

LAUDO ARBITRAL DE:

BANCO CAJA SOCIAL S.A

VS

FRANCISCO ARTURO ACOSTA MOLINA

**CENTRO DE ARBITRAJE Y CONCILIACIÓN
CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ**

LAUDO ARBITRAL

Bogotá D.C., cinco (5) de julio de dos mil diecisiete (2017)

Surtidas todas las actuaciones procesales previstas en la ley 1563 de 2012 y encontrándose dentro de la oportunidad procesal para hacerlo, el Tribunal Arbitral profiere en derecho el Laudo que le pone fin al proceso arbitral convocado para dirimir las controversias surgidas entre el Banco Caja Social S.A. y Francisco Arturo Acosta Molina, previos los siguientes:

I. ANTECEDENTES

1. Los contratos:

De conformidad con lo indicado en la demanda arbitral, los contratos que dan origen a las controversias sometidas al presente proceso arbitral son los siguientes: i) Contrato de promesa de compraventa celebrado entre el Banco Caja Social S.A. y Francisco Arturo Acosta Molina el 8 de abril de 2016 y ii) contrato de comodato celebrado entre el Banco Caja Social S.A. y Francisco Arturo Acosta Molina el 8 de abril de 2016.

2. El pacto arbitral:

Tanto en el contrato de comodato como en el contrato de promesa de compraventa suscritos entre el Banco Caja Social y Francisco Arturo Acosta Molina el 8 de abril de 2016, se incluyó la siguiente cláusula arbitral, cuyo contenido coincide literalmente y a la letra dice:

Toda controversia relativa a este contrato, a su celebración, ejecución, interpretación, desarrollo o terminación, que no pueda resolverse en forma directa por las partes en un término de diez (10) hábiles contados a partir de la primera reclamación radicada por escrito por cualquiera de ellas, se resolverá por un Tribunal de Arbitramento.

El Tribunal de Arbitramento se regirá por lo dispuesto en las normas colombianas, teniendo en cuenta las siguientes reglas:

1.- El Tribunal estará integrado por un (1) árbitro si la demanda es igual o no supera la suma equivalente a mil (1.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes, o por tres (3) árbitros si la demanda supera la suma indicada. El (los) árbitro (s) será (n) designado (s) por acuerdo entre las partes y, en caso de no existir dicho acuerdo dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a aquel en que una de ellas proponga el (los) nombre (s) a la otra, será (n) designado (s) por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá – según su reglamento, y sesionara en las instalaciones que la Cámara de Comercio de Bogotá proporcione para tal fin, en la ciudad de Bogotá D.C.

2.- El Tribunal decidirá en derecho

3.- La organización interna del Tribunal se sujetará a las reglas del citado Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá.

3. Partes procesales:

3.1. Convocante:

La parte convocante en el presente trámite arbitral es el Banco Caja Social S.A. sociedad comercial anónima, de carácter privado, sometida al control y la vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia, cuya condición está acreditada con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, que obra a folios 25 a 27 del Cuaderno Principal 1.

3.2. Convocado:

La parte convocada en el presente trámite arbitral es el señor Francisco Arturo Acosta Molina, identificado con cédula de ciudadanía número 666.063 de Itagüí.

4. Trámite del proceso

4.1 La convocatoria del Tribunal Arbitral:

El 24 de junio de 2016, a través de apoderado judicial, el Banco Caja Social S.A. formuló demanda arbitral en contra del señor Francisco Arturo Acosta Molina, ante el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá.

4.2 Designación de los árbitros:

De conformidad con el pacto arbitral invocado, teniendo en cuenta la cuantía de las pretensiones consignadas en la demanda y en vista de la falta de acuerdo entre las partes para escoger el árbitro, éste fue designado bajo la modalidad de sorteo público, realizado por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá el 2 de agosto de 2016.

Como resultado del sorteo se nombró como árbitro principal al doctor Alberto Gómez Mejía quien, encontrándose dentro del término de ley, manifestó su aceptación a la designación.

4.3. Instalación:

Previas las correspondientes citaciones por parte del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, al árbitro y a las partes, el 1 de septiembre de 2016 se llevó a cabo la audiencia de instalación, de lo cual da fe el Acta N° 1, que obra a folios 100 a 103 del Cuaderno Principal 1, y en la cual se nombró como secretarí del Tribunal a la doctora María Isabel Paz Nates, y se admitió la demanda por cumplir con los requisitos de admisibilidad previstos en la ley.

4.4. Notificación del auto admisorio de la demanda:

Según lo previsto en el artículo 291 del C.G.P, la parte convocante remitió la comunicación de que trata el referido artículo, al señor Francisco Arturo Acosta Molina, quien recibió la misma, tal y como consta en el comprobante de recibo que obra a folio 114 del cuaderno principal 1. Sin embargo, la parte convocada no compareció a notificarse personalmente dentro del término que señala la ley.

