo que ocurre con el proceso que se tramita ante la justicia permanente, evento en el cual la corrección del error aritmético o en el cambio de palabras es posible en cualquier tiempo, en el caso del laudo arbitral la corrección de dicho error solo es posible en los términos señalados por el artículo 39, dada la investidura temporal del árbitro (Cárdenas M, 2013).

Finalmente, el Estatuto Arbitral eliminó la protocolización de los laudos arbitrales y previó en su lugar, el archivo del proceso en el Centro de Arbitraje en el que se adelantó el mismo (artículo 47). Dicho Centro igualmente archivará el expediente cuando el proceso termine por cualquier causa; además, con el fin de evitar la congestión del archivo de gestión de los Centros de Arbitraje, la norma estableció que, después de tres (3) años, podrá conservar el expediente en cualquier medio técnico que garantice su reproducción.

1.6.7 Recurso de Anulación

El artículo 41 de la Ley 1563 de 2012 establece que *“Contra el laudo arbitral procede el recurso extraordinario de anulación, que deberá interponerse debidamente sustentado, ante el tribunal arbitral, con indicación de las causales invocadas...”*

El recurso de anulación contra el laudo arbitral es el único recurso propio del proceso arbitral, y como recurso, goza de los requisitos de capacidad, oportunidad, procedencia y sustentación (López B, 2013).

Ahora bien, en palabras de Hernán F. López Blanco, con este recurso se satisface la función de control de los laudos arbitrales, pues si bien es cierto, la justicia privada no tiene superior jerárquico funcional por no constituir una jurisdicción permanente, esta función la cumple el Estado por medio de los Tribunales Superiores y el Consejo de Estado, según el caso. Es así, como la Justicia Ordinaria y la Contenciosa Administrativa, cumplen un papel trascendental para evitar errores, arbitrariedades e injusticias, que puedan ser cometidas en un laudo arbitral, ya sea de procedimiento (in procedendo) o de hecho o derecho (in iudicando). (López B, 2013)

En cuanto a la oportunidad para interponer el recurso de anulación, el mismo artículo señala que se podrá hacer dentro de los treinta (30) días siguientes a la notificación del laudo o de la providencia que resuelva sobre su aclaración, corrección o adición. El recurrente deberá presentar memorial en el que interpone el recurso debidamente sustentado, basado únicamente en las causales plasmadas de forma taxativa en el artículo 41 del Estatuto Arbitral (Ley 1563/12). Posteriormente, por secretaría del tribunal, se correrá traslado a la otra parte

por quince (15) días sin necesidad de auto que lo ordene. Vencido aquel término, dentro de los cinco (5) días siguientes, el secretario del tribunal enviará los escritos presentados junto con el expediente a la autoridad judicial competente para conocer del recurso.

Las causales por las cuales procede el recurso extraordinario de anulación son:

- “1. La inexistencia, invalidez o inoponibilidad del pacto arbitral.
2. La caducidad de la acción, la falta de jurisdicción o de competencia.
3. No haberse constituido el tribunal en forma legal.
4. Estar el recurrente en alguno de los casos de indebida representación, o falta de notificación o emplazamiento, siempre que no se hubiere saneado la nulidad.
5. Haberse negado el decreto de una prueba pedida oportunamente o haberse dejado de practicar una prueba decretada, sin fundamento legal, siempre y cuando se hubiere alegado la omisión oportunamente mediante el recurso de reposición y aquella pudiera tener incidencia en la decisión.
6. Haberse proferido el laudo o la decisión sobre su aclaración, adición o corrección después del vencimiento del término fijado para el proceso arbitral.
7. Haberse fallado en conciencia o equidad, debiendo ser en derecho, siempre que esta circunstancia aparezca manifiesta en el laudo.
8. Contener el laudo disposiciones contradictorias, errores aritméticos o errores por omisión o cambio de palabras o alteración de estas, siempre que estén comprendidas en la parte resolutive o influyan en ella y hubieran sido alegados oportunamente ante el tribunal arbitral.
9. Haber recaído el laudo sobre aspectos no sujetos a la decisión de los árbitros, haber concedido más de lo pedido o no haber decidido sobre cuestiones sujetas al arbitramento”.

No obstante, la norma señala que para se pueda invocar las causales 1, 2 y 3, el recurrente debe previamente hacer valer los motivos constitutivos de ellas mediante recurso

de reposición contra el auto de asunción de competencia; igualmente, señala que la causal 6 no podrá ser alegada en anulación por la parte que no la hizo valer oportunamente ante el tribunal de arbitramento, una vez expirado el término.

En relación con el trámite, la norma establece en el artículo 42 que “La autoridad judicial competente rechazará de plano el recurso de anulación cuando su interposición fuere extemporánea, no se hubiere sustentado o las causales invocadas no correspondan a ninguna de las señaladas en esta ley.

Admitido el recurso, el expediente pasará al despacho para sentencia, que deberá proferirse dentro de los tres (3) meses siguientes. En ella se liquidarán las condenas y costas a que hubiere lugar.

La interposición y el trámite del recurso extraordinario de anulación no suspenden el cumplimiento de lo resuelto en el laudo, salvo cuando la entidad pública condenada solicite la suspensión.

La autoridad judicial competente en la anulación no se pronunciará sobre el fondo de la controversia, ni calificará o modificará los criterios, motivaciones, valoraciones probatorias o interpretaciones expuestas por el tribunal arbitral al adoptar el laudo” - Subrayado fuera de texto -.

De lo anterior, se puede determinar que la interposición del recurso de anulación no suspende el cumplimiento de lo ordenado por el tribunal en el laudo, de modo que su efecto no es suspensivo; no obstante, establece una excepción cuando se trata de una entidad pública y es que, al interponer el recurso, solicite de manera expresa que se suspenda el cumplimiento del laudo, pues de lo contrario los efectos proceden de forma inmediata.

Por último, el recurso extraordinario de reposición está previsto sobre la base de unas causales que rara vez pueden generarse, por lo que no se justifica suspender los efectos del laudo, pues casi siempre no prospera este medio de impugnación (López B, 2013).

1.6.8 El contrato y el contrato de promesa de compraventa

En primer lugar, el concepto de contrato es vital para el estudio que nos convoca teniendo en cuenta que este trabajo tiene que ver en gran medida con este término, se trata de los contratos.

Los contratos son una de las herramientas jurídicas más importantes social, jurídica y económicamente hablando, desde las comunidades y civilizaciones más antiguas hasta las grandes metrópolis modernas, desde las economías más rudimentarias, hasta las actuales economías de plataformas, desde los pequeños negocios familiares o locales, hasta los grandes negocios internacionales, el contrato ha estado presente, como facilitadora, y creadora, de la nuevos mercados, y ha evolucionado y desarrollado al mismo ritmo que lo ha hecho la sociedad.

Los contratos han pasado de ser rituales solemnes, casi religiosos, a no necesitar más que la voluntad de las partes sin necesidad de mayor formalidad, a tener que ser escritos, verbales o digitales, a poderse celebrar a distancia gracias a la ayuda del internet, e inclusive a celebrarse con un solo clic, y en ocasiones sin siquiera mediar palabras, es así como ha cambiado la forma de hacer contratos, de la misma manera que ha cambiado nuestra forma de relacionarnos.

Por ejemplo, en antigüedad los romanos ya poseían varios tipos de contratos que han sido clasificados de diversas maneras por los estudiosos, a continuación, veremos algunos de ellos:

Negocios per aes et libram: mancipatio y nexum estos contratos estaban clasificados entre los Contratos verbis, se les llamaba de esta manera porque requerían la pronunciación de unas palabras específicas para que los mismos fueran validos jurídicamente, era tal la formalidad que de no pronunciarse en el orden correcto este no surtía efectos así fuera muy notable la intención de las partes de celebrarlo, en este caso los negocios per aes et libram se caracterizaba por el uso de un pedazo de cobre y una balanza, el ritual se hacía frente a la presencia de cinco testigos y del libripens que sostenía la balanza, si consistía en la transmisión de propiedad estamos frente a el mancipatio y si el negocio consistía en un

prestamos cuya garantía era una persona estábamos frente al nexum. (Marta Morineau Iduarte, 2000)

Los contratos litteris o escritos, aquellos se perfeccionaban mediante el uso de determinada forma escrita entre ellos se encontraban los Síngrafos y quirógrafos, estos probablemente provenían de los griegos, los singrafos se elaboraban por partida doble y se quedaba uno el deudor y el otro el acreedor, mientras que los quirógrafos solo se elaboraba un ejemplar que quedaba en poder del acreedor (Marta Morineau Iduarte, 2000)

Entre los contratos re o reales encontramos el mutuo comodato depósito y prenda, su característica esencial es el perfeccionamiento del mismo con la entrega de la cosa, pues solo de esa manera nace el deber de restituirlo, por ejemplo la prenda es aquel contrato en el cual un tercero o el deudor entrega una cosa al acreedor con el fin de darla en garantía por un crédito, el acreedor restituirá la cosa al momento del cumplimiento de la obligación, existe varias modalidades de este contrato tales como la anticresis y el pignus Gordianum siendo el primero aquel en el que el acreedor puede quedarse con la cosa y percibir sus frutos hasta cuando los mismos cubran la totalidad de la deuda, y la segunda consiste en la facultad que tiene el acreedor de quedarse con el objeto dado en garantía así ya se hubiese cumplido con la obligación, cuando existiere otros créditos a cargo del deudor a su favor, es decir este objeto podría servir de garantía para diversos créditos. (Marta Morineau Iduarte, 2000)

El contrato de compraventa al igual que la locatio conductio, el mandato y la sociedad son contratos consensu o consensuales, se denominan de esa manera porque no requerían mayor formalidad más que el consentimiento de las partes siendo este el elemento esencial, y más importante, este podía manifestarse de cualquier manera verbal, escrito o de forma tácita, se ahondara en el contrato de compraventa por ser aun en la actualidad uno de los más celebrados por las personas.

La compraventa o emptio venditio es un contrato en el cual una de las partes llamado vendedor se obliga a transferir a otra llamada comprador la posesión libre, completa y duradera de una cosa determinada, mientras que el comprador se obliga a pagar una cantidad cierta y en dinero, en este sentido los dos elementos más importantes en este negocio es el precio pagado y la cosa vendida, en cuanto al precio este debe ser en dinero justo, fijo y

verdadero, y la cosa debe ser de las que se encuentran en el mundo del comercio y pertenecer al patrimonio del individuo, pueden ser corporales o incorpales.

Otros contratos fueron los conocidos como los innominados se les llamaba de esa manera por no encontrarse entre la lista de los contratos tradicionales, se destaca el contrato de permuta, *Aestimatum* (contrato *estimatio*), *Preclarío* y *Transacción*, la permuta por ejemplo era aquel contrato en el cual una de las partes transfería la propiedad de una cosa para que le transfirieran la propiedad de otra. (Marta Morineau Iduarte, 2000).

Por otra parte, en cuanto al contrato de promesa que es el contrato base de este trabajo fue definido por la sección tercera del Consejo de estado como “el antecedente al contrato prometido es de carácter preparatorio y cuando versa sobre la compraventa de bienes inmuebles crea, fundamentalmente, una obligación de hacer de carácter bilateral consistente en la celebración de este último, esto es, en el otorgamiento de la respectiva escritura pública.” (Consejo de Estado sentencia 34.648, 2016) Asimismo, la doctrina lo ha definido como aquel “*en virtud del cual las partes se obligan recíprocamente a la celebración de un negocio futuro que se indica en su integridad, y que deberá perfeccionarse dentro de un plazo o al cumplimiento de una condición prefijados*”. (Gabriel, 1994) o, como el contrato provisional y previo, destinado a preparar la celebración de un contrato que va a ser definitivo (Larroumet, 1999).

Como antecedentes encontramos la *stipulatio* que ha sido clasificado entre los contrato *verbis*, siendo el más importantes de este grupo, es decir pertenece a aquellos que requerían la pronunciación de palabras solemnes para su perfeccionamiento, el mismo servía para cualquier tipo prestación por lo que era de los más útiles y usados que tenían los romanos, este consistía en la promesa realizada mediante unas palabras específicas, una de las partes debía hacer una pregunta y la otra le contestaba, debía haber total congruencia entre una y otra si no este sería nulo, por ejemplo una de las partes preguntaba ¿prometes entregar

dos monedas de plata, en los primeros días de marzo? La otra podría responder, si lo prometo, y con este quedaba perfeccionado el contrato.

Los usos más frecuentes del stipulatio fueron la estipulación de intereses, la pena convencional de forma estipulatoria y la fianza estipulatoria, consistiendo la primera en la fijación de intereses por el prestamos de un dinero, la segunda servía para garantizar el cumplimiento de un contrato, conviniendo por la estipulación el pago de una cantidad, en caso contrario. Y finalmente la fianza estipulatoria era aquel contrato verbal por el cual una persona prometía pagar una deuda propia o ajena; es así que la fianza estipulatoria servía de garantía en relación con el cumplimiento de una obligación; si el deudor no pagaba, el fiador debía pagar por él. (Marta Morineau Iduarte, 2000).

Respecto a su regulación actual debemos iniciar indicando que el artículo 1611 del Código Civil establece los requisitos para que la promesa de celebrar un contrato produzca obligación, los cuales son:

“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 1511 <sic 1502> 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 solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

Los términos de un contrato prometido, solo se aplicarán a la materia sobre que se ha contratado”

Al respecto, el profesor Lisandro Peña Nossa en su libro “De los contratos mercantiles nacionales e internacionales” aborda cada uno de los requisitos señalando además que el primer requisito se refiere que la promesa debe constar en un documento ya sea privado o público, y que esto cumple doble finalidad, por un lado, que sea tenido como un acto solemne y por otro, que se tenga como un medio de prueba. Igualmente, señala que el segundo

requisito hace referencia a que la promesa de contrato debe reunir todos los requisitos que la ley exige para la validez de un contrato.

Ahora bien, con relación a las características se tiene que este contrato es un contrato consensual, porque se forma con la voluntad de las partes; además, es bilateral, en razón a que ambas partes se obligan a celebrar un contrato posterior; de igual manera, es principal porque es autónomo e independiente al contrato definitivo; asimismo, es oneroso por cuanto hay un beneficio para los contratantes; también es nominal, dado que lo regula tanto el código de comercio como el civil; de libre discusión porque las partes en ejercicio de su autonomía de la voluntad, señalan el plazo y las demás condiciones para su celebración; y, por último, es provisional y transitorio, debido a que no perdura en el tiempo ni crea una situación jurídica indefinida o con efectos perpetuos (Nossa, 2014).

Finalmente, el contrato de promesa también cuenta con regulación en la ley mercantil, la cual establece en su artículo 861 del Código de Comercio que la promesa de celebrar un negocio producirá obligación de hacer y que la celebración del contrato prometido se someterá a las reglas y formalidades del caso. Asimismo, en el artículo 862 ibidem se estipula un “Pacto de Preferencia” que consiste en que *“una de las partes se obliga a preferir a la otra para la conclusión de un contrato posterior, sobre determinadas cosas, por un precio fijo o por el que ofrezca un tercero, en determinadas condiciones o en las mismas que dicho tercero proponga, será obligatorio”* para esta clase de contratos si así lo desean las partes.

1.7 PRECEDENTE JUDICIAL

1.7.1 Definición

Al ser este un trabajo de investigación sobre los distintos laudos arbitrales de un área o materia específica, y de un espacio de tiempo determinado se considera importante definir y desarrollar el concepto de precedente judicial para poder definir si los mismos son aplicados en los laudos de la misma manera que en las decisiones de los jueces tradicionales, y por lo tanto que tanto influyen en esta investigación.

De esta manera parto anunciando a los diferentes autores y jurisprudencia que han tratado de darle una definición adecuada a este concepto.

Es así como un precedente judicial ha sido definido como norma jurídica de carácter general y abstracto declarada o creada por los órganos judiciales en ejercicio de su función jurisdiccional (Calderón, 2011)

Tal como se ha expuesto “el precedente consiste en entender las decisiones judiciales previas como entidades argumentativas de derecho que son vinculantes para los jueces y que por ende fundamentan de forma obligatoria decisiones posteriores” y es que no solo es determinar cuáles han sido las últimas decisiones si no que su acogimiento es de carácter obligatorio así se ha afirmado reiteradamente “el concepto de precedente jurisprudencial puede definirse más precisamente como el conjunto de sentencias judiciales proferidas por las altas cortes que, debido a la similitud fáctica entre sí y la similitud de los problemas jurídicos resueltos en ellas, son obligatorias para los demás jueces” (José Carlos Cano Valencia, 2019)

Nuestras altas cortes no han sido indiferentes, por ejemplo La Corte Constitucional ha definido el concepto de precedente como: “Por precedente se ha entendido, por regla general, aquella sentencia o conjunto de sentencias que presentan similitudes con un caso nuevo objeto de escrutinio en materia de (i) patrones fácticos y (ii) problemas jurídicos, y en las que en su ratio decidendi se ha fijado una regla para resolver la controversia, que sirve también para solucionar el nuevo caso” (sentencia, 2014)

De la misma manera en sentencia T- 292 de 2006 la corte reitera lo dicho en otras tantas sentencias definiendo el precedente como “aquel antecedente del conjunto de sentencias previas al caso que habrá de resolver que por su pertinencia para la solución de un problema jurídico constitucional, debe considerar necesariamente un juez o una autoridad determinada, al momento de dictar sentencia” (sentencia, 2006)

1.7.2 Clases de precedentes

Según Quinche la Corte Constitucional ha identificado cuatro clases de precedente judicial:

En primer lugar, tenemos al denominado precedente aplicable este consiste en aquella sentencia anterior cuya ratio trae consigo una regla aplicable al caso específico, con la cual se resolvió el caso anterior semejante. (Ramirez, 2020)

Seguido encontramos al precedente horizontal que consiste en la obligatoriedad de seguir las decisiones de otro juez del mismo nivel incluyendo los propios (Iturralde, 2013)

Por otro lado, el precedente vertical se refiere al acogimiento de las decisiones de los superiores jerárquicos. (José Carlos Cano Valencia, 2019)

Y, finalmente el precedente uniforme que se encuentra ligado directamente con la constitución política, en este caso se debe hablar de derechos, como el de igualdad de trato ante la ley, es decir que se debe aplicar de la misma manera la ley y la constitución en situaciones semejantes lo que se traduce en la aplicación del precedente judicial uniforme para los mismos casos. (Ramirez, 2020).

Ahora consideramos necesario identificar las distintas definiciones dadas al precedente judicial en los diferentes países, más aún en las dinámicas actuales, en las que las distancias son cada vez más cortas, lo que provoca que poco a poco las realidades jurídicas de los países sean similares.

Es así como por ejemplo para el doctor Amaya (s.f) abogado argentino “Un precedente es un conjunto de decisiones reiteradas por los tribunales.” Pero afirma que esto no aplica en todos los casos pues según él, la excepción sería “el Precedente constitucional, en que la Corte Suprema declara la inconstitucionalidad de la norma, dado el efecto vinculante inmediato de este caso.” (p. 2)

En el caso de México entre sus estudiosos en este caso nos referiremos a Sánchez (2020) quien lo ha definido como “el criterio jurídico empleado en una resolución judicial que debe servir como base para decidir casos futuros referentes a tópicos o hechos similares” (p.381).

Ahora bien, en Chile, se ha definido el precedente judicial como "normas empleadas en las sentencias judiciales para la solución de casos específicos que tienen alguna relevancia para la solución de casos específicos similares" (Centro de Estudios Constitucionales de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, 2022, como se citó en Arriagada, 2021, p. 368).

Al analizar cada una de estas definiciones vemos como no hay mayor diferencia entre una y otra, lo que nos hace determinar que para la mayoría de los países latinoamericanos el precedente judicial es lo mismo, obviamente con las distintas formas de aplicación, y relevancia jurídica que les den en cada uno de ellos, es así que podemos identificar elementos similares en cada una de las definiciones, pues se concuerda que el precedente judicial, es un criterio jurídico contenido en una decisión judicial que se reitera y se aplica en decisiones futuras similares.

1.7.3 Obligatoriedad del precedente

Para estudiar la obligatoriedad del precedente judicial en Colombia nos debemos remitir de manera obligatoria a la constitución política de nuestro país, vigente desde 1991, pues es ahí donde encontramos la fundamentación del precedente como una fuente principal del derecho y de obligatorio acatamiento.

Todas las autoridades públicas deben acatar las leyes y la constitución, la Corte Constitucional ha sido enfática en ello reiterando que estas sean del carácter que sea (ya sea nacional, regional, local, administrativa o judicial) deben acatar las leyes la constitución y además el precedente judicial dictadas por las altas cortes. (Sentencia, 2011).

Y es que de conformidad con la Corte Constitucional el acatamiento de las leyes, de la constitución y del precedente judicial constituye un presupuesto esencial del Estado Social y constitucional de derecho y un desarrollo de los fines estatales, tales como garantizar la efectividad de los principios, de los derechos y deberes, de la jerarquía superior de la constitución, el debido proceso, el principio de legalidad, el principio de la buena fe, de la fuerza vinculante del precedente judicial y el no menos importante derecho a la igualdad todos ellos consignados en nuestra constitución política, en artículos como el 1,2,4,123,13,29,13 entre otros. (Guerrero, 2018)

Es así como el precedente judicial no solo tiene fuerza vinculante sino que además al establecer el sistema de fuentes colombiano se afirma “de otra parte, el artículo 230 constitucional, en relación con el sistema de fuentes colombiano, establece que las autoridades judiciales, están sometidos al “imperio de la ley”, respecto de cuyo concepto la jurisprudencia constitucional ha esclarecido que a partir de una interpretación armónica con la integridad de la constitución, incluye igualmente el precedente judicial que determina el contenido y alcance normativo de la ley”. (Sentencia, 2011)

En conclusión al precedente judicial se le otorga la misma fuerza vinculante que una norma a pesar de que no ha sido expedida por el legislador o el ejecutivo, que haya una reiteración o unificación sobre una temática permite que haya un referente de interpretación en especial cuando existen vacíos normativos, o falta de claridad, ocasionando como ventaja estabilidad una clase de seguridad jurídica, limita la discrecionalidad del fallador en los casos similares, y le impone al juez la obligación de fundamentar de manera objetiva si se aparta del precedente. (Cuello, 2014)

En este orden, mediante el análisis de los laudos se logrará identificar qué tanto es usado los precedentes judiciales en las decisiones de los árbitros, comparado además con las leyes y la jurisprudencia, para ello y ya que dentro del desarrollo de este trabajo se requiere el análisis de laudos como sentencia, es menester entender el concepto de análisis jurisprudencial y sus clases para de esa manera ser aplicado a este estudio.

1.7.4 Análisis jurisprudencial

Para el derecho su entendimiento y evolución siempre ha sido importante el estudio y análisis de las sentencias proferidas por los jueces, de esta manera, podemos visualizar y entender el desarrollo normativo, y de cambios de posición e interpretación de los jueces que va a la par además de los constantes cambios sociales y culturales. Es por eso que se ha dicho que un análisis jurisprudencial es “un espacio de reflexión de un investigador en la interpretación de un grupo de fallos o sentencias proferidos, sea por las altas cortes o por los juzgados de instancias menores”, con ello se busca indagar “por la argumentación que hacen

los jueces frente a determinado problema que ha sido propuesto por el investigador y frente al cual se busca encontrar respuestas en forma de fallos judiciales, que permitan al investigador sacar conclusiones frente a cómo se está resolviendo tal problema por parte de los jueces. (Díaz, 2012)

Hay diversos métodos en los que el investigador puede elaborar los análisis jurisprudenciales, cuando de sentencias ya sea de jueces de menor instancia o de las altas cortes se habla, pero lo que nos trae aquí no es una sentencia de cualquier instancia, en este caso se analizaran laudos arbitrales que resultan tener ciertas dinámicas distintas, es por ello que nos basaremos en el artículo de Becerra denominado “Análisis de jurisprudencia arbitral. Formulación metodológica para el estudio de laudos arbitrales” para determinar el método de análisis a usar.

La autora expone dos tipos de métodos que podrían ser usados para analizar jurisprudencia arbitral; en análisis jurisprudencial estático y el análisis jurisprudencial dinámico, los cuales explica así:

1.7.5 Análisis jurisprudencial estático

Este método tiene como base la obra de Jaime Giraldo Ángel y Oswaldo Giraldo López, técnica que probablemente es la más utilizada a la hora de realizar un análisis jurisprudencial, mediante este análisis se extrae los aspectos más importantes del fallo y finaliza con una clase de resumen, en el cual se expone la resolución de uno o varios problemas jurídicos, en el texto se explica de manera detallada el contenido del análisis jurisprudencial que podríamos resumir de la siguiente manera:

1. La identificación de la decisión judicial.
2. Los hechos relevantes
3. El problema jurídico.
4. La motivación de la tesis, que responde a la pregunta de por qué la autoridad judicial asumió determinada posición o respuesta.
5. La identificación de las fuentes jurídicas que soportan la decisión judicial.

1.7.6 Análisis jurisprudencial dinámico

Respecto a este método la autora afirma que el mismo consiste “en la sistematización de varias decisiones judiciales que comprenden la resolución de un mismo problema jurídico. En este sentido, resulta necesario identificar un grupo de decisiones judiciales afines que formulen un problema jurídico o encabezado de la línea.”, este método resulta un poco más complejo de elaborar y es propuesto por Diego López Medina, en su “El derecho de los jueces”.

El siguiente cuadro es usado como ejemplo

Tabla 1 Guía para análisis jurisprudencial dinámico

Respuesta X	El espacio medio entre las respuestas polares permite identificar el lugar relativo de la jurisprudencia, si la respuesta está situada en uno de los dos polos o cerca de ellos. Cada ● representa la ubicación de un precedente judicial.	Respuesta Y
-------------	--	-------------

Fuente. Becerra, A. L. (2016). Análisis de jurisprudencia arbitral. Formulación metodológica para el estudio de laudos arbitrales.

Además, se afirma que el contenido de este método debe presentar el siguiente contenido

1. Identificación 2. Relacionar el patrón fáctico con una norma controlante. 3. Identificar un punto arquimédico de apoyo, esto es, una sentencia con la que el investigador tratará de crear las relaciones estructurales entre varias sentencias. 4. Llevar a cabo un proceso de ingeniería de reversa, a partir del estudio de las citas del punto arquimédico. 5. Identificar los puntos nodales o sentencias hito. 6. Finalmente, graficar la línea.

1.7.7 Método elegido para la elaboración del análisis jurisprudencial arbitral

De conformidad con las conclusiones de la investigación de Becerra Sarmiento se utilizará el análisis estático, pues como se explica es el único que se logra acomodar por su técnica a la dinámica de los laudos arbitrales, siendo imposible usar el método dinámico pues los laudos no poseen coincidencia tanto en la forma de presentación de los fallos como en la identificación de temas y/o problemas jurídicos, por la autonomía que tiene cada árbitro o

tribunal de exponer y motivar la decisión. Por lo tanto, para el análisis de los laudos objeto de estudio se propone la siguiente ficha técnica:

Tabla 2 Ficha de estudio

Año	
Demandante	
Demandado	
Hechos relevantes	
Problema jurídico	
Motivación de la tesis	
Fuentes jurídicas abordadas	

Fuente. Elaboración propia

CAPÍTULO II: LA RELACIÓN DEL ARBITRAJE CON EL DERECHO PRIVADO

2.1 Antecedentes del arbitraje y su relación con el derecho privado

En este aparte se abordará el desarrollo histórico del arbitraje, y su relación con el derecho privado, pero para este estudio se requiere un análisis mucho más integral lo que se

traduce en la investigación y exposición de conceptos como derecho privado, justicia privada, laudos, contratos entre otros, pues cada uno de ellos se encuentran estrechamente ligados y han conllevado al desarrollo del arbitraje tal y como lo conocemos.

Iniciaremos tratando el concepto de derecho privado, y para ello tenemos que remitirnos al derecho romano, y como no si aun en la actualidad es la base del derecho de muchos países incluyendo el nuestro, Ulpiano distinguió el derecho entre el derecho público y privado, el derecho público como aquel aplicado al pueblo romano, mientras que para los romanos el derecho privado era aquel que regulaba a los particulares, y por eso podía ser modificado a voluntad de las partes, es que de hecho sus orígenes se encuentra en la resolución de los conflictos de los grupos familiares. (Adriano, 2006)

El derecho privado se clasificaba en derecho natural, derecho de gentes y derecho civil.

El derecho natural según Ulpiano es un derecho por naturaleza común a hombres y animales, de la misma manera para Gayo el derecho de gentes “es aquel que la razón natural ha constituido entre los hombres, que observan igualmente todos los pueblos” lo que podría interpretarse como aquel derecho que aplica para el extranjero, mientras que el derecho civil fue definido por el como “el que cada pueblo se da a sí mismo, el propio suyo” lo que en otras palabras sería aquel derecho aplicable al ciudadano romano.

El derecho privado era un sistema de autodefensa, funcionaba de manera autónoma e independiente, donde no había mayor intervención de las autoridades, en especial el derecho penal y civil donde los magistrados participaban solo como árbitros, el derecho privado dependía en su totalidad a la voluntad de las partes. (Adriano, 2006)

Con los años este sistema de autodefensa se debilita pues el Estado empieza a intervenir activamente en la resolución de los conflictos esto con el fin de lograr un bien general, lo que nos trae a la justicia ordinaria tal y como la conocemos en la actualidad donde el estado participa activamente, y la voluntad de las partes se ve limitada.

Siguiendo con el estudio de antecedentes y para entender la evolución histórica del arbitraje es necesario adentrarnos en los antecedentes de los mecanismos de resolución de

conflictos, para ello debemos remitirnos una vez más a los romanos, para identificar algunos de los mecanismos privados para resolver controversias que estos conocieron

En primer lugar, encontramos la *Transactio* este era un mecanismo en el cual las partes resolvía el conflicto por fuera de la vía judicial de manera amigable mediante concesiones recíprocas, esto permitía interrumpir el proceso antes de la *Litis contestatio*, la iniciativa podría ser de las partes, pero también el pretor podía propiciar el arreglo (Guillamon, 2014)

Respecto de la mediación, amigable composición y conciliación concuerdan los expertos que, aunque son conceptos más modernos, los romanos tenían prácticas similares para resolver conflictos entre quienes tenían diferencias de manera pacífica, para ello debió participar alguien como mediador como por ejemplo el *pater familia*, tal vez en algún rito religioso.

Por ejemplo, la *consilium domesticum* era un consejo de amigos cercanos o familiares que servía para asesorar el *pater familias* en las decisiones más relevantes que afectaban a la familia, esto tenía como fin al igual que la actualidad en algunos casos, preservar el nombre de la familia sin tener que ventilar en procesos públicos los asuntos familiares, todo ello conlleva a que se vea como un antecedente de la actual mediación (Gema Vallejo Pérez, 2019)

Además de los métodos anteriormente mencionados los romanos también conocieron del Arbitraje.

Para la real academia española el arbitraje es un “Procedimiento extrajudicial para resolver conflictos de intereses mediante sometimiento de las partes, por mutuo acuerdo, a la decisión de uno o varios árbitros”.

El concepto de arbitraje tal y como lo conocemos en la actualidad, debió pasar por varios cambios sociales, culturales e históricos, del hombre cavernícola que resolvía sus conflictos por medio de la fuerza y la violencia, a el hombre racional que quiso incluir a un tercero neutral para que resolviera ese conflicto. Es así como la inclusión de un juez o árbitro como tercero ajeno al conflicto es una creación moderna producto de la evolución jurídica e histórica (Naranjo, 2022)

Por ejemplo en roma se evidencio su evolución, de la misma manera que una pequeña ciudad al lado del rio Tíber, se convirtió de uno de los imperios más grandes y poderosos de su época, es así como se pasó de una autotutela en la que se hacía justicia a mano propia, en la que se respondía por la deudas con sus propio cuerpo (se podía vender al deudor o darle muerte), y a medida que creció el imperio se prohibió responder por las deudas de esta forma, para pasar a responder con los bienes, lo que conlleva a empezar a hablar de patrimonios como ese conjunto de bienes que le pertenecen a esa persona, y entonces con el crecimiento del imperio y las tierras conquistadas, se presenta el auge del comercio entre estos y otros pueblos, lo que conlleva al surgimiento del arbitraje para resolver los conflictos que se presentara entre ellos, esto para evitar el levantamiento de estos pueblos conquistados. (Naranjo, 2022)

Muchos afirman que el arbitraje nace primero como una justicia privada entre particulares, que posteriormente con el crecimiento del poder público imperial fue intervenido y aceptado por él, tal vez como una de las formas de controlar cada aspecto de la vida de los ciudadanos.

De esa manera que, atendiendo al tráfico comercial ya en la república, se ve obligado el pretor a proteger y acoger en sus edictos la practicas, usos y costumbres de los comerciantes que no estaban basados ni en la ley, ni en el derecho y si en la buena fe y la moralidad lo que va forjando el proceso arbitral.

Es por ello que se puede afirmar que aunque es importante estudiar el fenómeno en Roma, la figura del arbitraje no surge aquí, pues esta era una práctica generalizada en varias civilizaciones, que influencio a Roma después de que esta empezara el intercambio de culturas con otras comunidades, por la expansión del imperio, sus conquistas, y el tráfico del comercio, y es que para ser considerado romano no se requería ser nacido allí, y tampoco se perdía la etnia cuando se le otorgaba la ciudadanía Romana, lo que permitió el aprendizaje y retroalimentación entre etnias. (Naranjo, 2022)

Y es entonces como de una justicia privada en la que las partes controlan el proceso, se pasa a una intervención de un poder público que crece, en la resolución de conflictos y que desea controlar hasta los aspectos más privados de los ciudadanos, hasta la desaparición

del arbitraje por este exceso de intervención pues esto acaba la esencia del proceso arbitral que es la resolución del conflicto mediando la autonomía de las partes.

Después del emperador Diocleciano surgieron diferentes modalidades de arbitramento obligatorio, además de siete tipos de árbitros, el *Arbiter compromissartus* escogidos por los interesados, las partes les indicaba la pena a imponer, el *Arbiter juratus* también escogido por las partes pero este si elegía la pena y debía acatarse de manera obligatoria, el *Arbiter ex nudo: pacto*, escogido por los interesados en este caso ellos podían acoger o rechazar el fallo, el *Arbiter sententia* este era elegido por pretor el hacía cuentas, tasaciones entre otros, el *Arbiter in causis: bonae* juzgaba las actuaciones de buena fe, el *Arbiter in contractibus* escogido de igual manera por los interesados corregía errores y contratos y finalmente el *udez pedaneus* que era elegido por el pretor. (Cárdenas, 2008)

En algunas culturas tales como los hebreos, celtas y algunas comunidades de América se facultaban al más anciano para que fuera el quien tomara las decisiones, en Grecia los conflictos eran resueltos por los consejos anfictiónicos que eran compuestos por 12 ancianos representante de cada una de las tribus, Demóstenes en Atenas expidió leyes sobre arbitraje donde al laudo arbitral se le dio el carácter de definitivo sin derecho algún recurso (Cárdenas, 2008)

La iglesia no se queda atrás pues también apporto al desarrollo del arbitraje, los primeros cristianos no se acogían a la justicia romana y sometían sus diferencias a los obispos, lo que da origen a los tribunales eclesiásticos. Y es así como cada vez más se van conociendo nuevas normas que recopilan o regulan el arbitraje tales como el *Fuero Juzgo*, el *fuero viejo de castilla*, las siete partidas todas ellas aportando al desarrollo del arbitraje de alguna manera.

En Francia en 1806 se creó la primera junta de conciliación, llamada colegios de árbitros esta debía ser formada con hombres reconocidos por su rectitud que aconsejaban a los interesados en cómo resolver sus diferencias, estos colegios posteriormente reciben intervención estatal, mucho después en 1892 se crea un proceso de conciliación y arbitraje para resolver conflictos de trabajo. Con la revolución industrial en Inglaterra se da origen al arbitraje en el derecho laboral como una forma de proteger derechos de los trabajadores después de los grandes cambios que causo este fenómeno en todos los aspectos, es así como

fenómenos laborales y la necesidad no solo de proteger varios derechos de los trabajadores, si no de evitar conflictos como las huelgas entre trabajadores y empleadores que terminarían afectando a la misma economía, que se empezó a usar la figura del arbitraje para tratar de llegar a una adecuada y más pacífica resolución de conflictos, por ejemplo en Inglaterra se creó una junta con ese fin en Gotteham , en Nueva Zelandia se establece un tribunal de arbitramento permanente y en Bélgica que lo hicieron en su momento estableciendo los consejos de industria y trabajo donde se discutían los intereses de trabajadores y empleadores. (Cárdenas, 2008)

Para continuar con el estudio de antecedentes se cree necesario abordar un poco el término laudo, la palabra laudo del latín laos (elogio) no tenía el mismo uso y significado en la antigüedad que le damos ahora, en 1817, cuando la palabra laudo aparece por primera vez en el diccionario se usaba como sinónimo de convenio, fue hasta 1884 que se le dio el significado jurídico que se le da en la actualidad, por lo general en aquella época se conocía al laudo como sentencia arbitral así se encontraba por ejemplo en leyes procesales españolas de 1855 y 1881 y del Código de Enjuiciamientos en Materia Civil del Ecuador, de 1887; de sentencias arbitrales habla también Pedro Fermín Cevallos, en sus Instituciones del Derecho Práctico Ecuatoriano (1867). Algunos afirman que fue la necesidad de diferenciar los fallos de los jueces con los de los árbitros la que hizo que se empezara a usar el término Laudo con ese fin por ejemplo En 1855 Ramón Miño publicó una adaptación de la Ilustración del Derecho Civil Español de Juan Sala y, aunque también utilizaba la expresión “sentencia arbitral”, ya usaba como sinónimo de la misma la palabra laudo, porque según el este término provenía de laudare que, “en la baja latinidad”, equivalía a juzgar , a partir de 1884 se popularizó este término, no solo entre juristas si no en todo escenario, entendiéndolo como aquel fallo dictado por árbitros y amigables componedores. (Andrade, s.f.)

Es evidente la enorme relación del arbitraje con el derecho privado, desde sus orígenes su evolución y como se transformaron juntos a medida de que se presentaron los diversos cambios en las dinámicas sociales, cambios que se manifestaron en gran medida en el crecimiento y fortalecimiento de lo que llamamos Estado, y es que tanto el derecho privado como el arbitraje nacieron como una forma de regular, prevenir y de resolver conflictos entre particulares, ambas surgen en el seno familiar, y ambas dependían de la voluntad de las

partes, el derecho privado en sus inicios era un mecanismo de autotutela, es decir, las partes era quienes tomaban las decisiones sin la intervención del poder público ese mismo fenómeno sucede con el arbitraje que en un inicio son las partes que permiten la intervención de un tercero neutral para poder resolver sus conflictos de la manera más pacífica, de igual forma sin intervención del Estado, con el crecimiento de las ciudades y el fortalecimiento del poder público este empieza a hacer parte en prácticamente todos los aspectos de las vidas de las personas, un fenómeno que afecta al derecho privado y obviamente al arbitraje que pertenece a esta área del derecho aun en la actualidad, y que no fue ajeno a esta intervención Estatal.

Con el tiempo muchos han dudado si todavía podemos hablar de un derecho privado, pues su esencia era la primacía de la voluntad de las partes, más allá de los fines del estado, pero ya sea por el bien general o por la necesidad de controlar cada aspecto de la vida de las personas como algunos aseguran, que esa esencia fue desapareciendo a tal nivel que casi vimos desaparecer el arbitraje y es que la justicia a mano de jueces estatales es la justicia más usada por las personas en el mundo entero, solo en los últimas décadas se voltio la mirada a los llamados mecanismos que siguen siendo “alternativo” de resolución de conflicto y esto como medida desesperada al total descontento con la justicia publica por la gran cantidad de trabas en el acceso y las eternas esperas por una decisión.

Es así como se logra evidenciar que tanto el derecho privado como el arbitraje sufrieron los mismos cambios, pues al fin y al cabo el arbitraje hace parte del derecho privado como una forma de resolver los conflictos entre particulares, por lo que no podía ser ajeno a esa misma evolución, ahora bien, si fue o no apropiada tanta intervención estatal, sería una pregunta para resolver en otra ocasión.

CAPÍTULO III: SÍNTESIS DE LAS SENTENCIAS Y LAUDOS QUE ABORDARON PROBLEMAS JURÍDICOS SOBRE EL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA NACIONAL ENTRE LOS AÑOS DE 2015 A 2020

3.1 Sentencias proferidas por la Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil

La recolección de los datos se hizo con la información dispuesta en la plataforma digital de la Rama Judicial para la consulta de la jurisprudencia a la que se puede acceder

mediante el link Consulta de Jurisprudencia - Corte Suprema de Justicia (ramajudicial.gov.co) y, en la revisión se tuvo como resultado que el número de sentencias proferidas entre los años 2015 a 2020 por la Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil, que trataron problemas jurídicos relacionados con el contrato de promesa de compraventa nacional fue de 5 sentencias, resultado que se relaciona a continuación en la siguiente tabla:

Tabla 3 Relación número de sentencias años 2015 - 2020

Año	Número de Sentencias
2015	1
2016	0
2017	0
2018	2
2019	0
2020	2
Total	5

Fuente. Elaboración propia

Como se puede observar de la tabla anterior, el máximo número de sentencias proferidas por año fue de dos y se presentó para los años 2018 y 2020, seguido de los años 2015 y 2019 que tuvieron solo una sentencia por cada año. Para los años 2016 y 2017 no se presentaron decisiones que abordaran problemas jurídicos relacionados con el contrato de promesa de compraventa nacional.

Por otro lado, respecto de las decisiones tomadas por la Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil en cada uno de los casos que resolvieron problemas jurídicos relacionados con el contrato de promesa de compraventa nacional para los años 2015 – 2020 se tuvo que:

Para el año 2015 la Corporación planteó como problema jurídico saber si en virtud del requisito de la determinación del contrato que tiene el contrato de promesa, se debía exigir la presencia de todos los elementos que debe contener una escritura pública, en razón a que

se argumentó por parte del casacionista una errada interpretación de la ley porque se había concluido en segunda instancia que la cédula catastral no invalidaba el negocio jurídico celebrado por resultar suficiente la indicación de los linderos y la ubicación de los predios.

Sin embargo, la Corte falló argumentando que la exigencia de todos los elementos de la escritura pública en el contrato de promesa de compraventa daría lugar a que no se pudiera prometer en venta bienes futuros y determinables, que no cuenten todavía con matrícula inmobiliaria o referencia catastral, pero que se pueden establecer en el acto de la promesa totalmente especificados de forma que las partes sepan exactamente de qué inmueble se trata; por lo tanto, para la Corte, la ley hace énfasis en la determinación del contrato prometido mas no en la determinación del contenido exacto de la escritura pública pues esto conllevaría a trasladar el contrato de compraventa los requisitos que el estatuto de notariado exige de las escrituras.

Por otra parte, para el año 2018 el Tribunal Supremo trató como problema jurídico, por un lado, en el primer caso objeto de estudio, determinar si el comportamiento de las partes en el contrato de promesa suscrito implicaba un incumplimiento por parte de ambos extremos que conllevara a la declaración del mutuo disenso donde dicho incumplimiento involucra la voluntad de las partes en desistir del negocio jurídico pactado o no.

Lo anterior, debido a que el demandante alegaba el incumplimiento del demandado porque había disminuido el área proyectada de los inmuebles prometidos en venta y, el demandado alegaba el incumplimiento por parte del demandante en razón a que al igual que este, aquel no se había presentado en la notaría acordada para la firma del contrato prometido.

La Corte decidió que, si ambas partes habían acordado que luego del pago anticipado del precio pactado, se suscribiría la escritura pública, tanto el uno como el otro estaban obligados a comparecer a la notaría inicialmente acordada, lo que ninguna hizo, convirtiendo a ambos extremos en infractores del contrato de promesa. No obstante, precisa la Corporación que el simple incumplimiento no implicaba la intención de disolver el pacto, pues hay eventos en los cuales dicha infracción obedece a situaciones especiales, sin embargo, de acuerdo con las pruebas del proceso, se demostró que la real intención de las partes era la de dirimir el pacto contenido en la promesa de compraventa ya que, en el contrato se había estipulado que cualquier incumplimiento se entendería como señal inequívoca de dicha voluntad.

Por otro lado, en el segundo caso objeto de estudio, se planteó como problema jurídico establecer inicialmente si el contrato de promesa de compraventa suscrito por las partes cumplía con los requisitos legales para luego determinar si se debía declarar el incumplimiento por parte del demandado en el pago del precio acordado; esto en razón a que el demandante alegaba un incumplimiento por parte del demandado en el pago del saldo del precio pactado.

La Corte concluyó que el contrato de promesa de compraventa suscrito no estipulaba un plazo o condición determinada, tal como lo señala la Ley, en razón a que las partes habían acordado que la escritura que protocolizaría la compraventa prometida se otorgaría diez días después de que el promitente comprador pagara las acreencias señaladas en el contrato de promesa al Banco Ganadero o a Finagro a no ser que se pactara otra cosa, por lo que las partes dejaron al arbitrio del promitente comprador establecer el momento en el que se iniciarían a contar los diez días para otorgar la escritura, por lo tanto, se había establecido por los contratantes una condición de carácter potestativo y, por ende, indeterminada lo cual invalida el acto, puesto que el contrato de promesa no produce obligaciones si no reúne los requisitos establecidos en la ley y, acarrea la nulidad absoluta del acto.

Para el año 2019 hubo un caso que si bien, la Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil, no entró a analizar como tal el conflicto generado a raíz de un contrato de promesa de compraventa por error de la parte accionante en la sustentación del recurso de casación, el Tribunal Superior del Distrito Judicial del Tolima declaró la nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa en segunda instancia, porque los valores de las letras de cambio que hacían parte del precio no coincidían con el valor pactado, cosa que generaba incertidumbre, ya que ambos valores se podían tomar como precio y hacía que quedara al arbitrio de cualquiera de las partes contratantes definir este aspecto, motivo que daba lugar a la nulidad absoluta del contrato.

Finalmente, para el año 2020 la Alta Corte trató como problemas jurídicos los siguientes interrogantes ¿el hecho de que el promitente vendedor no presente los paz y salvos exigidos para celebrar el negocio jurídico prometido acarrea el incumplimiento de las obligaciones del contrato de promesa? y, ¿Puede declararse el incumplimiento del contrato

de promesa de compraventa cuando ya se ha perfeccionado el negocio jurídico pactado en el mismo?

Para el primer interrogante la Corte resolvió que los comprobantes fiscales son necesarios para la suscripción del contrato prometido y, por lo tanto, el hecho de que el promitente vendedor haya acudido a la notaría sin los mismos hace que exista un incumplimiento de las obligaciones derivadas de la promesa de compraventa y, respecto del segundo interrogante, la Corporación señaló que al perfeccionarse el contrato convenido en el contrato de promesa, esta se extingue porque se cumple su función jurídica, por lo tanto, el contrato de compraventa que se consignó en el instrumento público (escritura), reemplaza lo pactado inicialmente.

3.2 Laudos proferidos por los Tribunales de Arbitramento de la Cámara de Comercio de Bogotá.

La recolección de los datos se hizo con la información dispuesta en la Biblioteca Digital de la Cámara de Comercio de Bogotá a la cual se puede acceder mediante el enlace Buscar (ccb.org.co) y, en la revisión se tuvo como resultado que el número de laudos proferidos por los tribunales de arbitramento de la Cámara de Comercio de Bogotá que trataron problemas jurídicos relacionados con el contrato de promesa de compraventa nacional entre los años 2015 – 2020 fue de 22 laudos, los cuales se relacionan por año en la siguiente tabla:

Tabla 4 Relación número de laudos años 2015 - 2020

Año	Número de laudos
2015	0
2016	2
2017	7
2018	9

2019	2
2020	2
Total	22

Fuente. Elaboración propia

De acuerdo con la información obtenida del número total de laudos proferidos por los Tribunales de Arbitramento de la Cámara de Comercio de Bogotá que trataron problemas jurídicos relacionados con el contrato de promesa de compraventa nacional, se puede observar que los años con mayor número de laudos proferidos fueron los años 2017 y 2018, con un número de 7 y 9 laudos respectivamente, lo cual equivale a un porcentaje del 31,82% para el año 2017 y 40,91% para el año 2018; seguido de los años 2016, 2019 y 2020 donde se profirieron un número de 2 laudos por cada año, alcanzando un porcentaje del 9,09% cada uno y, finalmente se tiene que en el año 2015 los Tribunales de Arbitraje no fallaron ningún laudo que tratara problemas jurídicos con el contrato de promesa de compraventa nacional, por lo que el resultado fue de cero (0%).