En vista de la imposibilidad de surtir la notificación personal del auto admisorio de la demanda conforme lo prevé el artículo 291 del C.G.P, la diligencia se surtió mediante notificación por aviso recibida por la parte convocada el 3 de enero de 2017, tal y como consta en el comprobante emitido por la

empresa de correspondencia Inter Rapidísimo, que obra en el expediente a folio 115 del Cuaderno Principal 1.

Una vez surtido el término de traslado establecido en la ley, la parte convocadano contestó la demanda arbitral presentada por el Banco Caja Social S.A.

4.5. Audiencia de conciliación:

Mediante Auto N° 3 de 8 de febrero de 2017, notificado en estado de 10 de febrero del mismo año, el Tribunal arbitral dio por no contestada la demanda y fijó el 23 de febrero de 2017 como fecha para llevar a cabo la audiencia de conciliación de que trata el artículo 24 de la ley 1563 de 2012.

Mediante correo electrónico remitido por el señor Francisco Arturo Acosta Molina a la secretaria del Tribunal, se presentó "solicitud de aplazamiento de audiencia de conciliación". En atención al requerimiento efectuado por el señor Acosta, mediante Auto N° 4 de 22 de febrero de 2017, el Tribunal aplazó la audiencia prevista para el día siguiente, y en su lugar, fijó como fecha para la realización de la misma el 28 de febrero de 2017.

El 28 de febrero de 2017, se llevó a cabo la audiencia de conciliación prevista en el artículo 24 de la ley 1563 de 2012, a la que asistieron las dos partes. En representación del señor Francisco Arturo Acosta Molina compareció el doctor Álvaro de Jesús Álvarez Herrera, a quien le fue conferido poder, y a quien le fue reconocida personería jurídica en esa misma audiencia. En el acta se dejó constancia que el señor Acosta se encontraba domiciliado en el municipio de Medellín, motivo por el cual, de conformidad con lo previsto en el artículo 620 del C.G.P., se llevó a cabo la audiencia con su apoderado. Por cuanto que no fue posible llegar a un acuerdo entre las partes, el Tribunal procedió a fijar honorarios, tal como lo dispone el artículo 25 de la ley 1563 de 2012.

4.6. Honorarios y gastos del Tribunal:

Mediante Auto N° 6 de 28 de febrero de 2017, el Tribunal fijó los honorarios del árbitro, de la secretaria y los gastos administrativos de la Cámara de Comercio de Bogotá y otros gastos, monto que fue corregido mediante Auto N° 7 de 2 de marzo de 2017.

Encontrándose dentro del término previsto en la ley y en el Auto No. 7, la parte convocante pagó los honorarios fijados a su cargo. En vista del no pago del valor correspondiente por la parte convocada, y en virtud de lo dispuesto en el artículo 27 de la ley 1563 de 2012, la parte convocante efectuó dentro del término de ley el pago correspondiente a la otra parte.

4.7. Primera audiencia de trámite:

El 7 de abril de 2017 se llevó a cabo la primera audiencia de trámite en la que el Tribunal se declaró competente para conocer de las pretensiones formuladas en la demanda y decretó las pruebas solicitadas por la parte convocante.

5. Presupuestos procesales.

Encuentra el Tribunal que las actuaciones procesales se desarrollaron con observancia de las previsiones legales y no se advierte causal alguna de nulidad.

5.1. Demanda en forma:

La demanda arbitral cumple con los requisitos exigidos por el artículo 82 del C.G.P. y demás normas concordantes, y por ello, en su oportunidad, el Tribunal la sometió a trámite.

5.2. Competencia:

Conforme se declaró por Auto N° 9 de 7 de abril de 2017, el Tribunal es competente para conocer y decidir en derecho las controversias surgidas entre las partes, que para el presente caso se concretan en las pretensiones contenidas en la demanda arbitral.

5.2. Capacidad:

Tanto la parte convocante como la parte convocada son sujetos plenamente capaces para comparecer al proceso y tienen capacidad para transigir, por cuanto de la documentación estudiada no se encuentra restricción alguna al efecto.

6. Término del proceso:

Corresponde al Tribunal, mediante el presente Laudo, decidir en derecho las controversias planteadas, lo cual hace en tiempo oportuno. En efecto, como la primera audiencia de trámite tuvo lugar el 7 de abril de 2017, a la fecha, han transcurrido dos (2) meses y veintinueve (29) días del plazo legal de (6) meses.

7. La demanda arbitral:

7.1. Pretensiones:

Con la demanda arbitral, el Banco Caja Social S.A. formuló al Tribunal Arbitral las siguientes pretensiones:

"FRENTE AL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA.

Primera. Que se declare que entre el BANCO CAJA SOCIAL S.A., y FRANCISCO ARTURO ACOSTA MOLINA existió el contrato de Promesa de Compraventa, que se celebró el 8 de abril de 2016.