Por otro lado, respecto de las decisiones tomadas por los Tribunales de Arbitramento en cada uno de los casos que resolvieron problemas jurídicos relacionados con el contrato de promesa de compraventa nacional para los años 2015 – 2020 se tuvo que:

Para el año 2016 se presentaron dos casos en los que se abordaron como problemas jurídicos inicialmente, determinar si los contratos de promesa de compraventa presentados y suscritos por las partes reunían todos los requisitos legales para reputarse válidos y, por lo tanto exigibles, dado que para el primer caso, el demandante buscaba el cumplimiento de las obligaciones pactadas por parte del contratante incumplido y para el segundo, el demandante solicitaba la resolución del contrato de promesa de compraventa.

En ambos casos los Tribunales aprobaron los contratos de promesa de compraventa suscritos por las partes y presentados dentro de los respectivos trámites por reunir todos los requisitos exigidos por la Ley, no obstante, para el primer caso el Tribunal no declaró el incumplimiento del demandado alegado por el demandante, mientras que para el segundo caso sí se declaró el incumplimiento contractual por parte del demandado que dio lugar a la resolución del contrato.

A continuación, se muestran los detalles de cada uno de los casos mencionados anteriormente:

Año	2016 – 1
Demandante	JORGE ANDRÉS ÁLVAREZ PÉREZ
Demandado	PROMOTORA CALLE VEINTISÉIS S.A.
Hechos relevantes	<p>Entre las partes se suscribió un contrato de promesa de compraventa que tenía por objeto un apartamento de aproximadamente 94 metros cuadrados.</p> <p>El demandante afirmó en los hechos que, en la minuta de la escritura pública remitida por el demandado, existía una diferencia entre el área ofrecida en el contrato de promesa y la que se estipulaba en dicho documento y, por lo tanto, se lo hizo saber mediante una comunicación.</p> <p>No obstante, la demandada dio respuesta señalando que el área indicada en el contrato de promesa era aproximada y que la diferencia radicaba en que 8.37 metros cuadrados correspondían a muros comunes, columnas estructurales y ductos comunes.</p> <p>De conformidad con lo anterior, el señor JORGE ANDRÉS ÁLVAREZ PÉREZ presentó demanda arbitral contra la PROMOTORA CALLE VEINTISEIS S.A. en razón a la diferencia del área privada construida del inmueble objeto del contrato de promesa de compraventa, inmueble que posteriormente fue transferido mediante contrato de compraventa.</p>
Problema jurídico	¿El Contrato de Promesa de Compraventa suscrito por las partes, reúne todos los requisitos legales para reputarse válido y, por lo tanto, es exigible a las mismas? y, ¿El convocado incumplió con el contrato de promesa y, vulneró la buena fe del contratante cumplido?
Motivación de la tesis	Para el Tribunal el contrato de promesa de compraventa suscrito por las partes reunió todos los requisitos legales y, por lo tanto, era válido para estas.

	<p>Con relación al segundo punto del problema jurídico, el Tribunal determinó que la convocada había prometido de manera específica un área privada de 94 metros cuadrados y, que por el contrario, al ser el inmueble prometido en venta una cosa futura se podrían presentar variaciones en las áreas, mas no en el área privada concretamente, y en razón a que no se estableció el metraje de esa área privada, no se podía concluir que la variación presentada hubiese sido justo en el área privada incluso cuando el área total del inmueble no sufrió cambio alguno.</p> <p>Asimismo, no se puede considerar que el convocado actuó de mala fe, y que en consecuencia, incumplió parcialmente el contrato a título de dolo como lo alega el demandante, puesto que no se encuentra probado por parte de este tal como lo exige el artículo 835 del Código de Comercio y en el caso concreto, aunque es claro que no se aclaró la naturaleza de las áreas ofertadas y prometidas, no se demostró tampoco que dicha información, teniéndola el convocado hubiese sido ocultada intencionalmente con el ánimo de inducir a error al convocante.</p>
Fuentes jurídicas abordadas	Ley, doctrina y jurisprudencia.
Tomado de: Centro de Conciliación y Arbitraje, Cámara de Comercio de Bogotá, 2016 A.	

Año	2016 – 2
Demandante	EVA STELLA URIBE ARCILA y JORGE ARMANDO CORTÉS COPETE
Demandado	MANUEL ALBERTO HERNÁNDEZ TORRES

<p>Hechos relevantes</p>	<p>Entre las partes se suscribió contrato de promesa de compraventa sobre una bodega ubicada en Bogotá D.C., la cual fue entregada materialmente a la promitente compradora al momento de suscripción del contrato.</p> <p>La promitente vendedora alega que la promitente compradora no cumplió con el pago del precio en la forma prevista en el contrato de promesa y que tampoco, asistió a la notaría en la fecha y hora acordada para suscribir el negocio jurídico prometido.</p> <p>Por último, la parte demandante señaló que el demandado incumplió el contrato celebrado y se ha explotado comercialmente el inmueble objeto del contrato de promesa.</p>
<p>Problema jurídico</p>	<p>¿Se cumple con los supuestos para que prospere la resolución del contrato de promesa de compraventa celebrado entre las partes?</p>
<p>Motivación de la tesis</p>	<p>Para el tribunal hay lugar a la resolución del contrato de promesa de compraventa celebrado entre las partes porque:</p> <p>En primer lugar, de conformidad con lo acordado en el contrato, se tuvo que las obligaciones de los promitentes vendedores, era cancelar la hipoteca y los embargos existentes sobre el predio objeto del contrato, antes de suscribir la escritura pública de compraventa y, suscribir la escritura pública de compraventa el 24 de febrero de 2012 en la notaría primera de Bogotá a las 2:00 pm a efecto de perfeccionar el contrato, situación que no cumplió ninguna de las partes.</p> <p>Por otro lado, respecto a la no asistencia a la notaría a suscribir el contrato de compraventa, refiere el Tribunal que no es dable endilgarle el incumplimiento a ninguna de las partes, en razón a que:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Los promitentes vendedores no comparecieron al considerar que no podían firmar, ya que no habían pagado la obligación de la hipoteca que, si bien estaban obligados a realizar dicho pago, el mismo se iban

	<p>a efectuar una vez el promitente comprador pagara la suma \$30.000.000 correspondiente a la segunda cuota del pago del precio.</p> <p>2. El promitente comprador tenía plazo para pagar la segunda cuota del precio, es decir, la suma de \$30.000.000, hasta el 15 de marzo de 2012, es decir, con posterioridad a la fecha señalada para suscribir la escritura.</p> <p>Asimismo, otra de las obligaciones de las partes era la de asumir los gastos notariales y de retención, la cual no se cumplió porque solo se haría efectiva al momento de la suscripción de la escritura pública y, por lo tanto, no habría lugar a determinar el cumplimiento o incumplimiento de esta obligación.</p> <p>Finalmente, la entrega del inmueble era otra de las obligaciones en cabeza del promitente vendedor que, se cumplió al realizarse la entrega de este el 30 de enero de 2012.</p> <p>Por otro lado, con relación a las obligaciones del promitente comprador el Tribunal consideró que, la obligación del pago del precio no se había cumplido de conformidad con lo pactado, puesto que el convocado se obligó a pagar la suma de \$30.000.000 que sería destinada a pagar las obligaciones judicializadas, pero advierte que si bien el convocado pago la deuda con el fondo de empleados LAFAYETTE LTDA FEI lo hizo por el valor de \$23.500.000 y no por el valor que establecía del contrato.</p> <p>En conclusión, con ese pago el convocado pagó en total \$31.000.000 y no los \$33.000.000 como se había pactado en el negocio, lo que generó un incumplimiento contractual y, por lo tanto, el Tribunal declaró la resolución del contrato.</p>
Fuentes jurídicas abordadas	Ley y jurisprudencia.
Tomado de: Centro de Conciliación y Arbitraje, Cámara de Comercio de Bogotá, 2016 B.	

Por otro lado, para el año 2017 se presentaron siete casos que trataron sobre la declaración de incumplimiento por parte de uno de los contratantes, no obstante, en uno se abordó además el mutuo disenso tácito como medio de extinción de las obligaciones pactadas en el contrato y, en otro se estudió adicionalmente la naturaleza jurídica y el alcance del contrato de promesa de compraventa suscrito.

Del estudio de los casos resultó que en cuatro de los Tribunales se declaró el incumplimiento contractual por parte de uno de los contratantes y, en uno de los casos se presentó el mutuo disenso tácito; asimismo, en uno de los casos prosperó como excepción de mérito el “hecho de un tercero” y, por lo tanto, no se declaró el incumplimiento y, finalmente, en el último caso presentado, el contrato de promesa de compraventa que se aportó como fuente de derechos y obligaciones no cumplió con los requisitos ley, razón por la que no era válido para ser exigible.

A continuación, se muestran los detalles de cada uno de los casos mencionados anteriormente:

Año	2017 – 1
Demandante	AGROPECUARIA SAN JOSÉ LTDA. En liquidación e IRIARTE GUTIÉRREZ ROJAS y CIA S.A.S. En liquidación.
Demandado	TERRANUM CORPORATIVO S.A.S.
Hechos relevantes	Entre las partes se suscribió contrato de promesa de compraventa sobre tres lotes completamente individualizados de un predio de gran extensión con la finalidad de desarrollar un proyecto inmobiliario, por parte del convocante. Para la fecha de la concertación del acuerdo, el lote #1 era objeto de fideicomiso en el cual la convocante, en calidad de fideicomitente y a la vez beneficiaria, era única titular del 50.26% de derechos fiduciarios e igualmente, era la propietaria y poseedora material de los lotes #2 y #3. En razón a lo anterior, las partes acordaron suscribir dos contratos plenamente individualizados, por un lado, la correspondiente sesión de los

	<p>derechos fiduciarios de la vendedora cedente sobre el lote #1 y, la compradora cesionaria se obligaba a pagar por concepto de precio la suma de \$16.719.119.473, y, por otro lado, un contrato de promesa de compraventa sobre los lotes #2 y #3 por un precio fijado inicialmente en la cantidad de \$56.339.847.195. En consecuencia, el valor total de venta de todos los lotes fue la suma de \$73.058.966.668 en la fecha de cierre de la operación.</p> <p>Teniendo en cuenta que los plazos acordados tanto para el pago del precio como para la transferencia de los bienes eran amplios, los contratantes se comprometieron indexar los pagos de los saldos insolutos del precio adeudado por la compradora y, estipular expresamente la generación de intereses moratorios, liquidables a la máxima tasa legal permitida.</p> <p>Los demandantes afirmaron que la demandada incumplió con sus obligaciones contractuales en razón a que los pagos hechos por esta, en calidad de compradora, no se hacían dentro de las fechas convenidas.</p>
<p>Problema jurídico</p>	<p>¿la sociedad TERRANUM CORPORATIVO SAS incumplió el contrato de promesa de compraventa celebrado con AGROPECUARIA SAN JOSÉ LTDA en liquidación e IRIARTE GUTIÉRREZ ROJAS y CIA S.A.S en liquidación?</p>
<p>Motivación de la tesis</p>	<p>El Tribunal declaró el incumplimiento del contrato de promesa de compraventa por parte de la demandada, en razón a que no realizó puntualmente la totalidad de los pagos pactados. Así mismo, tampoco mantuvo las garantías pactadas conforme a lo estipulado en el negocio jurídico celebrado.</p> <p>Por otro lado, respecto de la pretensión que solicita que se declare incorrecta la imputación de los pagos del contrato hecha por el demandado, por cuanto debió destinar las sumas pagadas primero a cubrir los intereses y luego el valor del capital, el Tribunal la niega ya que, estima que la imputación de los pagos debe realizarse de conformidad con lo acordado por las partes y que</p>

está acreditado que los pagos realizados por la demandada cubrieron la totalidad de la obligación a su cargo.

Igualmente, el Tribunal rechazó la pretensión donde se solicita que se declare que la sociedad demandada abuso de su posición dominante en la celebración y ejecución del contrato porque el demandante no demostró la existencia de un desequilibrio contractual impuesto por TERRARUM CORPORATIVO SAS y en virtud del cual esta hubiere gozado de un incontrastable poderío económico frente a la supuesta posición debilitada de las convocantes.

En cuanto a la pretensión, donde se solicitó que se condenara a la sociedad TERRANUM CORPORATIVO S.A.S. al pago de los perjuicios ocasionados por el incumplimiento y el abuso de la posición dominante, el Tribunal la desestimó porque esta se refiere a los perjuicios por el incumplimiento de las obligaciones dinerarias y dentro del proceso se acreditó el pago de estas con los intereses que correspondían de acuerdo con la ley y el negocio jurídico celebrado. Así mismo, el Tribunal determinó que no existió abuso de posición dominante. En cuanto a los incumplimientos referidos a no mantener las garantías pactadas, advirtió el Tribunal que no encontró probado que dicho incumplimiento haya causado perjuicios, puesto que el demandado pagó las obligaciones que estarían cubiertas por tales garantías razón por la cual, prospera la excepción denominada "improcedencia del cobro de perjuicios por incumplimiento del contrato y abuso de posición dominante".

Por último, el Tribunal niega el cobro de la cláusula penal, porque el incumplimiento en el pago de obligaciones dinerarias da lugar al pago de intereses moratorios, y la demandante recibió los intereses que correspondían de acuerdo con el negocio jurídico celebrado y la ley; igualmente, se niega el pago de la cláusula penal por el incumplimiento en la constitución de las garantías, porque no se probó dentro del proceso, daño

	indemnizable alguno que las demandantes hubieran tenido por causa de la ausencia de las garantías.
Fuentes jurídicas abordadas	Ley, doctrina y jurisprudencia
Tomado de: Centro de Conciliación y Arbitraje, Cámara de Comercio de Bogotá, 2017 A.	

Año	2017 – 2
Demandante	CONSTRUCTORA KOVOK S.A.
Demandado	PRODUCTOS QUÍMICOS PANAMERICANOS S.A.
Hechos relevantes	<p>Entre las partes se suscribió contrato de promesa de compraventa sobre un bien inmueble denominado “las delicias” ubicado en Tocancipá, donde se pactó que la entrega se realizaría en dos etapas: la primera dentro de los quince días siguientes al pago de la primera cuota y el resto se haría a más tardar el 18 de agosto de 2015.</p> <p>No obstante, lo anterior, la entrega material del inmueble se realizó más tarde de lo pactado en razón a que <i>“los trabajadores de PQP se tomaron por vías de hecho el predio, impidiendo el ingreso de los trabajadores de KOVOK y obligando a la suspensión de los trabajos planeados en el inmueble”</i>.</p>
Problema jurídico	¿Existe incumplimiento del contrato de promesa de compraventa suscrito respecto de la entrega del inmueble o la situación presentada con los trabajadores es de carácter imprevisible e irresistible que permite la exoneración de responsabilidad?
Motivación de la tesis	El Tribunal declaró la prosperidad a la excepción denominada “hecho de un tercero” planteada por la parte convocada en razón a que la tardanza en la restitución de la tenencia, no obedecieron a un comportamiento atribuible a

	<p>esta, sino que tales circunstancias se generaron por el hecho de terceras personas, que no permitieron el ingreso al inmueble durante varios meses al convocado, como un mecanismo de presión para lograr el pago de acreencias de naturaleza laboral. Estima el tribunal que tal situación tuvo carácter imprevisible e irresistible para la sociedad demandada.</p> <p>Como consecuencia de lo anterior, el tribunal negó el pago de indemnizaciones y sanciones por incumplimiento.</p>
Fuentes jurídicas abordadas	Ley y doctrina.
Tomado de: Centro de Conciliación y Arbitraje, Cámara de Comercio de Bogotá, 2017 B.	

Año	2017 – 3
Demandante	CENTRO DE FERIAS Y EXPOSICIONES DE SOACHA LTDA.
Demandado	RECUPERADORA Y COBRANZAS S.A.
Hechos relevantes	<p>Entre las partes se celebró contrato de promesa de compraventa, donde se estableció que la convocada, en calidad de promitente vendedora, facultaría a la Fiduciaria para ceder sus derechos sobre unos bienes inmuebles en la medida en que se fueran realizando los pagos de las cuotas acordadas, por parte de la convocante. El precio total del negocio fue la suma de \$19.000.000.000, los cuales debían pagarse entre la convocante y la Universidad Antonio Nariño en un porcentaje del 50% cada una.</p> <p>Igualmente, acordaron asistir a la notaría para la firma de las escrituras, pero la convocada no se presentó, razón por la que la convocante le solicitó la transferencia de los derechos fiduciarios de forma inmediata. No obstante, la convocada remitió a la convocante una comunicación en la que le informaba que aquella estaba en mora en el pago del valor de \$376.098.237 desde hacía</p>

	<p>más de cinco meses por lo que no había cumplido con el pago total del precio pese a ya habersele transferido el 65% de los derechos fiduciarios.</p> <p>Además de lo anterior, la convocante alegó que la convocada englobó los predios objeto del contrato de promesa, sin su autorización.</p>
Problema jurídico	<p>¿Cuál es la naturaleza jurídica y, cuáles son los alcances principales del documento que las partes denominaron “Contrato de Promesa de Compraventa”? y, ¿Hubo incumplimiento por parte de la convocada en el negocio jurídico suscrito?</p>
Motivación de la tesis	<p>El Tribunal estableció que las partes suscribieron un contrato de promesa de compraventa, donde el objeto del contrato involucró derechos fiduciarios, pero que, perseguía la propiedad de los bienes fideicomitidos, para lo cual no bastaba la sola cesión de tales derechos, sino la efectiva transferencia de su propiedad por parte del fideicomiso, a través de la respectiva escritura pública de transferencia a cargo de Acción Fiduciaria.</p> <p>Con relación, al alcance del contrato suscrito, el Tribunal determinó que reunió los requisitos esenciales para declarar su existencia y valides y, por lo tanto, se producen los efectos de un contrato de promesa para la transferencia de los derechos fiduciarios que detentaba la convocada.</p> <p>Por otro lado, respecto del incumplimiento por parte de la convocada, el Tribunal entra a estudiar cuatro situaciones a saber:</p> <p><i>“1. El englobe de los predios prometidos en venta en uno solo, sin la aprobación de la Convocante.</i></p> <p><i>2. La no comparecencia de la Convocada en la fecha, hora y notaría acordadas, para suscribir la escritura de transferencia de los derechos fiduciarios prometidos en venta y/o de los derechos de copropiedad sobre los bienes fideicomitidos, o la no instrucción a Acción Fiduciaria para que realizase tal transferencia.</i></p>

3. La no transferencia por parte de la Convocada a la Convocante de los derechos fiduciarios, en la medida y proporción de los pagos efectuados.

4. El pago suficiente y en exceso de la parte que le correspondía a la Convocante del precio de venta acordado, lo que, a su juicio, suponía el pleno cumplimiento de sus obligaciones contractuales y, el consecuente incumplimiento de aquellas de dar y hacer a cargo de la convocada”.

Respecto del primer punto, el Tribunal concluyó que el englobe de los predios no constituyó un incumplimiento por parte de la convocada a sus obligaciones contractuales en razón a que dicho englobe no modificó los inmuebles prometidos en venta puesto que no hubo una alteración real de los mismos, sino que los convirtió en uno solo y que tal situación se informó a las partes interesadas y estas no objetaron en su momento.

Ahora bien, con relación al segundo punto, el Tribunal consideró que la inasistencia por parte de la convocada a la notaría, no se puede ver como un incumplimiento de las obligaciones, dado que, lo hizo bajo el entendido de que la convocante no había pagado la totalidad del precio debido, y que tal entendimiento fuera incorrecto no desvirtúa el hecho de que para la convocada, la convocante aún debía parte del precio pagado por concepto de intereses imputables, aun, cuando esta advirtió de tal situación tanto a la convocante, lo que prueba que actuó, a su criterio, con convencimiento de su posición y sin aparente mala fe.

En lo que concierne a la tercera situación, el Tribunal señaló que la acción de la convocada le impidió a la convocante hacerse de manera oportuna y debidamente a los derechos fiduciarios correspondientes, a la proporción del precio que esta había pagado, ya que la cesión autorizada fue del 15% para la convocante, cuando el precio pagado era superior al 65% de los derechos fiduciarios seguidos.

	<p>Por último, para el Tribunal el contrato suscrito consistió en vender y comprar el 50% de los derechos fiduciarios y, a que cada promitente comprador pagara el 50% del valor del precio, correspondiente al porcentaje que obtendría y, de acuerdo con el peritaje elaborado por Gloria Zady Correa, el Tribunal concluyó que la convocante pago un total de \$9.776.158.476, que con intereses y beneficios por pago anticipado, frente a un monto total a pagar de \$9.500.000.000, arrojó un pago de más por la suma de \$12.909.878.</p> <p>Por ende, la convocante si cumplió con su obligación de pago del 50% de valor de compra prometido y la convocada incumplió su obligación de transferir el 50% de los derechos de propiedad y fiduciarios prometidos en venta.</p>
Fuentes jurídicas abordadas	Ley.
Tomado de: Centro de Conciliación y Arbitraje, Cámara de Comercio de Bogotá, 2017 C.	

Año	2017 – 4
Demandante	COMPAÑÍA DE INVERSIONES SURAMERICANA S.A.S.
Demandado	HOLLMAN DANIEL NIETO ABELLO
Hechos relevantes	<p>Entre las partes se celebró un contrato de promesa de compraventa respecto de un apartamento y un garaje, ubicado en el Municipio de La Mesa (Cundinamarca) por un valor de \$206.910.000.</p> <p>La convocante manifestó que la convocada no cumplió con el pago del precio dentro de las fechas estipuladas en el contrato, y que los valores que efectivamente pagó fueron diferentes a los pactados.</p>

	<p>Asimismo, la convocante reclama el pago de la cláusula penal en virtud de la cláusula séptima del contrato, teniendo en cuenta el supuesto incumplimiento contractual por parte de la convocada.</p> <p>Por otra parte, el convocado, argumentó que quien incumplió el contrato fue la Compañía de Inversiones Suramericana S.A.S al no entregar el inmueble en las fechas estipuladas; e igualmente, señaló que, si bien hubo un retraso en los pagos, este fue aceptado por dicha Compañía quien nunca lo requirió. Por último, aseguró que la convocante no hizo reclamación al deudor sino hasta después de haber incumplido con su obligación de celebrar el contrato de compraventa objeto de la promesa.</p> <p>La parte demandada formuló demanda de reconvención alegando que fue la demandante quien incumplió al no haberse entregado el inmueble en las fechas pactadas para tal fin.</p>
Problema jurídico	¿Las obligaciones surgidas del contrato de promesa de compraventa suscrito entre las partes se encuentran extintas como consecuencia de la configuración del mutuo disenso tácito?
Motivación de la tesis	El Tribunal estableció que en el presente caso se presentaba el mutuo disenso tácito, porque se demostró que ambas partes incumplieron recíprocamente sus obligaciones contractuales y ninguna acreditó haber tenido la intención de enderezar el contrato o de impedir su frustración puesto que, si bien las partes no habían terminado expresamente el mismo, los incumplimientos de parte y parte llevaron a la conclusión inequívoca de que ninguna tenía la intención de continuar con su relación contractual.
Fuentes jurídicas abordadas	Jurisprudencia y doctrina.
Tomado de: Centro de Conciliación y Arbitraje, Cámara de Comercio de Bogotá, 2017 D.	

Año	2017 – 5
Demandante	BANCO CAJA SOCIAL S.A.
Demandado	FRANCISCO ARTURO ACOSTA MOLINA
Hechos relevantes	<p>Entre las partes se celebró contrato de promesa de compraventa, no obstante, el demandado incumplió dicho contrato, porque no realizó el pago que se había pactado para el 29 de abril de 2016 por el valor de \$250.000.000 COP.</p> <p>En razón a dicho incumplimiento, el demandante decidió dar por terminado de manera unilateral el contrato y solicitar la entrega material de los bienes objeto del mismo de conformidad con las cláusulas Quinta y Octava. De igual manera, señaló estar legitimado para retener el valor de \$525.000.000 COP de las sumas pagadas por concepto de precio por parte del convocado a título de arras y, además, solicitó que se restituyeran los bienes dados en comodato, el cual fue el negocio jurídico que se dio con ocasión al contrato de promesa de compraventa.</p>
Problema jurídico	¿Hay lugar a la terminación unilateral tanto del contrato de promesa como del contrato de comodato y la consecuente restitución de bienes y cobro de arras de declararse el incumplimiento?
Motivación de la tesis	<p>Por un lado, para el Tribunal sí hubo incumplimiento del contrato de promesa y de comodato por parte del convocado porque él no discutió la afirmación de la ausencia de pago y tampoco allegó prueba que demostrara lo contrario y, de conformidad con el artículo 167 del C.G.P. “los hechos notorios y las afirmaciones o negaciones indefinidas no requieren prueba”. Por otro lado, la cláusula que establecía la terminación unilateral de los contratos por incumplimiento es completamente válida en razón a la libertad contractual de las partes para disponer de la terminación de un contrato sin declaración judicial y más aún cuando de los hechos se advirtió que medió comunicación del desistimiento del negocio jurídico por parte del demandante al demandado, por lo tanto, al resultar probado el incumplimiento y al declararse finalizado el contrato de promesa y por consiguiente el contrato</p>

	de comodato, el Tribunal accedió al cobro de las arras y a la restitución de los bienes objeto de los contratos.
Fuentes jurídicas abordadas	Ley, jurisprudencia y doctrina.
Tomado de: Centro de Conciliación y Arbitraje, Cámara de Comercio de Bogotá, 2017 E.	

Año	2017 – 6
Demandante	JAIRO ARTUNDUAGA OCHOA
Demandado	HOLMAN VILLAMIL FAJARDO Y DORIS ADRIANA TREJOS SALAZAR
Hechos relevantes	<p>Entre las partes se suscribió contrato de promesa de compraventa sobre la subdivisión un lote ubicado en el municipio de Tocaima (Cundinamarca), en el cual el convocante ostentaba la calidad de promitente comprador y los convocados la calidad de promitentes vendedores. No obstante, los convocados no eran propietarios del lote objeto del contrato en razón a que, no contaban con los permisos legales para la subdivisión.</p> <p>El 13 de mayo de 2016, el convocante realizó el primer pago del precio por medio de transferencia bancaria a los convocados por el valor de TREINTA MILLONES DE PESOS (\$30.000.000) correspondiente al pago de la primera cuota de la obligación adquirida, pero posterior a esto, el convocante decidió desistir del negocio en razón a que los promitentes vendedores no ostentaban la calidad de dueños del inmueble objeto del contrato.</p> <p>Por otra parte, los promitentes vendedores le requirieron al promitente comprador el pago de las sumas de dinero pactadas en el contrato de promesa, sin embargo, él les manifestó las inconsistencias presentadas en el certificado de tradición y libertad del predio.</p>

	<p>No obstante, lo anterior, el promitente comprador se presentó a la notaría señalada tal como se pactó en el contrato de promesa para firmar la escritura pública de venta, pero los promitentes vendedores no asistieron, afirmando que llevaba consigo el dinero para el respectivo pago del lote.</p> <p>Por último, el convocante recibió comunicación de parte de los convocados por medio de la cual se le informaba su desistimiento en razón al incumplimiento por parte de este.</p>
<p>Problema jurídico</p>	<p>¿Es posible determinar el incumplimiento por parte de los promitentes vendedores frente al contrato de compraventa suscrito?</p>
<p>Motivación de la tesis</p>	<p>El Tribunal señaló que para la fecha de celebración del contrato de venta prometido se presentaron circunstancias constitutivas de incumplimiento contractual de parte del convocante en calidad de promitente comprador, puesto que él se abstuvo del pago acordado. Igualmente, consideró el tribunal que la no entrega del certificado de libertad y tradición del inmueble objeto del contrato, por parte de los promitentes vendedores, no constituía una situación que significara incumplimiento contractual como lo afirma el demandante, toda vez que la consecución de dicho documento corresponde a una posibilidad de fácil ejecución para cualquier de las partes. Respecto de la validez de la promesa de venta de cosa ajena, el Tribunal mencionó que es completamente válida y por ende, el contrato de promesa también dado que en esta clase de contrato no se asume la obligación de transferir el dominio del bien prometido en venta como tampoco de entregarlo, ya que, estas obligaciones nacen a partir de la celebración del contrato prometido razón por la que no existe motivo para que la parte demandante incumpliera el contrato argumentando que al momento de la celebración del contrato de promesa los promitentes vendedores no tenían la calidad de propietarios del bien.</p> <p>No obstante, el Tribunal declaró la nulidad del contrato de promesa en razón a que no se determinó exactamente el inmueble al no especificar los linderos</p>

	sobre los cuales debía recaer el contrato de venta a celebrarse por las partes y, por lo tanto, se decretó la restitución de las prestaciones correspondiente que para este caso son las relativas a los pagos que efectuó el promitente comprador.
Fuentes jurídicas abordadas	Ley y jurisprudencia
Tomado de: Centro de Conciliación y Arbitraje, Cámara de Comercio de Bogotá, 2017 F.	

Año	2017 – 7
Demandante	HERCUEROS LTDA
Demandado	INVERSIONES VILLALBA GARCÍA S. EN C.
Hechos relevantes	La sociedad HERCUERO LTDA y NESTOR FRANCISCO ZAMBRANO RUEDA, como promitente vendedora, y la sociedad INVERSIONES VILLALBA GARCIA S. en C. como promitente compradora suscribieron el 2 de agosto de 2013 promesa de contrato de compraventa en la que la primera se comprometió a transferir a la segunda un local comercial y la segunda se obligó a pagar el precio del inmueble objeto del contrato en tres cuotas y este fue entregado al comprador 1 de julio de 2013. Además, se pactó suscribir la escritura pública de compraventa el 10 de enero de 2014 a las 2:00 pm en la Notaria 39 del círculo de Bogotá, no obstante, ninguna de las partes cumplió con la obligación de presentarse en la notaría.
Problema jurídico	¿El contrato de promesa de compraventa suscrito entre las partes cumple con los requisitos legales para hacer exigible el cumplimiento de las obligaciones en el contenidas?
Motivación de la tesis	El tribunal determina que el contrato de promesa de compraventa que se aportó como fuente de derechos y obligaciones no cumple con los requisitos

	<p>ley y por lo tanto, no es válido toda vez que el objeto del contrato no fue determinado ni determinable en razón a que los linderos corresponde al local original adquirido inicialmente por los promitentes vendedores que comprendía un área de 141.1 mt² y en ninguna parte aparecen los linderos del área adicional de 118.1 mt² restantes para completar el área total prometida en venta, lo que deja claro que el bien prometido en venta no está determinado en el contrato de promesa de compraventa y esto es un requisito esencial para que tenga validez. En consecuencia, el tribunal decreta de oficio la nulidad absoluta del contrato por no reunir los requisitos ley por falta de una formalidad esencial del contrato que es la determinación del objeto y por ende decreta las restituciones mutuas.</p>
<p>Fuentes jurídicas abordadas</p>	<p>Ley y jurisprudencial.</p>
<p>Tomado de: Centro de Conciliación y Arbitraje, Cámara de Comercio de Bogotá, 2017 G.</p>	

Ahora bien, en el año 2018, de los nueve casos estudiados por los Tribunales, se encontró que, en seis de los casos, los problemas jurídicos estuvieron relacionados con el incumplimiento contractual donde en cuatro de estos, se pretendía la acción resolutoria.

Por otra parte, en tres de los nueve casos se estudió el cumplimiento de los requisitos formales exigidos por la ley para la existencia y validez del contrato y de este modo declarar o no el incumplimiento del contrato o la nulidad del mismo.

Con relación a las decisiones, se tuvo que en seis casos se declaró la resolución del contrato de promesa de compraventa por incumplimiento, en cuatro de estos por incumplimiento de una de las partes, en otro por el incumplimiento de ambas partes y, en otro porque el contrato contenía una cláusula resolutoria expresa en la que se indicaba que al presentarse un incumplimiento por parte de cualquiera de los contratantes, se daría fin al contrato “*sin necesidad de declaración judicial ni privada*”.

Por último, en uno de los casos presentados se declaró la inexistencia del contrato porque nunca se perfeccionó y, en dos se declaró la nulidad porque el contrato no cumplía con las exigencias legales.

A continuación, se muestran los detalles de cada uno de los casos mencionados anteriormente:

Año	2018-1
Demandante	WILLIAM ANDRÉS FERNANDEZ DIOSA Y SANDRA MILENA FERNANDEZ DIOSA
Demandado	GESTORA Y PROMOTORA DE VIVIENDA PERGOLA S.A.S.
Hechos relevantes	<ol style="list-style-type: none"> 1. El 17 de diciembre de 2013, GESTORA Y PROMOTORA DE VIVIENDA PERGOLA S.A.S., como promitente vendedor y los señores WILLIAM ANDRÉS FERNÁNDEZ DIOSA y SANDRA MILENA FERNÁNDEZ DIOSA, como promitentes compradores celebraron el contrato de promesa de compraventa de un bien futuro cuyo fin era la compra y venta del APARTAMENTO 202 de la TORRE B, que hacía parte del PROYECTO RESIDENCIAL TORRES DE BELLO HORIZONTE DE PROPIEDAD HORIZONTAL. 2. De la misma manera EL PROMITENTE COMPRADOR se obligó a entregar ciertas sumas de dineros por concepto de “separación” del bien inmueble. 3. el 20 de agosto de 2014, GESTORA Y PROMOTORA DE VIVIENDA PERGOLA S.A.S y los señores WILLIAM ANDRÉS FERNÁNDEZ DIOSA y SANDRA MILENA FERNÁNDEZ DIOSA, celebraron una nueva promesa de compraventa. La única modificación que se hizo respecto del contrato celebrado con anterioridad fue la identificación del apartamento, el parqueadero y el depósito a entregar.

	<p>4. los señores WILLIAM ANDRÉS FERNÁNDEZ DIOSA y SANDRA MILENA FERNÁNDEZ DIOSA cumplieron con los anticipos pactados por concepto de “separación” del bien inmueble acordados, la GESTORA Y PROMOTORA DE VIVIENDA PERGOLA S.A.S nunca hace la celebración del contrato de compraventa.</p> <p>5. Los convocantes WILLIAM ANDRÉS FERNÁNDEZ DIOSA y SANDRA MILENA FERNÁNDEZ DIOSA intentan llegar a acuerdos con la GESTORA Y PROMOTORA DE VIVIENDA PERGOLA S.A.S para que estos cumplan su obligación de celebrar el contrato acordado, o se les devolviera el dinero recibido, pero sus intentos no tuvieron resultados favorables.</p> <p>6. El convocado GESTORA Y PROMOTORA DE VIVIENDA PERGOLA S.A.S no interviene en ninguna etapa del proceso arbitral.</p>
<p>Problema jurídico</p>	<p>¿La promesa de compraventa celebrada entre las partes carece de plazo o condición y por lo tanto traería como consecuencia jurídica la declaratoria de nulidad?</p>
<p>Motivación de la tesis</p>	<p>Se declara la nulidad de las promesas de compraventa celebradas por las partes con fundamento en lo siguiente:</p> <p>La ley establece que, para la transmisión de la propiedad de un inmueble, se debe configurar los siguientes elementos: un título (en este caso, la celebración de un contrato de compraventa a través de escritura pública) en conjunto con el modo (el registro en la oficina de instrumentos públicos acompañado de la entrega material) En este caso, las partes solo regularon la condición y plazo de la entrega (modo), pero no el contrato de compraventa (título). Por ello, el título nunca tuvo la intención de nacer a la vida jurídica. En ese orden, las partes fijaron de manera poco clara la condición (firma de la escritura) y un plazo (diez días subsiguientes a esta)</p>

	para la entrega de los bienes inmuebles, pero no hicieron lo mismo para la celebración del contrato mismo en otras palabras no fijaron condición o fecha para la firma de la escritura de compraventa.
Fuentes jurídicas abordadas	Ley
Tomado de: Centro de Conciliación y Arbitraje, Cámara de Comercio de Bogotá, 2018 A.	

Año	2018-2
Demandante	FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. – en su condición de vocera del Fideicomiso Centro Comercial Santa Lucía Plaza
Demandado	LILIANA STELLA GUTIÉRREZ RAMOS
Hechos relevantes	<ol style="list-style-type: none"> 1. El 14 de julio de 2014, ANDALUCÍA DISEÑO Y CONSTRUCCIONES S.A.S. y la Convocante suscribieron Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliario de Administración y Pagos, que dio lugar a la constitución del FIDEICOMISO CENTRO COMERCIAL SANTA LUCIA PLAZA, que tuvo por objeto “la administración de los bienes y recursos que ingresaren al mismo, que permitiera el desarrollo constructivo e inmobiliario del Centro Comercial Santa Lucía Plaza, incluida la enajenación a título de compraventa a favor de terceros, de las unidades edificadas en el lote identificado con matrícula inmobiliaria No. 200-195192”. 2. El Fideicomiso confirió poder al fideicomitente para suscribir los contratos de promesa de compraventa. Como consecuencia la señora LILIANA STELLA GUTIERREZ RAMOS suscribió contrato de promesa de compraventa para la adquisición del

	<p>Local Isla Comercial N1-14 D, ubicado en el Centro Comercial Santa Lucía Plaza.</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. Dentro de las obligaciones relevantes pactadas se encuentra el modo de pago y la fecha para la entrega del bien y la de la celebración de la escritura. 4. La parte convocante alega incumplimiento del contrato por parte de la señora LILIANA STELLA GUTIERREZ RAMOS por el no pago de los montos establecidos tal y como fueron pactados. 5. De la misma manera la señora LILIANA STELLA GUTIERREZ RAMOS interpone demanda de reconvención alegando incumplimiento, pero por parte de FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. – en su condición de vocera del Fideicomiso Centro Comercial Santa Lucía Plaza por la no suscripción del contrato de compraventa. 6. Las partes solicitan igualmente el pago de perjuicios y clausula penal.
<p>Problema jurídico</p>	<p>¿De conformidad con las cláusulas del contrato de promesa de compraventa y el comportamiento de las partes se configura o no un incumplimiento por algunas de ellas?</p>
<p>Motivación de la tesis</p>	<p>Se declara resuelto el contrato de compraventa suscritos por las partes por el incumplimiento de FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. – en su condición de vocera del Fideicomiso Centro Comercial Santa Lucía Plaza, el Tribunal después de analizar las obligaciones y las actuaciones de las partes encuentra demostrado que: la Parte Convocada cumplió el Contrato de Promesa, pues la misma asistió a la Notaría con la intención de cumplir con su obligación de hacer, la cual consistía en suscribir el contrato al que se habían comprometido y además del pago del precio de compra, mientras que la</p>

	Parte Convocante incumplió el Contrato de Promesa, pues nunca asistió a la Notaría para cumplir su obligación de suscribir el contrato prometido.
Fuentes jurídicas abordadas	Ley, jurisprudencia.
Tomado de: Centro de Conciliación y Arbitraje, Cámara de Comercio de Bogotá, 2018 B.	

Año	2018-3
Demandante	INGENIERIA Y TELECOMUNICACIONES S.A.S. - INGYTELCOM S.A.S.
Demandado	AGREGADOS VIAS E INGENIERIA S.A.S - AGREVIN S.A.S.
Hechos relevantes	<ol style="list-style-type: none"> 1. Las partes celebran un contrato de "PROMESA DE COMPRAVENTA SOBRE UN VEHICULO AUTOMOTOR DE TRANSPORTE DE CARGA", aunque lo denominaron de esa manera en la realidad fue un CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA SOBRE DOS VEHÍCULOS AUTOMOTORES DE TRANSPORTE DE CARGA, las partes quienes lo suscribieron fueron INGENIERIA Y TELECOMUNICACIONES S.A.S. - INGYTELCOM S.A.S., como PROMITENTE VENDEDOR, y AGREGADOS VIAS E INGENIERIA S.A.S -AGREVIN S.A.S, como PROMITENTE COMPRADOR. 2. En el contrato en mención se pacta las obligaciones de las partes entre ellas la forma de pago por parte del PROMINENTE COMPRADOR y la obligación de entrega y traspaso de los vehículos automotores por parte del PROMINENTE VENDEDOR.

	<p>3. El convocante INGENIERIA Y TELECOMUNICACIONES S.A.S. - INGYTELCOM S.A.S alega el incumplimiento por parte del convocado en el pago de sus obligaciones.</p>
Problema jurídico	¿De conformidad con las cláusulas del contrato de promesa de compraventa y el comportamiento de las partes se configura o no un incumplimiento por algunas de ellas?
Motivación de la tesis	<p>Al analizar las obligaciones de las partes y sus actuaciones, el árbitro único decide condenar al convocado con fundamento en las siguientes:</p> <p>Procede a aplicar las presunciones establecidas en los artículos 97 del Código General del Proceso que señala en el inciso primero una presunción de ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda en caso de falta de contestación de la demanda o de pronunciamiento expreso sobre los hechos y pretensiones de ella, o las afirmaciones o negaciones contrarias a la realidad, o lo establecido respecto de la inasistencia del citado a una audiencia, (artículo 202 CGP inciso 1), esto debido a que el convocado no compareció en ninguna etapa del proceso.</p> <p>Que además al analizar las obligaciones de las partes determina que la obligación de pago fue incumplida por parte del convocado AGREVIN S.A.S.</p> <p>De la misma manera respecto a la obligación de pago (a cargo del convocado) del seguro contra todo riesgo de los vehículos, según las pruebas allegadas al proceso se concluye que esta tampoco fue cumplida por lo tanto se condena al convocado.</p>
Fuentes jurídicas abordadas	Ley, jurisprudencia
Tomado de: Centro de Conciliación y Arbitraje, Cámara de Comercio de Bogotá, 2018 C.	

Año	2018-4
Demandante	LOTES Y PROYECTOS S.A.S., INTEGRACIONES E INVERSIONES INMOBILIARIAS S.A.S., CONSTRUCTORA GIRALDO PUERTO Y COMPAÑÍA S.A.S., GUILLERMO CARLOS G. BAQUERO RINCON
Demandado	BANCO DAVIVIENDA S.A.
Hechos relevantes	<ol style="list-style-type: none"> 1. La parte convocante presento una oferta de compra al BANCO DAVIVIENDA por el inmueble denominado “Lote de Terreno II Etapa Fase 2 – Sabana Pijao” 2. La mencionada oferta económica fue aceptada por el BANCO DAVIVIENDA. 3. De la aceptación de la oferta de compra surge el CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA LOTE CONTADO 00-8295 suscrito por las partes. 4. En el CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA LOTE CONTADO 00- 8295 se pactan varias obligaciones entre las partes, entre ellas: la transferencia a título de venta del inmueble por parte del BANCO DAVIVIENDA, el precio de venta, que debía ser pagado en cuotas entre otras usuales en este tipo de contratos. 5. La parte convocante inicia el proceso y alega la existencia de un vicio oculto del predio, vicio que ya conocía y ocultó de manera premeditada el BANCO DAVIVIENDA, además de alegar la alteración del contrato, con lo que pretende demostrar la mala fe del convocado. 6. El convocado interpone demanda de reconvención alegando el constante incumplimiento de las obligaciones del convocante, entre ellas el no pago de una de las cuotas pactadas.

<p>Problema jurídico</p>	<p>Teniendo en cuenta lo extenso del laudo en estudio y que se trató de demanda y demanda de reconvención se logró identificar varios problemas jurídicos:</p> <p>¿Era competente el tribunal para resolver el conflicto teniendo en cuenta que los hechos fundamento de la demanda podrían ser considerados como precontractuales?</p> <p>¿Existe un vicio oculto del bien inmueble conocido abiertamente por el convocante, no informado de manera premeditada, violando así principios de buena fe y deber de información?</p> <p>¿El contrato de promesa se encuentra resuelto de conformidad con las cláusulas pactadas por las partes y la autonomía de la voluntad, sin acogerse al procedimiento estipulado por la ley en estos casos?</p>
<p>Motivación de la tesis</p>	<p>1. En primer lugar se procede a definir si el tribunal es o no competente para resolver las pretensiones que al parecer corresponde a la etapa precontractual (culpa in contrahendo por la no actuación de buena fe) en ese orden, se ha indicado que la culpa in contrahendo a pesar de lo que se creería puede dar lugar tanto a una responsabilidad contractual como precontractual, pero esto depende de si llegó a perfeccionarse o no un contrato válido.</p> <p>Lo que se pretende con el argumento anterior es que se declare que DAVIVIENDA obró de mala fe en la etapa precontractual lo que ocasiono perjuicios a los convocantes, esta mala fe alega, afecto la celebración, desarrollo y terminación del contrato, por esa razón se solicita que se condene a la parte convocada a indemnizar los perjuicios derivados de esas actuaciones.</p> <p>El Tribunal afirma que lo pretendido no se enmarca dentro la responsabilidad precontractual, sino que se refiere, a eventos que, aunque se hubiesen dado previo a la celebración del contrato, de igual manera ha influenciado en su celebración, desarrollo y terminación.</p>

Bajo ese argumento el tribunal concluye que si es competente y que por lo tanto procede a analizar todas las pruebas aportadas al proceso que pretende demostrar la conducta del convocado en la etapa previa a la celebración del contrato, además de como afecto la misma en la ejecución del contrato, los daños reclamados por los convocantes también serán objeto de análisis, pues estos de la misma manera se enmarcan dentro de la responsabilidad contractual y es porque como ya se mencionó nos encontramos ante la existencia de un contrato de promesa de compraventa totalmente valido y como consecuencia cuenta con competencia para decidir sobre las pretensiones.

2. En relación con el vicio oculto alegado como conocido por el convocado, afirma el tribunal que lo manifestado por el convocante (el ocultamiento de que la única vía de acceso al terreno no podía ser usado debido a que no tiene la capacidad de resistir el tránsito de máquina y vehículo pesado, necesarios para cualquier construcción) de conformidad con la pruebas claramente no se trata de hechos, circunstancias ni defectos de la cosa prometida en venta que los convocantes hubieran ignorado o que sólo hubieran podido conocer por la información de DAVIVIENDA, como fundamento se hace uso del artículo 1916 del Código Civil que estipula en esencia que el vendedor está obligado a sanear aquellos vicios que, siendo ocultos conforme a las características que asigna la ley, haya conocido y de los cuales no haya dado noticia al comprador, pero en el caso en concreto, se evidencia que DAVIVIENDA no habría estado obligada al saneamiento de tales condiciones o circunstancias pues los mismos no configuran vicios ocultos ya que es imposible que los prometientes compradores las ignoraran sin negligencia grave de su parte, y es que debieron conocerlas fácilmente en razón de su profesión u oficio, pues estos no eran nuevos en este tipo de negocios, a esta conclusión se llega después de que las pruebas mostraran que el convocante conocía todas estas circunstancias que ahora alega como “ocultas” siendo informadas de manera oportuna por DAVIVIENDA y que además se reitera que su experiencia en la materia, y su profesión tendría que

	<p>haberle facultado para haberlas sabido, por lo que se determina que definitivamente el convocado actuó de buena fe y sin omitir su deber de información.</p> <p>3. finalmente el Tribunal declara que el contrato se encuentra resuelto, con base en los siguientes fundamentos las partes pactaron en cláusula SEPTIMA ...” a.) En caso de incumplimientos de una de las partes, la parte incumplida perderá tal suma -entregada como factor valorativo de perjuicios- en favor de la cumplida o de la allanada a cumplir, y se dará por terminado el presente contrato, sin necesidad de declaración judicial ni privada” En este orden el Tribunal establece que el contrato celebrado contiene una cláusula resolutoria expresa y que en esta las partes establecieron que al presentarse un incumplimiento por parte de cualquiera de ellas, se daría fin al contrato “sin necesidad de declaración judicial ni privada” al haberse determinado el incumplimiento por parte del convocante de conformidad con las distintas pruebas, se concluye que efectivamente el contrato se resolvió a partir de la fecha del incumplimiento, independientemente que la norma civil establezca la necesaria intervención del juez para determinar el incumplimiento y posterior resolución, en este caso prima la voluntad de las partes.</p>
Fuentes jurídicas abordadas	Ley
Tomado de: Centro de Conciliación y Arbitraje, Cámara de Comercio de Bogotá, 2018 D.	

Año	2018-5
Demandante	ANYELA YINEHD CASTAÑEDA LADINO
Demandado	TH CONSTRUCTORES SAS

<p>Hechos relevantes</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Entre TH CONSTRUCTORES SAS como prometiente vendedor y ANYELA YINEHD CASTAÑEDA LADINO como prometiente comprador, celebraron un contrato de promesa de compraventa sobre el apartamento 402 y el parqueadero N. 13 que hace parte del proyecto CASTILLO VISCAYA. 2. En el contrato celebrado se pactó varias obligaciones de las partes entre ellas, el valor del bien inmueble y su forma de pago, la fecha para la firma de la respectiva escritura, además de una cláusula penal. 3. La convocante alega el incumplimiento del convocado al no presentarse en la notaría a la firma de la respectiva escritura. 4. La convocada contesta demanda alegando igualmente que el incumplimiento de las obligaciones específicamente el de pago como se había pactado, es por parte de ANYELA YINEHD CASTAÑEDA LADINO, además de insistir en la improcedencia del cobro de la cláusula penal.
<p>Problema jurídico</p>	<p>¿Es procedente la resolución del contrato de promesa de compraventa, por el incumplimiento de la parte convocada?</p>
<p>Motivación de la tesis</p>	<p>El tribunal declara resuelto el contrato, pero no por el incumplimiento de la parte convocada, pues se logra probar que tanto la parte convocada como la convocante no cumplieron sus obligaciones, por lo que la señora ANYELA como parte convocante no estaba facultada para solicitar la resolución siendo requisito indispensable el cumplimiento total de quien lo solicita, es por ello que conformidad con los hechos, las pruebas y el artículo 1544 del C.C el tribunal declara resuelto el contrato de promesa suscrito por las partes por mutuo disenso, pues ambas partes han abandonado y perdido interés en el contrato.</p>

Fuentes jurídicas abordadas	Ley, Jurisprudencia
Tomado de: Centro de Conciliación y Arbitraje, Cámara de Comercio de Bogotá, 2018 E.	

Año	2018-6
Demandante	INVERSIONES GÓMEZ Y GÓMEZ S.A.S.
Demandado	OMAR GONZÁLEZ SALGUERO -ARQUITECTOS - INGENIEROS S.A.S. - GON S.A.S
Hechos relevantes	<ol style="list-style-type: none"> 1. INVERSIONES GÓMEZ Y GÓMEZ S.A.S. y OMAR GONZÁLEZ SALGUERO • ARQUITECTOSINGENIEROS S.A.S., GON S.A.S. celebraron el catorce de enero de dos mil dieciséis un contrato de promesa de compraventa sobre unos inmuebles de su propiedad. 2. Ambas partes alegan el incumplimiento por parte de la otra; por un lado INVERSIONES GÓMEZ Y GÓMEZ S.A.S. afirma que su contraparte no constituyó el patrimonio autónomo que se había pactado en el contrato firmado más específicamente en el literal a) de la cláusula octava, por otro lado OMAR GONZÁLEZ SALGUERO - ARQUITECTOS-INGENIEROS S.A.S., GON S.A.S. alega que su contraparte no transfirió los inmuebles al Patrimonio Autónomo constituido en Alianza Fiduciaria S.A. afirma que el hizo todos los trámites necesarios para que se hiciera la transferencia de los bienes, inclusive con la Fiduciaria Fiducoldex establecida para ese fin en un principio pero que no se pudo terminar el trámite por razones ajenas a su voluntad y es por esa razón que debió realizar la constitución del patrimonio pactado ante la sociedad Alianza Fiduciaria, además agrega que esta fiduciaria (lo que es reconocido por ella misma) les solicitó una prórroga para hacer el pago del precio que se había

	<p>pactado previamente y además exigió la transferencia previa de los inmuebles para poder desembolsar los recursos, lo que no fue hecho por la contraparte.</p> <p>3. Ambas partes de manera simultánea señalan que se requirieron para el cumplimiento de cada una de sus obligaciones y se reclaman de igual forma el valor de la cláusula pactada y los perjuicios adicionales en que cada una de ellas incurrió.</p>
<p>Problema jurídico</p>	<p>¿El contrato de promesa de compraventa celebrado por las partes cumple con los requisitos formales exigidos por la norma para que el mismo sea válido, y como consecuencia genere obligaciones?</p>
<p>Motivación de la tesis</p>	<p>Al estudiar el contenido del contrato de promesa, evidencia el Tribunal que tiene falencias graves, entre ellas carece de condición o plazo para celebrarse el contrato de compraventa prometido, y por otro lado en el contrato nunca se pacta o se menciona la notaría en la que se otorgaría la debida escritura pública, lo que se traduce en una ausencia del lugar en el que se debiera cumplir la obligación.</p> <p>En ese orden señala el tribunal que debido a esa falta de los requisitos mencionados, los cuales son exigidos por los numerales tercero y cuarto del artículo 89 de la ley 153 de 1887, se debe declarar la nulidad absoluto del contrato, aun cuando este no sea solicitado por las partes, pues esta puede ser declarada por el juez cuando se muy evidente en el acto o contrato, esto fundamentado en el artículo 1741 del código civil que estipula que es la nulidad absoluta la que procede cuando se omite requisitos o formalidades que la ley prescribe para el valor de ciertos actos o en este caso contrato, en consideración de su naturaleza y no en la calidad o estados de las personas que participan en su celebración, bajo este fundamento se procede a declarar la nulidad del contrato de promesa de compraventa.</p>

Fuentes jurídicas abordadas	Ley
Tomado de: Centro de Conciliación y Arbitraje, Cámara de Comercio de Bogotá, 2018 F.	

Año	2018-7
Demandante	CLARA INÉS PACHECO PFEIFER y HERNÁN PEDRAZA PIÑERO
Demandado	BEATRIZ ARISTIZABAL MARÍN
Hechos relevantes	<ol style="list-style-type: none"> 1. El día 26 de agosto de 2011 las partes suscribieron una promesa de compraventa sobre un bien inmueble. 2. En él se pacta obligaciones de las partes como el pago por el bien sujeto a un crédito bancario, la entrega de este y firmas de la respectiva escritura. 3. El convocante alega el incumplimiento de la convocada en los pagos acordados.
Problema jurídico	¿Es procedente declarar la resolución del contrato de promesa de compraventa por el supuesto incumplimiento de la parte convocada, teniendo en cuenta la ambigüedad como condición con respecto al crédito bancario?
Motivación de la tesis	Para el tribunal la condición de pago tal y como se estableció en el contrato era una condición para su perfeccionamiento, pues se estableció para la valides del mismo el rechazo o aceptación de un crédito de Bancolombia, pero de igual manera el dinero podía ser compensado por la compradora con recursos propios, recursos que podía haber sido entregados hasta el día en el que se realizaría la escritura, pero como ninguna de las dos circunstancias se dieron, el contrato de promesa de compraventa nunca se perfecciono por “condición fallida” y como nunca se perfecciono, entonces no hubo contrato,

	<p>por esa razón no es procedente la resolución de contrato, ni la indemnización de perjuicios, afirma el tribunal que lo único procedente en este caso es las restituciones mutuas, estas estipuladas en el artículo 1746 como consecuencia a la declaración de la nulidad, pero para el tribunal este es aplicables por analogía a la declaración de inexistencia de un contrato como en este caso.</p>
<p>Fuentes jurídicas abordadas</p>	<p>Ley</p>
<p>Tomado de: Centro de Conciliación y Arbitraje, Cámara de Comercio de Bogotá, 2018 G.</p>	

<p>Año</p>	<p>2018-8</p>
<p>Demandante</p>	<p>MAURICIO HERNÁNDO GARZÓN CORTES Y GABRIEL HERNÁNDO GARZÓN VELÁSQUEZ</p>
<p>Demandado</p>	<p>CONSTRUCTORA MARSIL S.A.S.</p>
<p>Hechos relevantes</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Las partes celebran un contrato de opción con pacto de preferencia, en él se obligan a celebrar contrato de promesa de compraventa y posteriormente contrato de compraventa de un bien inmueble. 2. Entre lo pactado se encuentra la obligación de avisar a los Convocantes de su escogencia o no para la celebración del contrato de promesa de compraventas, además de la obligación de dar unos anticipos por el bien. 3. Los convocantes alegan que el convocado no cumplió con las obligaciones pues no fueron avisados sobre su escogencia o no para realizar en contrato de promesa y además de hacerles firmar documento con apariencia de contrato de promesa pero que resulta ser el mismo contrato de opción ya firmado.

	4. Los convocados alegan incumplimiento por la parte convocante en el pago de unos saldos.
Problema jurídico	¿Existe incumplimiento del contrato de opción con pacto de preferencia, y por lo tanto procede su resolución, o con el llamado “contrato de promesa de compraventa” celebrado entre las partes posteriormente se cumple con las obligaciones pactadas?
Motivación de la tesis	De conformidad con los hechos y las pruebas se logra evidenciar que hubo incumplimiento por parte del convocado al no cumplir con la obligación de aviso de escogencia o no a los convocantes para celebrar el contrato de promesa de compraventa de bien inmueble, que además al analizar el denominado “contrato de promesa de compraventa” celebrado por las partes posteriormente, se constata que su contenido es exactamente igual al contrato inicialmente celebrado es decir que aunque la denominación que se da es de “contrato de promesa” en la realidad es un contrato de opción con pacto de preferencia, por lo que no reúne los requisitos exigidos por el artículo 161'1 del .Código civil, con el texto que a él le introdujo el artículo 89 de la Ley· 153 de 1887 para ser considerado un contrato de promesa de compraventa, como consecuencia se ordena la resolución de ambos contratos , lo cual trae consigo que las cosas vuelvan al estado anterior.
Fuentes jurídicas abordadas	Jurisprudencia, ley.
Tomado de: Centro de Conciliación y Arbitraje, Cámara de Comercio de Bogotá, 2018 H.	

Año	2018-9
Demandante	MARÍA FERNANDA MARTÍNEZ DELGADO Y JOHN EFRAIN HIDALGO QUIROGA

Demandado	PROMOSABANA S.A.S
Hechos relevantes	<ol style="list-style-type: none"> 1. La sociedad PROMOSABANA SAS, representada legalmente por el señor MIGUEL ANTONIO GALVIS LAVERDE, celebraron promesa de compraventa de un inmueble, como promitente vendedora con MARIA FERNANDA MARTINEZ DELGADO y JOHN EFRAIN HIDALGO QUIROGA como promitentes compradores. 2. Entre las obligaciones se pactó valor del predio y forma de pago, además de la fecha hora y notaria para el otorgamiento de la escritura pública por lo cual se daría cumplimiento a las obligaciones pactadas en la promesa de venta ya mencionada. 3. Las partes alegan incumplimientos de uno y otro por lo que hay tanto demanda, como demanda de reconvencción, ambas solicitan perjuicios, clausula penal y resolución de contrato.
Problema jurídico	¿Se cumple con los requisitos esenciales del contrato de promesa de compraventa para que proceda jurídicamente la condición resolutoria de los contratos?
Motivación de la tesis	<p>Explica el tribunal que son tres los requisitos que se deben cumplir para que proceda la declaratoria de resolución de contrato el primero es encontrarnos en presencia de un contrato bilateral válido; como segundo e importante requisito es el incumplimiento del demandado, ya sea total o parcial de sus obligaciones pactadas y finalmente que el demandante, si haya cumplido con sus obligaciones pactadas o por lo menos que haya hecho todo lo posible para cumplirlos en debida manera.</p> <p>Al analizar estos requisitos por parte del convocante se logra evidenciar que efectivamente se cumplen, pues claramente si nos encontramos frente a un contrato bilateral valido, el convocado incumplió con sus obligaciones de firma de escritura en el tiempo estipulado, y hacer la entrega del bien, y se logra probar que el convocado trató y tenía toda la intención e interés de</p>

	<p>cumplir con sus obligaciones, por lo que constatando el cumplimiento de todos los requisitos, se procede a declarar resuelto el contrato.</p> <p>En cuanto a la demanda de reconvención como pretensión se solicita de igual forma la resolución del contrato, pero en este caso no procede debido a que al revisar cada uno de los requisitos, no cumple con dos de ellos, pues no se logra probar el incumplimiento de la promitente compradora quien tenía toda la intención de cumplir con sus obligaciones, y se evidencia por el contrario que el incumplido era el convocante en reconvención, por lo que se niega esta pretensión.</p>
Fuentes jurídicas abordadas	Ley, jurisprudencia
Tomado de: Centro de Conciliación y Arbitraje, Cámara de Comercio de Bogotá, 2018 I.	

Para el año 2019, se presentaron dos casos de los cuales uno tuvo como problema jurídico determinar si hubo incumplimiento del contrato de promesa por parte de uno de los contratantes y el otro, estuvo relacionado con la interpretación de una cláusula del contrato de promesa de compraventa suscrito por las partes.

En el primer caso, se declaró el incumplimiento por parte de uno de los contratantes y en el segundo caso, la ambigüedad de la cláusula contractual se interpretó en contra del convocado, de conformidad con lo establecido en el artículo 1624 del Código Civil, quien era el que tenía mayor conocimiento del asunto para el buen desarrollo del proyecto.

A continuación, se muestran los detalles de cada uno de los casos mencionados anteriormente:

Año	2019 – 1
Demandante	JUAN FERNANDO MARTINEZ JARAMILLO Y MARTHA OMAIRA OLMOS SIERRA

Demandado	CONSTRUCCIONES PEÑALISA S.A.S.
Hechos relevantes	<p>Entre los convocantes y la convocada se suscribió contrato de promesa de compraventa de bienes futuros, el cual tuvo por objeto la venta de un apartamento amoblado y dos parqueaderos por el valor de \$591.304.560 y se pactó la entrega de los bienes para el día de la firma de la escritura pública.</p> <p>El 24 de noviembre de 2015 los convocantes informaron al convocado su deseo de no continuar con el negocio en razón al retraso en la ejecución del proyecto y, además, porque Juan Fernando Martínez Jaramillo quedó desempleado, por lo que solicitaron la devolución de los dineros cancelados.</p>
Problema jurídico	¿Es posible determinar que hubo un incumplimiento del contrato de promesa de compraventa por parte del convocado?
Motivación de la tesis	<p>El Tribunal señaló que la constructora no cumplió con la serie de obligaciones que adquirió como gestora y administradora del proyecto de construcción, cuya finalidad era entregar el objeto del contrato prometido y, esto hizo que los demandantes no pudieran disfrutar del inmueble cuya propiedad adquirirían en los términos previstos en el contrato de venta. Así las cosas, el Tribunal ordenó las restituciones a que había lugar, puesto que se tiene que la parte convocada incumplió lo pactado en la promesa de compraventa por cuanto ni entregó el inmueble ni firmó la correspondiente escritura pública.</p> <p>Así mismo, la parte convocada no probó ninguna causal del incumplimiento contractual y, por lo tanto, no desvirtuó la presunción de culpa que operó en su contra ni tampoco probó un hecho constitutivo de excepción perentoria.</p> <p>Por las razones anteriores se ordenó a la parte convocada en calidad de promitente vendedora que restituyera el valor que recibió por parte de los promitentes compradores con su respectiva actualización monetaria a la fecha de la decisión.</p>

Fuentes jurídicas abordadas	Jurisprudencia y ley.
Tomado de: Centro de Conciliación y Arbitraje, Cámara de Comercio de Bogotá, 2019 A.	

Año	2019-2
Demandante	GLORIA LUCÍA ECHEVERRY LACOUTURE, LISSETT ELENA MONTERROZA MEYER Y LOSÉ DANIEL ECHEVERRY LACOUTURE
Demandado	BEST COAL COMPANY S.A.S.
Hechos relevantes	<ol style="list-style-type: none"> 1. Las partes los señores Gloria Lucía Echeverry Lacouture, Lissett Elena Monterroza Meyer y José Daniel Echeverry Lacouture celebraron contrato de promesa de compraventa de un inmueble (predio y sus mejoras llamado la Esmeralda ubicado en el departamento de la Guajira) y mejoras, como promitentes vendedores, quienes actúan en este proceso como convocantes, con la sociedad MPX Colombia S.A., como promitente compradora y convocado. 2. Posteriormente la promitente compradora y convocada en este proceso cambió su nombre al de CCX Colombia S.A. 3. El mencionado Contrato de Promesa fue modificado por las partes en dos ocasiones, primero se acuerda la entrega material del bien antes de la firma de la escritura y posteriormente las partes modifican el precio del contrato. 4. Subsiguientemente, el Contrato de Promesa de compraventa del inmueble fue cedido por la Prometente Compradora a la sociedad YCCX Colombia S.A.S.

	<p>5. Surgen diferencias entre las partes en cuanto a la interpretación y alcance de una cláusula.</p> <p>6. Por lo que la convocante solicita se declare como clausula ambigua y se le dé una interpretación a su favor, pues alega que esa ambigüedad se debe a la falta de información por parte del convocado, además de afirmar que este se encuentra incumplimiento varias obligaciones pactadas.</p>
Problema jurídico	¿Nos encontramos frente a una cláusula “ambigua” dentro del contrato de promesa de compraventa y, si es así, cómo debe ser está interpretada?
Motivación de la tesis	Al analizar el tribunal el contenido de la condición suspensiva incluida en el literal d) de la Cláusula Quinta del Contrato de Promesa de Compraventa concluye que efectivamente nos encontramos frente a una estipulación ambigua pues en ella no se logra identificar con exactitud la cantidad y determinación de los predios necesarios para el desarrollo del proyecto minero, también define que esta ambigüedad se genera por causa de la falta de información del convocado, pues es a este a quien le correspondía esta carga pues estos son una compañía que se ha dedicado a la explotación, exploración, transporte y comercialización de carbón y otros minerales, además de ser quienes iban a desarrollar el proyecto minero, por lo que para el tribunal todo esto los convertía en expertos en la materia, además de que nunca se logró probar que los convocantes tuvieron así fuera un mínimo conocimiento en el área, por lo que era imposible recargarle a estos la obligación de conocer la cantidad y determinación de los predios (este era el objeto de la controversia) necesarios para la implementación del proyecto minero que se pretendía realizar en los inmuebles en ese orden considera el tribunal que para la interpretación se debe aplicar el artículo 1624 del código civil el cual establece que si no se puede aplicar ninguna de las reglas precedentes de interpretación, se interpretarán las cláusulas ambiguas a favor del deudor, pero las cláusulas ambiguas que hayan sido extendidas o dictadas por una de las partes, sea acreedora o deudora, se interpretaran en su contra

	si la ambigüedad proviene de la falta de una explicación que haya debido darse por ella por lo que aplicado al caso se interpreta en contra del convocado, quien se considera que poseía el conocimiento suficiente para el buen desarrollo del proyecto.
Fuentes jurídicas abordadas	Jurisprudencia, ley, doctrina.
Tomado de: Centro de Conciliación y Arbitraje, Cámara de Comercio de Bogotá, 2019 B.	

Y, para el año 2020 se presentaron al igual que en el año anterior dos casos, aquí en ambos se estudio la resolución del contrato de promesa de compraventa en razón al incumplimiento contractual.

Respecto de las decisiones, se tuvo que, en el primero de los casos, se declaró la resolución del contrato, pero no por incumplimiento contractual, sino por mutuo disenso de los contratantes y, en el segundo, se decidió que sí existía un incumplimiento por parte de uno de los contratantes en las obligaciones contraídas del contrato de promesa de compraventa.

A continuación, se muestran los detalles de cada uno de los casos mencionados anteriormente:

Año	2020-1
Demandante	PEDRO ANTONIO OCHOA GÓMEZ
Demandado	GERMÁN ALARCÓN RODRÍGUEZ
Hechos relevantes	1. Las partes, celebraron contrato de promesa de compraventa de los inmuebles apartamento 101 y garaje 1, como convocantes el señor PEDRO ANTONIO OCHOA GÓMEZ el vendedor y, el demandado, GERMAN ALARCÓN RODRÍGUEZ, el comprador.

	<p>2. Dentro del contrato se estipula las formas de pago del bien, y lo respectivo a su entrega</p> <p>3. El convocante alega el incumplimiento por parte del convocado de los pagos establecidos por el bien objeto del contrato.</p>
<p>Problema jurídico</p>	<p>¿La promesa de compraventa celebrada puede ser declarada resuelta, con fundamento en el incumplimiento del pago del precio alegado, ya que este constituía condición previa al otorgamiento de la escritura que era lo que perfeccionaría el contrato de promesa, en ese orden habrá que determinar si hubo o no incumplimiento que haga procedente la resolución o si en su lugar habrá que considera el mutuo disenso tácito por la no concurrencia a la notaría de las partes?</p>
<p>Motivación de la tesis</p>	<p>Procede el tribunal a determinar la no existencia de un incumplimiento en el pago del precio por parte del convocado, esto debido que los cheques entregados (y que además fueron endosados por el convocante) son valido como forma de pago, de conformidad con el Artículo 882. Que estipula “La entrega de letras, cheques, pagarés y demás títulos-valores de contenido crediticio, por una obligación anterior, valdrá como pago de ésta si no se estipula otra cosa; pero llevará implícita la condición resolutoria del pago, en caso de que el instrumento sea rechazado o no sea descargado de cualquier manera.” Es por ello que al entregar estos títulos valores estaba cumpliendo con su obligación de pago, independientemente de que algunos de ellos fueran devueltos por falta de fondos, más que el suceso fue posterior a la fecha para la firma de la escritura, por lo que se concluye que con la entrega de los cheques si se consideraba cumplida la obligación de pago pactada en la promesa, es por ello que no procede la resolución del contrato por incumplimiento, pero si es procedente por mutuo disenso, pues ninguna de las partes se acerca a la respectiva notaria para la firma de las escrituras, no habiendo prueba de intención alguna de las partes de retomar y continuar el contrato por lo que es procedente esta figura, pues aunque el mutuo disenso no tiene una regulación clara que determine sus efectos, después de haberse</p>

	evidenciado conforme a las pruebas el abandono de las prestaciones por las partes no es posible que se deje sin resolver esta situación por este vacío normativo, por lo que declarar el mutuo disenso, y como consecuencia la resolución contractual no es contrario al principio de congruencia exigido en toda providencia judicial.
Fuentes jurídicas abordadas	Ley, jurisprudencia, doctrina.
Tomado de: Centro de Conciliación y Arbitraje, Cámara de Comercio de Bogotá, 2020 A.	

Año	2020-2
Demandante	SERGIO ANDRES JIMENEZ QUINTERO y ANDREA FERNANDA ZAMUDIO PINZON
Demandado	CONSTRUCTORA MEBAR S.A.S.
Hechos relevantes	<ol style="list-style-type: none"> 1. los convocantes cotizaron en la sala de ventas del Proyecto MANÁ – proyecto ejecutado por la convocada - un apartamento, por un valor de \$399.200.000. Dicho inmueble incluía, una terraza, y dos garajes. 2. Como el proyecto fue del gusto de los convocantes se procedió a suscribir el documento denominado Acta de Negocio Inicial de Compraventa del Apartamento, terraza y garajes por una suma total de \$399.200.000. además, se estableció como forma de pago una cuota inicial del cuarenta por ciento (40%). 3. Posteriormente se suscribió el Contrato de Promesa de Compraventa. 4. La parte convocante alega que el convocado incumplió el contrato pues no iban a hacer la construcción de la terraza tal como se acordó en el contrato, por lo que, de conformidad con la cláusula séptima, del mismo, que establece que cualquiera de las partes podía dar por

	terminado el contrato de pleno derecho y sin necesidad a actos o requisitos adicionales, cuando alguna de las partes incumpla alguna de sus obligaciones, proceden a dar por terminado el contrato.
Problema jurídico	¿Es procedente la resolución de contrato de promesa de compraventa con sus respectivas consecuencias por incumplimiento del convocado?
Motivación de la tesis	Logra evidenciar el tribunal de conformidad con las pruebas que efectivamente el convocado incumplió sus obligaciones, pues puso en venta una terraza que nunca había tenido licencia de construcción y por lo tanto no podía ser construida, que aunque no se especificó de manera expresa en el contrato de promesa, si fue anunciada en los tratos y negocios previos que son parte integral del contrato, que de la misma manera la parte convocante no estaba obligada a cumplir con el resto de obligaciones pues ya se encontraba excusada por el incumpliendo de la otra parte, en consecuencia se procede a declarar la resolución de contrato con sus respectivas consecuencias, establecidas en el artículo 1544 del Código Civil.
Fuentes jurídicas abordadas	Ley, jurisprudencia.
Tomado de: Centro de Conciliación y Arbitraje, Cámara de Comercio de Bogotá, 2020 B.	

Por último, dentro del estudio realizado se observó que en algunos Tribunales se presentaron otros tipos de contratos diferentes al contrato de promesa de compraventa, pero que su finalidad era llegar a la suscripción de este contrato como, por ejemplo, se presentó el Contrato de Opción en dos tribunales de 2017 y uno de 2018 además, en un tribunal de 2017 se suscribió un contrato de promesa de negocio jurídico que pretendía dar origen al contrato de promesa de compraventa una vez cumplidas ciertas situaciones acordadas, los detalles de estos resultados se pueden ver en el anexo del presente trabajo de investigación.

CAPITULO IV: ANÁLISIS DE LAS DECISIONES

4.1 Análisis de las decisiones emitidas por los Tribunales de Arbitramento de la Cámara de Comercio de Bogotá relacionadas con el contrato de promesa de compraventa nacional para los años 2015 – 2020

Con relación a los problemas jurídicos abordados por los Tribunales de Arbitramento la revisión arrojó el siguiente resultado:

Tabla 5 Relación de problemas jurídicos abordados por los Tribunales de Arbitramento años 2015-2020

Año	Problema Jurídico	Causas
2016 – 1	Declaración de incumplimiento contractual	La diferencia del área prometida del inmueble objeto del contrato de promesa de compraventa.
2016 – 2	Resolución del contrato por incumplimiento	Incumplimiento en el pago del precio acordado en el contrato de promesa de compraventa.
2017 – 1	Declaración de incumplimiento contractual	Incumplimiento en el valor y forma de pago del precio acordado en el contrato de promesa de compraventa.
2017 – 2	Declaración de incumplimiento contractual	Retraso en la entrega del bien inmueble prometido en venta.
2017 – 3	Declaración de incumplimiento contractual	Por un lado, incumplimiento en la entrega del objeto contractual y, por otro lado, incumplimiento en el pago del precio acordado.
2017 – 4	Configuración del mutuo disenso	Incumplimiento por ambas partes de las obligaciones contractuales.
2017 – 5	Declaración de incumplimiento contractual	Incumplimiento en el pago del precio acordado en el contrato de promesa de compraventa.

2017 – 6	Declaración de incumplimiento contractual	Incumplimiento en la entrega del inmueble, objeto del contrato de promesa de compraventa.
2017 – 7	Nulidad del contrato	Si bien, la parte convocante solicitaba que se declarara el incumplimiento en la obligación de hacer por parte de la convocada, en razón a que esta no había ido a la notaría en la fecha y hora acordada para suscribir la respectiva escritura pública; el Tribunal declaró la nulidad del contrato de promesa por falta de requisitos legales al no determinarse el objeto contractual.
2018 – 1	Nulidad del contrato	Falta de estipulación del plazo o condición para la celebración del contrato de compraventa.
2018 – 2	Resolución del contrato por incumplimiento	Incumplimiento en la obligación de hacer por parte de la convocada, la cual consistía en asistir a la notaría en la fecha y hora acordada.
2018 – 3	Declaración de incumplimiento contractual	Incumplimiento en el pago tanto del precio como de los seguros estipulados en el contrato.
2018 – 4	Resolución del contrato por incumplimiento	Se resuelve el contrato por estipulación expresa de las partes ante el incumplimiento de alguna de las partes, pese a que se alegaba la existencia de vicios ocultos del objeto del contrato el Tribunal declaró su inexistencia por el conocimiento y profesión de quien lo alegaba.
2018 – 5	Configuración del mutuo disenso	Incumplimiento por ambas partes de las obligaciones contractuales.
2018 – 6	Nulidad del contrato	El contrato de promesa de compraventa carecía de condición o plazo para celebrarse el

		contrato de compraventa y, además, no se estipulaba el lugar donde debía cumplirse la obligación de hacer.
2018 – 7	Inexistencia del Contrato	No se cumplió la condición que daba origen al contrato y, por lo tanto, hubo lugar a las restituciones mutuas al declararse la inexistencia del contrato.
2018 – 8	Resolución del contrato por incumplimiento	Incumplimiento en la obligación de aviso de escogencia estipulado por las partes en el contrato de opción con pacto de preferencia.
2018 – 9	Resolución del contrato por incumplimiento	Incumplimiento en la obligación de hacer por parte de la convocada, la cual consistía en asistir a la notaría en la fecha y hora acordada.
2019 – 1	Declaración de incumplimiento contractual	Incumplimiento en la entrega del inmueble objeto del contrato de promesa de compraventa.
2019 – 2	Interpretación de cláusula contractual	Se estipuló una cláusula ambigua en el contrato de promesa de compraventa suscrito entre las partes, que dio lugar a la aplicación del artículo 1624 del Código Civil.
2020 – 1	Configuración del mutuo disenso	Incumplimiento del convocado en el pago del precio estipulado en el contrato; no obstante, se dio la resolución del contrato por mutuo disenso porque ninguna de las partes compareció a la notaría y se demostró que el convocado sí había cumplido con su obligación.
2020 – 2	Resolución del contrato por incumplimiento	Incumplimiento del convocado de sus obligaciones al vender una terraza sin la respectiva licencia para construcción.

Fuente. Elaboración propia

De acuerdo con la información anterior se tuvo como resultado lo siguiente:

Tabla 6 Síntesis de la información contenida en la tabla 6

Problemas jurídicos	Cantidad
Declaración de incumplimiento contractual	8
Resolución del contrato por incumplimiento	6
Interpretación del contrato o cláusula contractual	1
Configuración del mutuo disenso	3
Nulidad del contrato	3
Inexistencia del Contrato	1
Total	22

Fuente. Elaboración propia

Al analizar los problemas jurídicos presentados en cada uno de los laudos objeto de estudio se concluye que el problema jurídico más abordado por los tribunales respecto del contrato de promesa de compraventa es la declaración de incumplimiento contractual, el cual se presentó en 8 de los 22 laudos estudiados, teniendo un porcentaje del 36,36%, seguido de la resolución del contrato por incumplimiento, que se trató en 6 laudos ocupando así el segundo lugar con el 27,27%, en tercer lugar se encuentra la nulidad del contrato y la configuración del mutuo disenso que se dieron en 3 laudos respectivamente con un porcentaje del 13,64% cada uno y, por último, se encuentran la interpretación del contrato o cláusula contractual y la inexistencia del contrato, ambos problemas jurídicos tratados en 1 laudo con el porcentaje del 4,55% cada uno.

Ahora bien, analizando las causas identificadas que dieron origen a los problemas jurídicos abordados por los tribunales arbitramento en el marco del contrato de promesa de compraventa, se puede decir que la causa más común en la resolución del contrato fue la falta de cumplimiento por parte de los contratantes en las obligaciones de asistir a la notaría en la fecha y hora acordada, la entrega del bien objeto de la promesa, la omisión de notificaciones y el no pago del precio acordado o el pago en la forma y condiciones distintas a las pactadas, esto sin perder de vista que hubo casos en los que se presentó el incumplimiento en obligaciones muy particulares.

En razón a lo anterior, se concluye que la mayoría de los conflictos presentados es por el incumplimiento de las partes en sus obligaciones y el remedio contractual más usado es la resolución del contrato.

Cabe resaltar que el sistema de los remedios contractuales tiene una estructura bipartita, de acuerdo con la manera en que el remedio incide sobre el contrato: por una parte, los remedios extintivos, que cancelan el contrato (como lo hace generalmente la resolución por incumplimiento, de modo que podemos hablar más precisamente de remedios resolutorios); por otra parte, los remedios no resolutorios, que mantienen en vida el contrato. (Fernando Alarcón Rojas, 2021)

En nuestro caso el remedio más acogido en los laudos analizados son los remedios extintivos es decir los resolutorios, la resolución contractual, que es aquella figura, por la cual se faculta al acreedor para solicitar la resolución o terminación del contrato por incumplimiento y es así como se considera como una facultad, prerrogativa o medio de tutela a favor del contratante cumplidor (Martínez C. A., 2019). Esta figura se encuentra regulada en los artículos 1546 del Código Civil donde se establece que “en los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado”, caso en el cual podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios.

Por otra parte, el artículo 870 del Código de Comercio señala que “en los contratos bilaterales, en caso de mora de una de las partes, podrá la otra pedir su resolución o terminación, con indemnización de perjuicios compensatorios, o hacer efectiva la obligación, con indemnización de los perjuicios moratorios”.

Es así como únicamente el contratante cumplidor de las obligaciones, o por lo menos el que se ha allanado a cumplirlas en la forma y tiempo debidos, puede reclamar la resolución del contrato y el regreso de las cosas al estado inicial con la indemnización de perjuicios, cuando la otra parte no ha honrado las suyas (Sentencia , 2021)

Respecto del problema jurídico relacionado con la declaración de incumplimiento contractual se tiene que se originó mayormente por motivos del no pago del precio acordado ya sea en cuanto al valor o la forma estipulada y, el retraso en la entrega, la no entrega o la

entrega incompleta del bien prometido en venta. Es importante señalar que las pretensiones en estos casos se fundamentaban en el pago de las penalidades que se originan con el incumplimiento mas no en la resolución del contrato como tal.

Asimismo, con relación a la nulidad del contrato que estuvo presente en tres de los casos estudiados, se encontraron como causas la falta de estipulación de la condición o plazo, la falta de determinación del objeto del contrato e inclusive el no indicar la notaría en la cual se debía firmar la escritura, no obstante, se logró también evidenciar que no es un caso muy común, lo que hace inferir que al momento de celebrar el contrato de promesa de compraventa, las partes en general tienen claro los requisitos legales que lo rigen. No obstante, lo anterior, se presentó solamente un caso en el que se declaró la inexistencia del contrato de promesa de compraventa a raíz de que no se cumplió la condición que perfeccionaba el contrato y daba origen al mismo, por lo tanto, hubo lugar a las restituciones mutuas al declararse la inexistencia del contrato.

En cuanto al mutuo disenso, este se originó en tres de los casos estudiados y el motivo principal fue la no concurrencia de las partes a la notaría para suscribir la respectiva escritura pública lo que, a consideración de los tribunales, este comportamiento de los contratantes demostraba el desinterés de ambos en el contrato.

Finalmente, se presentó un problema jurídico que trató sobre la interpretación, en el cual el Tribunal debía interpretar una cláusula que en su contenido textual generaba ambigüedad, razón por la que no se podía definir con exactitud la cantidad y determinación de los predios necesarios para el desarrollo del proyecto minero objeto del contrato.

Con relación a las fuentes jurídicas tratadas se tiene como resultado lo siguiente:

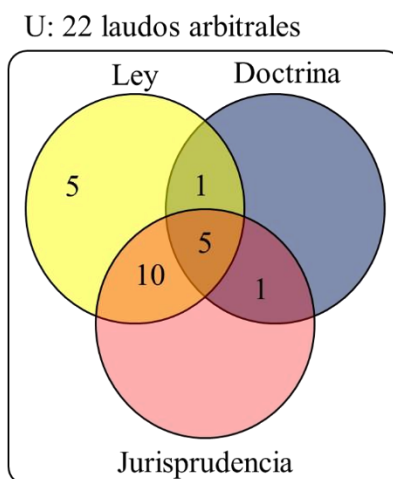
Tabla 7 Relación de fuentes jurídicas abordadas por los Tribunales de Arbitramento años 2015-2020

Año	Fuentes Jurídicas Abordadas
2016 – 1	Ley, doctrina y jurisprudencia.
2016 – 2	Ley y jurisprudencia.
2017 – 1	Ley, doctrina y jurisprudencia.
2017 – 2	Ley y dotrina.

2017 – 3	Ley.
2017 – 4	Jurisprudencia y doctrina.
2017 – 5	Ley, jurisprudencia y doctrina.
2017 – 6	Ley y jurisprudencia.
2017 – 7	Ley y jurisprudencia.
2018 – 1	Ley.
2018 – 2	Ley y jurisprudencia.
2018 – 3	Ley y jurisprudencia.
2018 – 4	Ley.
2018 – 5	Ley y jurisprudencia.
2018 – 6	Ley.
2018 – 7	Ley.
2018 – 8	Ley y jurisprudencia.
2018 – 9	Ley y jurisprudencia.
2019 – 1	Ley y jurisprudencia.
2019 – 2	Ley, jurisprudencia y doctrina.
2020 – 1	Ley, jurisprudencia y doctrina.
2020 – 2	Ley y jurisprudencia.

Fuente. Elaboración propia

Ilustración 1 *Relación de fuentes jurídicas laudos años 2015-2020*



Fuente. Elaboración propia

El resultado anterior se sintetiza en la siguiente tabla:

Tabla 8 Síntesis de la información contenida en la tabla 8

Fuente Jurídica	Número de laudos que la abordaron
Ley	21
Jurisprudencia	16
Doctrina	7

Fuente. Elaboración propia

De la información anterior se puede concluir que la fuente jurídica abordada por excelencia en cada uno de los laudos estudiados fue la ley, la cual estuvo presente en cinco casos como única fuente jurídica y, en dieciséis casos acompañada de la jurisprudencia y la doctrina por lo que en síntesis se utilizó en 21 de los 22 casos estudiados.

Asimismo, con relación a la fuente jurídica de jurisprudencia los resultados mostraron que se presentó en dieciséis casos de los 22 estudiados y, siempre estuvo acompañada de las otras fuentes jurídicas al igual que la doctrina, que se presentó en siete de los 22 laudos estudiados y en todos los casos estuvo acompañada de las otras fuentes jurídicas.

Por otra parte, cabe resaltar que en el único laudo en el que la ley no estuvo presente como fuente jurídica fue el de 2017 – 4 que tuvo por problema jurídico la configuración del mutuo disenso tácito, ya que sostuvo el Tribunal que no hay una norma específica en el Código Civil y por lo tanto, esta figura se deriva de la interpretación armónica de los artículos 1602 y 1625 que establecen que todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales; de modo que fundamentó su decisión con base en la jurisprudencia y doctrina.

Igualmente, resulta importante señalar que dentro del estudio se observó que en el Tribunal de 2017 – 3 se utilizó como fuente jurídica un laudo arbitral, el cual referenciamos como jurisprudencia, lo que denota un avance y un gran aporte para este trabajo de profundización ya que no es usual que árbitros utilicen otros laudos como fundamento de sus decisiones, por lo que el uso del precedente es escaso, así que parece interesante que se empiece a dar la relevancia que merecen este tipo de decisiones.

Ahora bien, haciendo un análisis de los resultados consideramos que las decisiones tomaron como fuente jurídica principal a la ley porque es la que compone todo el ordenamiento jurídico y regula las relaciones de los individuos dentro de un mismo territorio estando solo por encima de esta la Constitución Política y los Tratados Internacionales. Con relación a la fuente jurídica de la jurisprudencia si bien, se presentó en menor medida, su presencia estuvo en más de la mitad de las decisiones pues su importancia radica en el apoyo que brinda para la unificación de criterios en las decisiones judiciales para la interpretación de la ley.

Por último, aunque la doctrina tuvo menor acogida en las decisiones se considera que su función fue sobre todo la de servir de instrumento para la sustentación de la posición tomada por los Tribunales en sus decisiones.

Por otro lado, con relación al tipo de persona que más hizo parte de las controversias relacionadas con el contrato de promesa de compraventa y que fueron sometidas a la decisión de Tribunales de Arbitramento como mecanismo alternativo de resolución de conflictos se tuvo como resultado lo siguiente:

Tabla 9 Relación de los tipos de personas que hicieron parte de las decisiones tomadas por los Tribunales de Arbitramento años 2015-2020

AÑO	TIPO DE PERSONA			
	Demandante		Demandado	
	P. Natural	P. Jurídica	P. Natural	P. Jurídica
2016 – 1	X			X
2016 – 2	X		X	
2017 – 1		X		X
2017 – 2		X		X
2017 – 3		X		X
2017 – 4		X	X	
2017 – 5		X	X	
2017 – 6	X		X	
2017 – 7		X		X

2018 – 1	X			X
2018 – 2		X	X	
2018 – 3		X		X
2018 – 4	X	X		X
2018 – 5	X			X
2018 – 6		X		X
2018 – 7	X		X	
2018 – 8	X			X
2018 – 9	X			X
2019 – 1	X			X
2019 – 2	X			X
2020 – 1	X		X	
2020 – 2	X			X

Fuente. Elaboración propia

La información anterior se sintetiza a continuación, tomando como base la demanda inicial:

Tabla 10 Síntesis de la información contenida en la tabla 9

TIPO DE PERSONA			
Demandante		Demandado	
P. Natural	P. Jurídica	P. Natural	P. Jurídica
13	10	7	15

Fuente. Elaboración propia

Del resultado se observa que la parte demandante en su mayoría la conformaron las personas naturales estando presentes en trece de los veintidós casos estudiados y, las personas jurídicas en diez, resaltando que en el laudo de 2018 – 4 se presentaron como demandantes tanto personas naturales como jurídicas. Asimismo, se observó que la parte demandada en su mayoría la conformaron las personas jurídicas, estando presentes en quince laudos de los veintidós estudiados y las personas naturales en siete.

De lo anterior, se puede concluir que los contratos de promesa de compraventa se suscriben en su mayoría entre personas naturales y jurídicas, no obstante, hubo casos en que se suscribieron con la participación de solo personas naturales o solo personas jurídicas.

Finalmente, consideramos que el alto número de personas naturales en la parte demandante y el alto número de personas jurídicas en la parte demanda se debe a que los casos estudiados se basaron principalmente en la promesa de compraventa de inmuebles ofrecidos por constructoras o sociedades con proyectos urbanísticos.

4.2 Análisis de las decisiones emitidas por la Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil relacionadas con el contrato de promesa de compraventa nacional para los años 2015 – 2020

Ahora bien, con relación a los problemas jurídicos abordados por la Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil, en la revisión de las sentencias estudiadas se tuvo el siguiente resultado:

Tabla 11 Relación de problemas jurídicos abordados por la Corte Suprema de Justicia - Sala de casación civil años 2015-2020

Año	Problema jurídico	Causas
2015	Nulidad del contrato	La supuesta carencia de determinación del objeto del contrato de promesa de compraventa.
2018-1	Configuración del mutuo disenso	La no concurrencia de las partes a la notaría para la firma del contrato prometido.
2018-2	Nulidad del contrato	La falta de determinación del plazo o condición para la celebración del contrato de compraventa.
2020-1	Declaración de incumplimiento contractual	Incumplimiento de las obligaciones contractuales al no concurrir a la notaría con los comprobantes fiscales necesarios para la suscripción del contrato prometido.
2020-2	Declaración de incumplimiento contractual	Incumplimiento en el pago del precio pactado en el contrato de promesa de compraventa ya habiéndose otorgado la escritura pública que perfeccionaba el contrato prometido.

Fuente. Elaboración propia

Respecto a los problemas jurídicos encontrados en las sentencias analizadas, se lograron identificar tres temáticas comunes: nulidad de contrato en los años 2015 y 2018, ocasionados por la ausencia de requisitos esenciales del contrato tales como el objeto o la condición o plazo, seguido encontramos la configuración del mutuos disenso, que no es una situación común pues solo se evidencia en una sentencia en el año 2018, su causa radica en el desinterés de las partes por el desarrollo del contrato, demostrado en este caso por las partes al no concurrir a la notaría para suscribir el respectivo contrato. Adicional y finalmente identificamos a la declaración de incumplimiento contractual en el año 2020, por el no cumplimiento de las obligaciones pactadas en el contrato de promesa, expresadas en la no comparecencia de una de las partes a la notaría en un caso y el otro por el no pago del precio establecido.

Con relación a las fuentes jurídicas aportadas se tiene como resultado lo siguiente:

Tabla 12 Relación de fuentes jurídicas abordadas por la Corte Suprema de Justicia - Sala de Casación Civil años 2015-2020

Año	Fuentes Jurídicas Abordadas
2015	Ley y jurisprudencia
2018-1	Ley y jurisprudencia
2018-2	Ley y jurisprudencia
2020-1	Ley y jurisprudencia
2020-2	Ley y jurisprudencia

Fuente. Elaboración propia

Con relación a las fuentes jurídicas abordadas se concluye que las únicas usadas en cada una de las sentencias es la ley y la jurisprudencia tal y como se ve reflejado en el cuadro anterior.

Tabla 13 Relación de los tipos de personas que hicieron parte de las decisiones tomadas por la Corte Suprema de Justicia - Sala de Casación Civil años 2015-2020

AÑO	TIPO DE PERSONA			
	Demandante		Demandado	
	P.	P.	P.	P.
	Natural	Jurídica	Natural	Jurídica

2015	X		X	
2018-1	X			X
2018-2	X		X	
2020-1	X		X	
2020-2	X			X

Fuente. Elaboración propia

Y, para concluir se procede a analizar los resultados sobre el tipo de personas participantes en los fallos, entre los datos curiosos se encuentra que son siempre las personas naturales las que actúan como demandante, en el caso de los demandados comparecen tanto personas jurídicas, como naturales siendo mayor la participación de las personas naturales por una pequeña diferencia.

CAPÍTULO V: CONCLUSIONES

Este trabajo de profundización mostró como resultados que la utilización del arbitraje, como mecanismo alternativo de solución de conflictos, tuvo gran auge en las relaciones contractuales que versaron sobre contratos de promesa de compraventa nacional para los años 2015 – 2020, cumpliendo de esta forma con el objetivo de aportar a la descongestión judicial.

Con los resultados obtenidos se logró evidenciar que entre los años 2015 a 2020 la Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil trató cinco casos en los que se resolvieron problemas jurídicos relacionados con el contrato de promesa de compraventa nacional mientras que los Tribunales de Arbitramento de la Cámara de Comercio de Bogotá conocieron de veintidós casos. Igualmente, se tuvo que el año 2018 fue el año en el que más decisiones se tomaron.

La cantidad de sentencias de la Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil que trataron sobre contrato de promesa de compraventa nacional encontradas en un lapso de tiempo de cinco años es muy poca, cuando comparamos esa cantidad con el número de laudos proferidos para ese mismo tiempo, es evidente que estos superan en amplia cantidad a las sentencias estudiadas, lo que nos hace deducir que si se tiene en cuenta que la justicia ordinaria es a la que más se accede por los ciudadanos, siendo los árbitros solo una “alternativa”, creemos que se debe a que a pesar de que es la forma más usual de acceso a la justicia, para poder llegar a esa instancia, se requiere de más tiempo, inclusive dinero, además de una técnica y condiciones complejas, para la sola presentación del recurso de casación, mientras que acceder al arbitraje aunque también se requiera de dinero, para poder acogerse no se requiere, más que la voluntad de las partes mediante un pacto de arbitral y la presentación de la demanda que cumpla con los requisitos que establece el Código General del Proceso al Centro de Arbitraje.

Respecto de los problemas jurídicos abordados se tuvo que la declaración de incumplimiento contractual fue el más tratado tanto en las sentencias como en los laudos y los problemas jurídicos menos tratados fueron los relacionados con la interpretación del

contrato o cláusula contractual y la inexistencia del contrato, los cuales se presentaron en dos laudos.

Con relación a las fuentes jurídicas abordadas se encontró que en las sentencias solo se tomaron como fuentes jurídicas la ley y la jurisprudencia a deferencia de los laudos donde se abordó también la doctrina, aunque en menor medida.

Las personas participantes en los procesos, tanto en las sentencias como en los laudos, son en mayor medida las personas naturales, ya sea como accionante o accionados, es tanto así que inclusive en las sentencias estudiadas no participaron personas jurídicas como accionantes, siendo por lo general los demandados, aunque siempre en menos cantidad que las personas naturales, estos resultados nos hace concluir que son las personas naturales las que más se ven inmersos en conflictos relacionados con los contrato de promesa de compraventa.

ANEXOS

SENTENCIAS

Año	2015
Demandantes	SIMÓN PARADA RODRÍGUEZ Y OTROS
Demandados	GABRIEL MACÍAS PEÑARANDA Y HEREDEROS INDETERMINADOS
Hechos relevantes	<p>Los demandantes y herederos del causante Simón Parada Gómez, pretendieron que se declarara la rescisión del contrato de promesa de compraventa suscrito entre aquel, como promitente vendedor y, Gabriel Macías Peñaranda como promitente comprador sobre unos inmuebles ubicados en Ubaté – Cundinamarca. Asimismo, como pretensión subsidiaria, solicitaron que se declarara la nulidad absoluta de dicho contrato por no cumplir con los requisitos legales.</p> <p>Como fundamentos fácticos, los demandantes señalaron que en el “supuesto” contrato de promesa de compraventa se había pactado el pago de \$30.000.000 en tres cuotas cosa que, según ellos, no se había cumplido y que, para esa fecha, el causante se encontraba en un estado notable de deterioro físico y mental, lo que le impedía la lucidez para ciertos actos.</p> <p>El demandado se opuso a las pretensiones argumentando que él había pagado en efectivo la suma de dinero y que el señor Simón Parada Gómez no era una persona limitada ni física ni mentalmente. De igual manera, señaló que él tomó posesión del inmueble y comenzó a edificar sin que el promitente vendedor o sus hijos lo impidieran.</p> <p>La sentencia de primera instancia desestimó todas las pretensiones de la demanda.</p> <p>Y la segunda instancia confirmó la sentencia que dio lugar al recurso de casación, bajo el argumento de que los hechos aducidos no correspondían</p>

	<p>con el fenómeno de la simulación puesto que si los demandantes afirmaron que el causante había sido engañado no puede presentarse que el aquel haya fingido en la suscripción del contrato y, por otro lado, en lo que se refiere a la nulidad contractual, se dijo que si bien la ley requería la precisión en el contrato de promesa, de tal suerte que solo faltase la tradición de la cosa o las formalidades legales no debía interpretarse con severidad y por lo tanto, la omisión en el escrito de promesa de la tradición de los inmuebles prometidos no puede acarrear la nulidad además, porque la tradición no integra parte fundamental del contrato de promesa de compraventa, porque la venta de cosa ajena es válida.</p> <p>El cargo formulado en el recurso de casación fue la errada interpretación de la norma, en razón a que se concluyó que la falta de los datos sobre la cédula catastral y la matrícula inmobiliaria no invalidaba el negocio jurídico celebrado por resultar suficiente la indicación de los linderos y la ubicación de los predios.</p>
<p>Problema jurídico</p>	<p>¿En virtud del requisito de la determinación del contrato, en el contrato de promesa de compraventa se debe exigir la presencia de todos los elementos que debe contener una escritura pública?</p>
<p>Motivación de la tesis</p>	<p>Para la Corte, la exigencia de todos los elementos de la escritura pública en el contrato de promesa de compraventa daría lugar a que no se pudiera prometer en venta bienes futuros y determinables, que por esta razón no cuentan todavía con matrícula inmobiliaria o referencia catastral, pero que se pueden establecer en el acto de la promesa totalmente especificados de forma que las partes sepan exactamente de qué inmueble se trata.</p> <p>La ley hace énfasis en la determinación del contrato prometido mas no en la determinación del contenido exacto de la escritura pública pues esto conllevaría a trasladar el contrato de compraventa los requisitos que el estatuto de notariado exige de las escrituras.</p>

	<p>De acuerdo con lo anterior, la jurisprudencia de esta Corporación ha exigido que se incluya en la promesa la ubicación y alindamiento del inmueble, ya que esta información es suficiente para lograr la precisión en la determinación del objeto y, por lo tanto, no se requiere de la referencia catastral ni de la matrícula inmobiliaria en razón a que algunos inmuebles no cuentan con dichos instrumentos de identificación.</p> <p>En conclusión, la promesa de compraventa de un bien inmueble, la singularización se da a partir de su ubicación y linderos, lo cual se impone como uno de los factores indispensables para la determinación del contrato prometido.</p>
Fuentes jurídicas abordadas	Ley y jurisprudencia.

Año	2018
Demandante	FELIPE MENDOZA VEGA
Demandado	CONSTRUCCIONES EL LAGO LTDA.
Hechos relevantes	<p>El accionante solicita que se condene a la convocada a cumplir con el contrato de promesa de compraventa suscrito basado en que estos suscribieron contrato de promesa de compraventa que tenía por objeto la venta de tres locales ubicados en el Edificio Centro de Alta Tecnología por el valor “tentativo” de \$275.920.000 en razón a que el precio fue estimado con base en las áreas proyectadas de los inmuebles.</p> <p>El demandante pagó el precio en tres contados, tal como fue convenido en el contrato de promesa; no obstante, la constructora le colocó de presente un “otrosí y acta de entrega” con lo cual se pretendía la modificación de la promesa para disminuir el área de los tres locales, alteración que hizo que el promitente comprador dejara a salvo la posterior concreción del precio</p>

	<p>por metro cuadrado construido, cosa que no fue aceptada por la promitente vendedora.</p> <p>La demandada propuso como excepción la que denominó “contrato no cumplido” argumentando que el demandante incumplió la obligación de presentarse en la notaría para la suscripción del contrato prometido, por lo que solicitó, en demanda de reconvencción, la resolución del contrato de promesa por incumplimiento de Felipe Mendoza Vega y que de igual manera, se ordenara a éste recibir el dinero pagado por concepto de precio con los respectivos rendimientos; asimismo, como pretensión subsidiaria, pidió que se declarara el mutuo disenso tácito por el incumplimiento de las obligaciones de ambas partes en el contrato.</p> <p>El <i>a quo</i> negó las pretensiones de la demanda inicial y accedió a la pretensión subsidiaria de la demanda de reconvencción en la que se ordenó la devolución de los dineros recibidos a su contendor con sus rendimientos.</p> <p>El <i>ad quem</i>, revocó el fallo de primera instancia y condenó a la constructora a la devolución del pago y al pago de perjuicios concluyendo que el demandante inicial cumplió la obligación adquirida en el contrato de promesa, la cual fue el pago del precio pactado e igualmente manifestó su deseo de perfeccionar la compraventa en los términos acordados, mientras que su contraparte incumplió su obligación al intentar modificar lo pactado inicialmente, motivo por el cual es inviable la resolución del contrato por mutuo disenso tácito.</p>
Problema jurídico	¿El comportamiento de las dos partes en el contrato de promesa suscrito implica un incumplimiento por ambos extremos y, por lo tanto, daría lugar a la declaración de un mutuo disenso tácito? ¿Dicho incumplimiento implicaría la voluntad de las partes en desistir del negocio jurídico o no?
Motivación de la tesis	Para la Corte, el juzgador <i>ad quem</i> incurrió en error de hecho en la estimación del material probatorio en razón a que el incumplimiento del promitente comprador estaba justificado, porque pagó en su totalidad el

	<p>precio acordado, como si esa prestación lo inhibiera de asistir a suscribir el contrato de compraventa (contrato prometido), en tal sentido, no hay duda de que se alteró el contenido de la promesa por cuanto, dedujo de esta una conclusión ajena a la misma.</p> <p>Por consiguiente, si ambas partes habían acordado que luego del pago anticipado del precio pactado, se suscribiría la escritura pública, tanto el uno como el otro estaban obligados a comparecer a la notaría inicialmente acordada, lo que ninguna hizo, convirtiendo a ambas partes en infractores del contrato de promesa.</p> <p>Sobre lo anterior, la Corte precisa que el simple incumplimiento no implica la intención de disolver el pacto, pues hay eventos en los cuales dicha infracción obedece a situaciones especiales, motivo por el cual se debe establecer si el incumplimiento de las partes estuvo acompañado de la voluntad de desistir del negocio o no.</p> <p>De acuerdo con las pruebas allegadas al proceso, se muestra que la real intención de las partes era la de dirimir el pacto contenido en la promesa de compraventa ya que, allí se había estipulado que cualquier incumplimiento se entendería como señal inequívoca de dicha voluntad y, aun así, ambas partes se mostraron renuentes a asistir a la notaría para la suscripción de la escritura pública.</p> <p>En conclusión, para este caso, no procede la acción resolutoria o la pretensión de cumplimiento puesto que en ambos casos se requiere que el reclamante haya cumplido cabalmente con sus obligaciones incluso en el supuesto de que su contraparte no lo haya hecho, razón por la cual, la Corte confirma la sentencia de primera instancia que declaró el mutuo disenso y Casa la sentencia de segunda instancia.</p>
Fuentes jurídicas abordadas	Ley, jurisprudencia.

Año	2018
Demandante	CARLOS SALVADOR GÓMEZ CARRILLO
Demandado	BARTOLOMÉ PARODI MEDINA
Hechos relevantes	<p>El demandante pretendía que se declarara resuelto el contrato de promesa de compraventa suscrito con el demandado porque según él, este incumplió con el pago del saldo del precio. Asimismo, solicitó que se ordenara el pago de los perjuicios causados a raíz del incumplimiento y la restitución del inmueble.</p> <p>El accionante sostiene que entre las partes se suscribió contrato de promesa de compraventa, en el cual él prometía vender el inmueble con el folio de matrícula inmobiliaria No. 214-0001849 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Juan del Cesar y el demandado prometía pagar el precio de \$60.000.000 en dos pagos, el primero por la suma de \$24.500.000 y el segundo por la suma de \$35.000.000. El demandante manifiesta haber recibido a satisfacción el primer pago que acordaron como “arras confirmatorias”, no obstante, transcurrido más de siete años, no ha realizado el segundo pago acordado.</p> <p>El demandado se opuso a las pretensiones, argumentando que el contrato futuro se había sometido a una condición la cual no se había cumplido.</p> <p>El juzgador de primera instancia declaró resuelto del contrato de promesa de compraventa por el incumplimiento del demandado en el pago del precio y el <i>ad quem</i> revocó la sentencia y negó las pretensiones en razón a que el demandado si cumplió con la obligación de pagar el precio pactado mas no cumplió con la obligación previa de subrogarse en las deudas del promitente vendedor, sin embargo, tal falta de subrogación no implicó un incumplimiento de los deberes contractuales puesto que en el contrato no se señaló plazo para su cumplimiento, por lo tanto, la el juzgador de segunda</p>

	<p>instancia al demandante no le asiste derecho para exigir la resolución del contrato por incumplimiento.</p> <p>El demandante interpuso recurso de casación alegando que el Tribunal violó directamente la ley sustancial porque si bien advirtió que en el contrato de promesa no se señaló una fecha determinada para la celebración del negocio prometido, razón por la cual no reunió los requisitos establecidos en la ley, este no declaró de manera oficiosa la nulidad absoluta.</p>
<p>Problema jurídico</p>	<p>¿El contrato de promesa de compraventa suscrito por las partes cumple con los requisitos establecidos por la ley y, por lo tanto, se debe declarar el incumplimiento por parte del demandado en el pago del precio acordado?</p>
<p>Motivación de la tesis</p>	<p>Para la Corte, el contrato de promesa de compraventa suscrito por las partes, no estipula un plazo o condición determinada, en razón a que estas acordaron que la escritura que protocolizaría la compraventa prometida se otorgaría diez días después de que el promitente comprador pagara las acreencias señaladas en el contrato de promesa al Banco Ganadero o a Finagro a no ser que se pactara otra cosa, por lo tanto, las partes dejaron al arbitrio del promitente comprador establecer el momento en el que se iniciarían a contar los diez días para otorgar la escritura, lo que se traduce en que tal momento solo podía suceder por voluntad de una de las partes, por lo que, el demandado podía caprichosamente escoger el día en que pagaría la deuda que el promitente vendedor tenía con las entidades bancarias.</p> <p>En conclusión, al haber establecido los contratantes una condición de carácter potestativo y, por ende, indeterminada, se constituye un factor de incertidumbre que invalida el acto, puesto que el contrato de promesa no produce obligaciones si no reúne los requisitos establecidos en la ley dentro de los cuales se encuentra “<i>que contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato</i>” y, la ausencia de uno o más de</p>

	<p>estos requisitos acarrea la nulidad absoluta del acto que puede y debe ser declara por el juzgador incluso sin la petición de parte.</p> <p>De acuerdo con lo anterior, y por ser una falta que lesiona los intereses del orden público, la Corte casa la sentencia.</p>
Fuentes jurídicas abordadas	Ley y jurisprudencia.

Año	2019
Demandante	MERCY MENESES PEÑA
Demandado	RICARDO OLAYA FAJARDO y NANCY HERNÁNDEZ ARAGÓN
Hechos relevantes	<p>La accionante solicitó que se declarara la inexistencia del contrato de promesa de compraventa entre ella y los demandados con relación a un lote de mayor extensión ubicado en el departamento del Tolima y, condenar a los mismos a restituir el inmueble y a pagar \$1.000.000 por cada mes en que han tenido el inmueble. Asimismo, de manera subsidiaria pidió que se declarara el incumplimiento de la obligación de pagar el precio por parte de los accionados como promitentes compradores.</p> <p>Lo anterior, argumentando que entre las partes se suscribió contrato de promesa de compraventa de un lote y se acordó un precio de \$49.000.000 constituido en letras de cambio, dos por la suma de \$13.650.000 una de \$6.100.000 y la otra por \$6.801.000 para un total de \$46.301.000. No obstante, la diferencia entre el total y el valor de las letras no está determinado, en razón a que no se señaló la fecha en que debía hacerse el pago de los \$2.699.000 restantes. Igualmente, la demandante indicó que dichos títulos valores fueron sustraídos por los demandados sin que el pago se hubiera realizado.</p>

Los demandados se opusieron a las pretensiones.

En la primera instancia se desestimaron y negaron la totalidad de las pretensiones de la demanda.

El juzgador de segunda instancia revocó la sentencia proferida por el *a quo* y declaró la nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa toda vez que sumados los valores de las letras de cambio constitutivos del precio pactado se tiene como resultado la suma de \$46.301.000, el cual no coincide con el valor total acordado que era la suma de \$49.000.000, situación que genera incertidumbre. Señaló que esa desavenencia contractual hace que ambos valores se puedan tomar como precio, lo que hace que quede al arbitrio de cualquiera de los contratantes definir dicho aspecto, lo que genera entonces la nulidad absoluta respecto del contrato.

Por otra parte, respecto del pago de las letras de cambio, el Tribunal indicó que el pago de las sumas allí estipuladas solamente podía hacerse a la demandante, como acreedora y promitente vendedora o a la prenombrada endosataria, cosa que no ocurrió de acuerdo con los interrogatorios de las partes y, por lo tanto, se genera una invalidez del pago alegado por los demandados puesto a que la persona que percibió el pago, no era tenedor legítimo de los títulos y en el proceso no se acreditó que esta estuviera autorizada por la demandante, razón por la que esta última no tiene el deber de restituir suma alguna por este concepto.

La parte accionante interpuso recurso de casación con fundamento en el error de hecho al análisis de los interrogatorios de parte rendido por los demandados, porque no tuvo por probada la mala fe de estos al no pagar el precio a quien correspondía. De igual manera, argumenta que el *ad quem* tergiverso el dictamen pericial al ampliar el contenido real, pues nada se dijo sobre si las mejoras eran útiles o no, no obstante, fueron reconocidas como útiles.

Problema jurídico	No aplicó
Motivación de la tesis	<p>Para la Corte, el primer reparo hecho por el recurrente nada tiene que ver con lo decidido por el Tribunal, puesto que, mientras este se ocupó sobre la buena o mala fe con la que los demandados tuvieron el inmueble objeto del contrato de promesa, el censor atacó la buena o mala fe comercial, cosa que es distinta y, en razón a esa desarmonía entre lo expuesto por el juzgador y lo alegado por el recurrente, hace del cargo una acusación desenfocada motivo por el cual, no está llamada a prosperar y la buena fe con que los demandados tuvieron el inmueble prometido en venta se mantiene firme.</p> <p>Por otro lado, respecto de la utilidad de las mejoras, la Corte señaló que las características de estas eran suficientes para deducir que las mismas aumentaron el valor del predio que los demandados tenían en su poder y, por lo tanto, no hubo ningún error de hecho en la apreciación del dictamen pericial.</p> <p>Por lo anterior, la Corte no casa la sentencia.</p>
Fuentes jurídicas abordadas	Ley y jurisprudencia.

Año	2020
Demandante	ANA BEATRIZ FORERO DE QUIROGA en nombre de la sucesión de Salomón Forero Briceño
Demandado	JORGE VARGAS LINARES
Hechos relevantes	La demandante solicitó la resolución del contrato de promesa de compraventa suscrito entre Salomón Forero Briceño como promitente vendedor y Jorge Vargas Linares como promitente comprador, ante el

	<p>incumplimiento de este; asimismo, solicitó que se ordenara la restitución de la posesión del inmueble prometido en venta, lo anterior, en razón a que el demandado no asistió a la notaría acordada para suscribir la respectiva escritura pública.</p> <p>El accionado se opuso a las pretensiones indicando que él había cumplido con todas las obligaciones, excepto con la de ir a la notaría porque el promitente vendedor le informó de manera verbal que no podía otorgarle la escritura debido a una medida de embargo.</p> <p>El juzgador de primera instancia desestimó las pretensiones de la demanda.</p> <p>El juzgador <i>ad quem</i> confirmó la sentencia del <i>a quo</i>, argumentando que si bien es cierto el promitente vendedor compareció a la notaría en el tiempo acordado, este omitió presentar los paz y salvos tributarios del inmueble y, por lo tanto, no cumplió con sus obligaciones de entregar el inmueble libre de limitaciones al dominio y a paz y salvo, motivo por el cual no procede la resolución del contrato ya que para esto se requiere, entre otras cosas, que la parte que lo solicita haya cumplido los deberes asumidos en el pacto o que por lo menos se allanara a cumplirlos.</p> <p>El demandante interpone recurso de casación aduciendo la violación por vía directa de la ley, en razón a que, según él, la regulación del contrato de promesa de compraventa contiene diferentes obligaciones, por un lado, la principal que es la de comparecer a la notaría para celebrar el respectivo contrato convenido y, por otro lado, la secundaria que es la presentación de los documentos legalmente exigidos para suscribir el contrato prometido.</p>
<p>Problema jurídico</p>	<p>¿El hecho de que el promitente vendedor no presente los paz y salvos exigidos para celebrar el negocio jurídico prometido acarrea el incumplimiento de las obligaciones del contrato de promesa?</p>
<p>Motivación de la tesis</p>	<p>La Corte inició recordando que la acción dirigida a obtener la resolución de un contrato requiere que el demandante haya cumplido con las obligaciones a su cargo y que en el evento de que las obligaciones asumidas por ambas</p>

	<p>partes no sean de ejecución simultánea, sino sucesiva se tiene que el que primero incumple inmediatamente exime a su contrario a ejecutar la siguiente prestación porque esta última carece de ser exigible en tanto la anterior no fue cumplida, de modo que el contratante que primero vulneró el pacto queda desprovisto de la acción resolutoria.</p> <p>Para el caso en estudio, la Corte indicó que el Tribunal no había errado en su decisión, al determinar que el promitente vendedor carecía de la facultad para solicitar la resolución del contrato preparatorio, en razón de que no había cumplido en su integridad todas las obligaciones derivadas del contrato de promesa de compraventa, porque si bien, este había acudido a la notaría lo había hecho sin los comprobantes fiscales necesarios para la suscripción del contrato prometido y por lo tanto, no casa la sentencia de segunda instancia.</p>
Fuentes jurídicas abordadas	Ley y jurisprudencia.

Año	2020
Demandante	JOSE JOAQUIN ROSAS CARREÑO
Demandado	INVERSIONES UMBACÍA BOHÓQUEZ Y CÍA. S. en C.S.
Hechos relevantes	<p>El demandante solicitó que se declarara el incumplimiento por parte de la sociedad demandada en el pago de la suma de \$500.000.000 del precio convenido en el contrato de promesa de compraventa suscrito entre ambos.</p> <p>Lo anterior, argumentando que entre ellos se suscribió un contrato de promesa de compraventa por el valor de \$1.000.000.000 en el que se prometió la venta de tres lotes ubicados en el departamento del Vichada y, que el 18 de mayo de 2010 se otorgó la respectiva escritura con la anotación de que había recibido a satisfacción las sumas señaladas en el acto, las</p>

	<p>cuales fueron menores a las establecidas en la promesa, para evitar el pago de impuestos altos, no obstante, la demandada adeudaba la suma de \$500.000.000 representados en dos cheques, los cuales no pudieron ser cobrados debido a que fueron devueltos por el banco por “carencia de fondos” y por “no corresponder la firma”.</p> <p>La demandada se opuso a las pretensiones excepcionando “contrato cumplido”.</p> <p>El juzgador de primera instancia denegó las pretensiones y el <i>ad quem</i> confirmó la sentencia indicando que al otorgarse la escritura queda extinto el contrato de promesa de compraventa y cualquier estudio sobre su existencia, validez y eficacia es inútil, por lo tanto, no es la oportunidad para hacer valer la voluntad real de las partes y, si bien hay un “otrosí” al contrato de promesa y es posterior al otorgamiento de la escritura, este solo habla del cambio de uno de los cheques pero esto no indica que con ello se haya alterado la venta ya perfeccionada.</p> <p>El accionante recurrió en casación denunciando la violación indirecta de la ley producto de un error de hecho en la apreciación del contrato de promesa de compraventa, señalando que el Tribunal al concluir que la promesa se extinguió con la suscripción de la escritura, no tuvo en cuenta que en la misma se pactaron obligaciones concordantes al negocio jurídico que le eran propias y por lo tanto, generaron derechos y obligaciones a favor y a cargo de las partes que debían cumplir de acuerdo a lo pactado.</p>
<p>Problema jurídico</p>	<p>¿Puede declararse el incumplimiento del contrato de promesa de compraventa cuando ya se ha perfeccionado el negocio jurídico pactado en el mismo?</p>
<p>Motivación de la tesis</p>	<p>Para la Corte, al perfeccionarse el contrato convenido en el contrato de promesa se extingue esta porque se cumple su función jurídica, por lo tanto, el contrato de compraventa que se consignó en el instrumento público (escritura), reemplaza lo pactado inicialmente.</p>

	<p>Si bien es cierto que, en el contrato de promesa se fijó un monto de dinero diferente al establecido en la escritura, donde además se dejó constancia de que la parte vendedora recibió el dinero a entera satisfacción, cualquier estipulación en contrario debió constar en escritura modificatoria en razón a las exigencias de la solemnidad que conlleva el acto y que la ley exige para esta clase de contratos, sin que se pueda sustituir mediante documentos privados.</p> <p>Igualmente, señaló que, si el objetivo del demandante era mostrar la real intención de las partes, debió acudir a una acción de simulación.</p> <p>Por otra parte, indicó que si bien, el demandante busca obtener el pago del precio y la indemnización de perjuicios, la vía idónea era la acción cambiaria o la in rem verso en razón a que las sumas reclamadas yacían en los cheques 0000301 y 0000302.</p> <p>En razón a lo anterior, la Corte acoge la decisión proferida en segunda instancia motivo por el cual no casa la sentencia.</p>
Fuentes jurídicas abordadas	Ley y jurisprudencia.

LAUDOS

Año	2017
Demandante	CLAUDIA LIZETH HERNÁNDEZ PIÑEROS
Demandado	CONSTRUCTORA MARSIL S.A.
Hechos relevantes	Las partes suscribieron un contrato que llamaron “ <i>contrato de opción</i> ” en el cual la demandada se obligaba, en un término de seis meses, a preferir a la demandante para suscribir con esta, contrato de promesa de compraventa

	<p>sobre un inmueble, posteriormente, las partes decidieron modificar el contrato pactando que el contrato de opción no impedía que la constructora pudiera vender el inmueble objeto del negocio jurídico a otra persona siempre que pagara a la convocante la suma de treinta millones por concepto de utilidad de la suma pagada por ella de manera anticipada.</p> <p>No obstante, lo anterior, la constructora vendió a otra persona el inmueble prometido sin previo aviso a la convocante, dejando de lado el derecho de preferencia que le asistía de acuerdo con el contrato de opción y, así mismo, tampoco reconoció la suma de dinero que se comprometió a pagar en caso de que ocurriera este evento.</p>
<p>Problema jurídico</p>	<p>¿Cuál era la verdadera voluntad de las partes en el negocio jurídico celebrado que pretendía la suscripción del contrato de promesa de compraventa?, ¿El contrato suscrito era realmente de opción? ¿Es válido el contrato celebrado? y, si fuera así, ¿A qué título se hizo el pago de la suma anticipada y cuál sería la razón para solicitar su reembolso?</p>
<p>Motivación de la tesis</p>	<p>El Tribunal consideró que el contrato inicialmente suscrito por las partes no era un contrato de opción, porque el mismo no cumplía con los requisitos establecidos en la ley, principalmente porque la opción impone al que la concede la obligación de cumplir su compromiso y además establece que esta debe estar sujeta a un término o a una condición, pero en este caso la obligación de vender el inmueble dependía de que la parte convocada decidiera hacerlo, lo cual no somete la obligación al plazo o condición establecidos en la ley, así mismo, no se probó de que las partes tuvieran una intención distinta, por lo que, la intención de la parte convocante era hacerse a la propiedad del inmueble objeto del negocio jurídico.</p> <p>Por otra parte, el Tribunal señaló que la verdadera intención de las partes era la de celebrar un pacto de preferencia en razón a que se establecía una obligación de preferir al beneficiario, que en este caso era la convocante, en cualquier momento en que la parte convocada decidiera vender el inmueble.</p>

	De acuerdo con lo anterior y con las pruebas que obraron en el proceso el Tribunal declaró la resolución del contrato y, ordenó el pago de la utilidad pactada y de los daños probados por la demandante porque en efecto, se demostró la existencia de un contrato válido, el cumplimiento de las obligaciones de la parte convocante y el incumplimiento de la parte convocada.
Fuentes jurídicas abordadas	Jurisprudencia arbitral y de la Corte Suprema de Justicia, doctrina y ley.
Tomado de: Centro de Conciliación y Arbitraje, Cámara de Comercio de Bogotá, 2017.	

Año	2017
Demandante	JURACY COSTA REIS Y OSCAR MAURICIO BERNAL GÓMEZ
Demandado	CONSTRUCTORA MARSIL S.A.S.
Hechos relevantes	<p>Los demandantes señaló que la demandada ofreció en venta desde el año 2013 casas bifamiliares y en razón de lo anterior, el 16 de diciembre de 2013, suscribieron con esta el contrato denominado “<i>contrato de opción para firmar contrato de compraventa</i>” sobre una casa bifamiliar del proyecto “Pinos de Turingia” por un valor de \$255.000.000 los cuales eran pagaderos en dos cuotas, sin embargo, a pesar de que los convocantes cumplieron con el pago del precio pactado, la convocada no ha cumplido con su obligación de entrega del inmueble y la escritura pública de venta correspondiente.</p> <p>La parte convocada no contestó la demanda.</p>
Problema jurídico	<p>¿Existe un incumplimiento de las obligaciones pactadas en el “contrato de opción para firmar contrato de compraventa” por parte de la demandada? y, ¿Es procedente la resolución del contrato y, en consecuencia, la devolución</p>

	de las sumas pagadas por los convocantes, con sus respectivos intereses y con el cobro de la cláusula penal pactada en el contrato?
Motivación de la tesis	<p>El Tribunal encontró que las partes establecieron como causales de terminación del contrato de opción, el mutuo acuerdo o que el proyecto no pudiera ser terminado o tuviera que ser suspendido, no obstante, el convocado incumplió sin haberse presentado ninguna de las situaciones previstas de terminación, pues para que esto ocurriera debía existir un acuerdo entre las partes o un documento contractual que determinara que el proyecto no podía ser terminado o que fue suspendido.</p> <p>Así mismo, dentro del trámite se acreditó que los convocantes cumplieron con las obligaciones a su cargo establecidas en el contrato de opción y que, si bien efectuaron el pago completo de la cuota inicial y un pago adicional del saldo total, la constructora no les permitió suscribir el contrato de promesa de compraventa.</p> <p>De acuerdo con lo anterior, y en razón a que la convocada no intervino ni ejerció su derecho de defensa y contradicción en el trámite, se tomaron por cierto los hechos susceptibles de confesión de la demanda y, por lo tanto, el Tribunal procedió a declarar la resolución del contrato de opción celebrado.</p>
Fuentes jurídicas abordadas	Ley.
Tomado de: Centro de Conciliación y Arbitraje, Cámara de Comercio de Bogotá, 2017.	

Año	2017
Demandante	COINPRO DE COLOMBIA S.A.S. EN LIQUIDACIÓN
Demandado	DATAPOINT DE COLOMBIA S.A.S. EN LIQUIDACIÓN

<p>Hechos relevantes</p>	<p>Entre la sociedad INVERSIONES TIERRA Y BIENES S.A., cedente en favor de COINPRO DE COLOMBIA S.A.S. EN LIQUIDACION, y la sociedad convocada, se celebró un “<i>contrato de promesa de negocio jurídico</i>”.</p> <p>En la fecha de celebración del mencionado contrato, los inmuebles objeto de este se encontraban en construcción y, aún no existía el Reglamento de Propiedad Horizontal del PARQUE EMPRESARIAL TECNOLOGICO del cual hacían parte los mismos.</p> <p>La convocada pretendía establecer allí su domicilio principal y obtener los beneficios económicos que esto representaría, además, disponía de la aprobación del Comité de Vigilancia instituido a raíz de su proceso de reestructuración empresarial.</p> <p>Las partes decidieron suscribir un contrato de promesa de negocio jurídico para formalizar su voluntad porque todavía no existían los requisitos legales correspondientes y, allí señalaron las condiciones del negocio de tal forma que se pudiera ir ejecutando por las partes las respectivas obligaciones, mientras se podía formalizar el contrato de promesa de compraventa con la existencia del Reglamento de Propiedad Horizontal donde se especificarían legalmente los inmuebles objeto del acuerdo.</p> <p>Debido a lo anterior, las partes acordaron que una vez se tuviera legalizado el Reglamento de Propiedad Horizontal se celebraría el contrato de promesa de compraventa, incluyendo en él la determinación propia de los inmuebles objeto del negocio ya que para ese momento serían asignadas las matrículas inmobiliarias a los inmuebles que conformarían el Parque Empresarial.</p> <p>Las partes contratantes en ejercicio de su autonomía de la voluntad incluyeron en el contrato de promesa de negocio jurídico los elementos básicos del contrato de promesa de compraventa y acordaron además la</p>
--------------------------	---

constitución de un fideicomiso, considerando que con esto disminuiría el riesgo de posibles contingencias que pudieran afectar a cualquiera de las partes, no obstante, esto no se dio porque las partes no acordaron de común acuerdo la sociedad fiduciaria y, porque se quiso evitar a la compradora un doble gasto para la transferencia de los bienes.

Asimismo, definieron el precio de la compraventa y su forma de pago, incluyendo el costo de la financiación que se concedía a la compradora añadiendo que si por cualquier causa no se pudiere celebrar la promesa de compraventa y las partes no llegaren a un acuerdo sobre su celebración, la vendedora reintegraría los dineros percibidos a la sociedad compradora, en un periodo de tiempo allí establecido.

Por otro lado, en la cláusula cuarta del contrato se relacionaron las condiciones de la compraventa prometida, las cuales fueron:

“(1) Se estableció la fecha de la entrega física de las unidades para el día 25 de febrero de 2005, fecha en la cual efectivamente se surtió dicha entrega, así lo acreditó la vendedora anexando certificación de la administración de la copropiedad en el proceso, actuación que por surtirse antes de la formalización del Reglamento de Propiedad Horizontal, obviamente no incluía el lleno de los requisitos de ley, pero no hubo ninguna oposición de la compradora y así las recibió y las asumió para su uso comercial.

(2) Se incluyó la cláusula de saneamiento de la compraventa prometida, en la cual la vendedora manifestó que los bienes eran de su exclusiva propiedad, que no los había enajenado o prometido en venta por acto anterior al presente y que saldría al saneamiento en los casos de ley, como efectivamente canceló el gravamen que denunció la sociedad compradora en alguno de sus escritos dentro del proceso.

(3) Se estableció una cláusula penal por valor del 20% del valor de las unidades inmuebles prometidas, ante cualquier incumplimiento de sus obligaciones por las partes, así como también se estableció que dicha penalidad se reduciría en un 20% por cada año de duración del negocio. Durante el proceso no se expuso en ningún momento, que alguna de las partes hubiera hecho exigible dicha penalidad contra la otra, lo que permite pensar que ninguna se sintió afectada en su situación negocial por motivo atribuible a la otra parte.

(4) Se estableció la forma de atender los gastos notariales y los impuestos de registro, como se acostumbra en esta clase de contratos.

(5) Se asignó a la compradora el pago de los impuestos, tasas y contribuciones que afectaran los bienes involucrados, causados a partir de la fecha de su entrega física.

(6) Se acordó la fecha y lugar de suscripción de la escritura pública de compraventa, previendo la posibilidad de adelantar o postergar esa diligencia por acuerdo de las partes.

(7) Se estableció la posibilidad para las partes de ceder su posición contractual, incluyendo todos los derechos y obligaciones, con previa aceptación de la otra parte y sin perjuicio para ninguna de ellas”.

Por otro lado, las partes pactaron que la sociedad compradora debía asegurar los bienes objeto del contrato y, establecieron la generación de intereses moratorios liquidados a la máxima tasa legal por el no pago oportuno de las cuotas pactadas, por el período de cada incumplimiento y, que la aceptación de dicho pago por parte de la vendedora no modifica los términos contractuales y le faculta para exigir el pago total de la obligación.

Igualmente, las partes acordaron que ante un eventual incumplimiento de la sociedad compradora que llevare a la terminación del contrato, el negocio

jurídico prometido de promesa de compraventa mutaría a un contrato de arrendamiento, situación ante la cual la parte vendedora se convertiría en arrendadora y, la parte compradora en arrendataria y las sumas pagadas en virtud del contrato se convertirían en cánones de arrendamiento, bajo unos parámetros preestablecidos en el contrato.

La sociedad demandante alega que la sociedad demandada no pagó la última cuota del precio pactado y, por lo tanto, demanda la resolución del contrato alegando el incumplimiento de la prometiente compradora, además, solicita la conversión del contrato prometido en un contrato de arrendamiento, donde los fondos recibidos se tengan como cánones de arrendamiento, a partir de febrero de 2005, fecha de la entrega material de los inmuebles, ajustando dicho canon mensual en un 8% cada año.

Por otra parte, la demandada se opuso a las pretensiones, alegando que nunca se celebró el contrato de promesa de compraventa como se había estipulado, razón por la cual dicho contrato era inexistente y las obligaciones en él contenidas eran inexigibles. Argumentó que:

“(1) Que el único objeto del contrato de promesa de negocio jurídico era el cumplimiento de una obligación de hacer, concretada en la celebración de un contrato de promesa de compraventa una vez se formalizara el Reglamento de Propiedad Horizontal del Parque Empresarial, y que dicho contrato nunca se formó.

(2) Que lo acordado era constituir un fideicomiso donde era la entidad Fiduciaria la encargada de celebrar el contrato de promesa de compraventa y que, como la prometiente vendedora nunca constituyó tal fideicomiso, tampoco se celebró con ella el contrato de promesa de compraventa.

	<p>(3) <i>Que la entrega física de las unidades inmuebles nunca se cumplió con el lleno de los requisitos de ley, porque si bien es cierto que DATAPOINT DE COLOMBIA S.A.S. ENLIQUIDACION si recibió físicamente las unidades en 25 de febrero de 2005, no lo hizo con sujeción a los términos y especificaciones del Reglamento de Propiedad Horizontal.</i></p> <p>(4) <i>Que la razón por la cual no se hizo el pago de la última cuota del precio de la venta, es porque la sociedad vendedora, a diferencia de lo acostumbrado durante la totalidad de las cuotas anteriores, no le presentó a la deudora un instrumento de cobro.</i></p> <p>(5) <i>Que el no pago de la última cuota del precio de la venta no es una falta tan grave como para entender que por eso se termine la relación contractual, toda vez que DATAPOINT DE COLOMBIA S.A.S EN LIQUIDACION, pagó el 98% del precio de la venta.</i></p> <p>(6) <i>Que la conversión del contrato a un contrato de arrendamiento no procede, primero por no poderse calificar el incumplimiento observado como grave, motivo suficiente para terminar el contrato, y segundo, porque nunca fue voluntad de las partes un contrato de arrendamiento.</i></p> <p>(7) <i>Que DATAPOINT DE COLOMBIA S.A.S. ENLIQUIDACION no adeuda suma alguna en favor de COINPRO DE COLOMBIA S.A.S. EN LIQUIDACION y que, por el contrario, si el contrato termina, de acuerdo con los términos del Parágrafo de la cláusula tercera del contrato celebrado, se le debe reintegrar la totalidad de lo pagado, debidamente indexada y con intereses”.</i></p>
<p>Problema jurídico</p>	<p>¿Es procedente la resolución del “contrato de promesa de negocio jurídico” suscrito entre las partes o, por el contrario, es procedente la declaración del mutuo disenso tácito?</p>

Motivación de la tesis	<p>El Tribunal señaló que las partes coinciden en reconocer la celebración del contrato de promesa de negocio jurídico el cual cumple con los requisitos de existencia y validez y añadió que, si bien es cierto que el contrato de promesa de compraventa nunca se celebró porque entre otras cosas, nunca se constituyó el fideicomiso, también es cierto que en el contrato suscrito por las partes se incluyeron, unas cláusulas propias del mismo y otras propias de la promesa de compraventa que habría de formalizarse.</p> <p>Dentro de las cláusulas propias de la futura promesa de compraventa que se incluyeron en el contrato de promesa de negocio jurídico, se establecieron plenamente las condiciones sobre las cuales se sometería tal compraventa y, no se sujetaron en su cumplimiento a que se formalizara el Reglamento de Propiedad Horizontal, toda vez que las obligaciones eran de ejecución inmediata, hubiera o no hubiera un contrato de promesa de compraventa.</p> <p>Asimismo, señaló el Tribunal que, las dos partes contratantes procedieron a cumplir con lo establecido en el contrato puesto que, la futura prometedora vendedora, entregó físicamente los inmuebles objeto del contrato en el tiempo pactado y, la futura prometedora compradora pagó las cuotas del precio de la venta, de conformidad con los términos acordados. No obstante, se aceptó como un hecho real que la sociedad demandada no pagó la última de las cuotas del precio de la venta, lo cual para la demandante constituyó un hecho grave.</p> <p>En razón de lo anterior, el Tribunal determinó que si bien, el contrato de promesa de compraventa no se celebró como se pretendió, es claro que se trataba de un "contrato realidad", porque las partes se allanaron a cumplirlo atendiendo sus respectivas obligaciones y este cumplía con los requisitos de la promesa de compraventa que exige la ley y negarlo, sería desconocer las estipulaciones de las partes, resultado del ejercicio de su libre autonomía de la voluntad, por lo tanto, el Tribunal declara la existencia de un contrato</p>
------------------------	---

cuyas obligaciones fueron aceptadas y ejecutadas por las partes sin objeción alguna.

Seguidamente, el Tribunal procedió a determinar el alcance de las obligaciones asumidas libremente por las partes, analizando la situación desde dos aspectos:

“(1) La viabilidad de la declaratoria de resolución del contrato como lo solicitó en la demanda COINPRO DE COLOMBIA S.A.S. en LIQUIDACION ocasionada por el incumplimiento de DATAPOINT DE COLOMBIA S.A.S en LIQUIDACION en el pago de la última cuota del precio de la compraventa prometida o (2) La declaración del mutuo disenso tácito del contrato de promesa de negocio jurídico, propuesta por la sociedad DATAPOINT DE COLOMBIA S.A.S en LIQUIDACION aceptada mediante allanamiento por la sociedad COINPRO DE COLOMBIA S.A.S. en LIQUIDACION”.

Teniendo en cuenta lo anterior, el Tribunal se sujetó a lo establecido por las partes en el contrato celebrado donde se señalaron diferentes medidas, caso de incumplimiento de las obligaciones contractuales, entre las cuales se encontraban que, de no celebrarse la promesa de compraventa por cualquier causa y las partes no llegaren a un acuerdo para su celebración, la vendedora reintegraría a la compradora los dineros recibidos; la Cláusula Penal por el 20% del valor de los bienes ante el incumplimiento; Sanciones por el no pago oportuno de las cuotas pactadas, liquidando sobre los valores adeudados intereses moratorios liquidados a la máxima tasa legal, sin perjuicio de las atribuciones contractuales del vendedor de hacer efectiva la totalidad de la obligación; y, la mutación del contrato a un contrato de arrendamiento bajo los parámetros antes dichos.

En consecuencia, el Tribunal declaró el mutuo disenso tácito sobre los contratos objeto del litigio, al acogerse lo plasmado por las partes en el

	contrato de promesa de compraventa al cual se le atribuye realidad jurídica, razón por la que lo viable es aplicar el sentido de las disposiciones contractuales, con sujeción a la voluntad allí plasmada.
Fuentes jurídicas abordadas	Ley y jurisprudencia.
Tomado de: Centro de Conciliación y Arbitraje, Cámara de Comercio de Bogotá, 2017.	

Año	2019
Demandante	PIEDAD YADIRA CRUZ LOZANO Y GEOVANNY ARIAS ZAPATA
Demandado	CONSTRUCTORA MARSIL S.A.S.
Hechos relevantes	<p>El 20 de septiembre de 2013, las partes suscribieron un contrato de opción para firmar posteriormente un contrato de promesa de compraventa para la adquisición de un inmueble del proyecto bifamiliar Pinos de Turingia.</p> <p>El 25 de octubre de 2014, la convocada comunicó que desistía del negocio y se llegó a un acuerdo para la devolución de la totalidad del dinero pagado por los convocantes con la condición de que la suma sería consignada en el transcurso de los seis meses siguientes o antes por venta del inmueble y, si en ese lapso no se realizaba la venta se haría una prórroga por mutuo consentimiento de las partes.</p> <p>Debido a lo anterior, la constructora devolvió \$29.800.000 de los \$49.000.000 pagados por los convocantes quedando pendiente la suma de \$19.200.000.</p>
Problema jurídico	¿El contrato de opción para firmar contrato de compraventa fue incumplido por la convocada? Y, en caso de existir incumplimiento ¿Es procedente ordenar la resolución de dicho contrato con la devolución del valor pagado por los convocantes junto con sus respectivos intereses?

<p>Motivación de la tesis</p>	<p>El Tribunal determinó que el contrato suscrito por las partes tenía total validez al reunir los requisitos ley y que, de acuerdo con lo acreditado en el proceso, los convocantes cumplieron con sus obligaciones contractuales.</p> <p>Así mismo, el tribunal concluye que la constructora incumplió el compromiso adquirido de devolver la totalidad de los dineros, puesto que, a pesar de las prórrogas concedidas por los convocantes, no cancelo el monto total de la obligación quedando un saldo pendiente de \$19.200.000.</p> <p>Igualmente, señala el tribunal que el acuerdo mencionado anteriormente tiene la vocación de ser una modificación contractual, puesto que, a través de este, las partes acordaron el desistimiento del negocio y la consecuente devolución de las sumas de dineros pagadas por el convocante, razón por la que, al ser incumplido este acuerdo, conlleva al incumplimiento del contrato de opción.</p> <p>Teniendo en cuenta lo anterior, y al no haber intervenido y ejercido el derecho de defensa y contradicción el convocado dentro el trámite, el tribunal declara la resolución del contrato de opción celebrado.</p>
<p>Fuentes jurídicas abordadas</p>	<p>Ley.</p>
<p>Tomado de: Centro de Conciliación y Arbitraje, Cámara de Comercio de Bogotá, 2019</p>	

REFERENCIAS

- Adriano, E. A. (2006). *Derecho publico y derecho privado*. Mexico: Universidad nacional autonoma de Mexico.
- Andrade, J. P. (s.f.). *blog del colegio de jurisprudencia*. Obtenido de universidad San Francisco de Quito: <https://jur.usfq.edu.ec/2017/01/las-palabras-del-derecho.html>
- Calderón, J. A. (2011). El precedente judicial en Colombia: Un análisis desde la teoría del derecho. *Revista de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas*, 331-361.
- Cárdenas M, J. P. (2013). El laudo arbitral y los recursos de revisión y anulación en el arbitraje nacional. En C. C. Arbitraje, *Estatuto Arbitral Colombiano - Análisis y aplicación de la Ley 1563 de 2012* (págs. 255 - 304). Bogotá: Legis S.A.
- Cárdenas, F. M. (2008). EL ARBITRAMENTO LABORAL EN EL DERECHO COLOMBIANO. *Revista Republicana*, 45-58.
- Comité jurídico de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá. (2013). *Estatuto Arbitral Colombiano, Análisis y aplicación de la Ley 1563 de 2012*. Bogotá: Legis.
- Cuello, C. M. (2014). La obligatoriedad del precedente judicial frente a las autoridades administrativas colombianas. *REVISTA VIS IURIS*, 89-116.
- Díaz, A. M. (2012). Una propuesta de análisis jurisprudencial desde el discurso para casos de violencia contra las mujeres en el marco de violencia de pareja? *Opinión jurídica*, 17-30.
- Fernando Alarcón Rojas, A. M. (2021). *incumplimiento y sistema de remedios contractuales*. Bogotá: Universidad Externado de Colombia.
- Gabriel, E. (1994). *Negocios civiles y comerciales, Tomo II*. Medellín: Biblioteca Jurídica Dike.
- Gaviria G, E. (1981). *Derecho comercial*. Medellín: Bedout.

- Gema Vallejo Pérez, M. C. (2019). DERECHO ROMANO: COMPARACIÓN CON EL DERECHO ACTUAL EN LOS METODOS POSITIVOS PARA GESTIONAR CONFLICTOS . *Revista de Psicología*, 57-66.
- Guerrero, I. H. (2018). *Jurisprudencia de la interpretacion al precedente* . Bogotá: Grupo editorial Ibañez.
- Guillamon, C. L. (2014). La transactio romana y el actual acuerdo de mediación. *Studia Prawnoustrojowe* 25, 173-188.
- Iturralde, V. (2013). Precedente Judicial. *Eunomía. Revista en Cultura de la Legalidad*, 194-202.
- José Carlos Cano Valencia, D. G. (2019). EL PRECEDENTE EN EL ARBITRAJE INTERNACIONAL. *UNA Revista de Derecho*.
- Larroumet, C. (1999). *Teoría general del contrato, Vol 1*. Bogotá D.C.: Temis S.A.
- López B, H. F. (2013). *Proceso arbitral nacional*. Bogotá: Dupre EditoresLtda.
- Marta Morineau Iduarte, R. I. (2000). *Derecho romano*. Mexico: Oxford University Press México.
- Martínez N, N. H., & Peña C, G. (1988). *Pacto arbitral y arbitramento en conciencia*. Bogotá: Temis.
- Martínez, C. A. (2019). Incumplimiento esencial del contrato en la Legislación Civil y Comercial colombianas a partir del moderno derecho de contratos. *Vis Iuris*, 9-69.
- Martínez, N. (2013). El pacto arbitral. En C. C. Arbitraje, *Estatuto arbitral colombiano - Análisis y aplicación de la Ley 1563 de 2012* (págs. 37 - 66). Bogotá: Legis S.A.
- Monroy C, M. G. (1998). *Arbitraje Comercial Nacional e Internacional*. Librería Ediciones del Profesional Ltda.
- Naranjo, J. P. (2022). Antecedentes históricos de los Métodos Alternativos de Resolución de Conflictos (MASC): Aportes desde el derecho romano. *Derecho (En línea)*. Vol. 7, 154-208.

- Nossa, L. P. (2014). *De los contratos mercantiles nacionales e internacionales - Quinta edición*. Bogotá D.C.: Ecoe Ediciones.
- Pérez, J. (2017). El concepto y la naturaleza del arbitraje comercial en el ordenamiento. *En Justicia*, 259 - 282. Obtenido de <https://doi.org/10.17081/just.22.32.2917>
- Ramirez, M. F. (2020). *El precedente judicial y sus reglas*. Colombia: legis editores S.A.
- Restrepo S, D. (2014). La arbitrabilidad objetiva en el derecho de arbitraje. *EAFIT*, 63 - 80. Obtenido de <http://publicaciones.eafit.edu.co/index.php/ejil/article/view/2468/2332>
- Salcedo C, M. (2005). Arbitrabilidad Subjetiva: la capacidad de las entidades públicas para concluir contratos de arbitraje. En E. Silva R, & F. Mantilla E, *El contrato de arbitraje*. Bogotá: Legis.
- Sentencia , 66001-31-03-003-2012-00061-01 (Corte Suprema de Justicia 25 de agosto de 2021).
- sentencia, T- 292 (corte constitucional 06 de abril de 2006).
- Sentencia, C-539 (Corte Constitucional 06 de julio de 2011).
- sentencia, T-360 (corte constitucional 10 de junio de 2014).
- Tovar, J. H. (2013). Procedimiento arbitral en el nuevo Estatuto Arbitral. En C. C. Arbitraje, *Estatuto Arbitral Colombiano* (págs. 177 - 200). Bogotá: Legis S.A.