Segunda. Que se declare que FRANCISCO ARTURO ACOSTA MOLINA incumplió el contrato de Promesa de Compraventa, al NO realizar el pago acordado para el 29 de abril de 2016 por valor de DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL (\$250.000.000.00) obligación contenida en la cláusula Quinta del Contrato de Promesa de Compraventa.

Tercera. Que se declare que el contrato a que se hace referencia en la pretensión primera se terminó el 3 de mayo de 2016, con ocasión del incumplimiento en que incurrió el señor FRANCISCO ARTURO ACOSTA MOLINA que legitimó al BANCO CAJA SOCIAL para desistir unilateralmente del negocio jurídico y solicitar la entrega material de los bienes objeto del contrato como se señala en las cláusulas Quinta y Octava del contrato de Promesa de Compraventa.

Cuarta. Que se declare que con ocasión del incumplimiento al contrato de Promesa de Compraventa el BANCO CAJA SOCIAL está legitimado para retener la suma de QUINIENOS VEINTICINCO MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL (\$525,000,000.00) de las sumas canceladas a título de precio por parte del señor FRANCISCO ARTURO ACOSTA MOLINA a título de arras conforme lo señalado en la cláusula Octava del contrato de Promesa de Compraventa.

Quinta. Que como consecuencia de las pretensiones anteriores se condene a FRANCISCO ARTURO ACOSTA MOLINA, a restituir los bienes objeto del contrato de Promesa de Compraventa al BANCO CAJA SOCIAL, que corresponden al Derecho de Cuota equivalente al 48.28% del Lote de Terreno situado en el Paraje Zúñiga de la fracción de El Poblado del Municipio de Medellín, distinguido en la nomenclatura urbana como Carrera 037 Calle S 019 8 Lote, este inmueble se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria número 001 — 274118 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Medellín y número de predial nacional 050010105141300070008000000001; y sobre el Derecho de Cuota equivalente al 28% del derecho de propiedad que tiene y ejerce el Banco Caja Social sobre los bienes muebles y enseres que se relacionan en el anexo del contrato de promesa denominado "Avalúo muebles y enseres Anexo 2", todo lo cual según se lee en la Cláusula Primera del Contrato de Promesa de Compraventa.

FRENTE AL CONTRATO DE COMODATO SUSCRITO EL 8 DE ABRIL DE 2016

Sexta. Que se declare que entre BANCO CAJA SOCIAL S.A., y FRANCISCO ARTURO ACOSTA MOLINA existió el Contrato de Comodato, que se celebró el 8 de abril de 2016.

Séptima. Que se declare que el Contrato de Comodato se terminó de forma anticipada el 3 de mayo de 2016 con ocasión del incumplimiento en el pago de la cuota correspondiente al 29 de abril de 2016 por valor de DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL (\$250.000.000.00), de precio pactado en el Contrato de Promesa de Compraventa suscrito entre las mismas partes, negocio jurídico que dio origen al Contrato de Comodato y atendiendo lo establecido en las cláusulas Cuarta y Quinta del Contrato de Comodato.

Octava. Que se declare que FRANCISCO ARTURO ACOSTA MOLINA incumplió el Contrato de Comodato, al NO restituir los bienes al Banco en el término señalado, conforme lo pactado en el numeral sexto (6) de la cláusula Cuarta denominada "OBLIGACIONES DE EL (LOS) COMODATARIO (S)" y teniendo en cuenta el incumplimiento del contrato de Promesa de Compraventa suscrito entre las mismas partes sobre los bienes entregados en comodato.

Octava. (sic) Que como consecuencia del incumplimiento del contrato de comodato se condene a FRANCISCO ARTURO ACOSTA MOLINA, a pagar a BANCO CAJA SOCIAL la suma de CIENTO CINCO MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL (\$105.000.000.00) correspondientes al valor de la CLÁUSULA PENAL CONTENIDA EN LA CLÁUSULA Décima Quinta del Contrato de Comodato.

Novena. Que se condene al pago de intereses moratorios sobre las sumas demandadas desde la fecha de notificación de la demanda".

7.2. De los hechos de la demanda:

Los hechos que soportan las pretensiones formuladas por la parte convocante están relacionados y debidamente clasificados en el texto de la demanda arbitral, que obran a folios 2 a 13 del Cuaderno Principal 1.

II. CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL

En primer lugar, debe afirmarse que están cumplidos los presupuestos procesales, toda vez que las partes son plenamente capaces y están formalmente representadas; igualmente el Tribunal es com-

petente para resolver el litigio y la demanda que fue presentada por la parte convocante, cumple con los requisitos de ley.

La parte convocada no contestó la demanda y no presentó alegatos de conclusión y se limitó a concurrir a la audiencia de conciliación, que resultó frustrada. Se procede en consecuencia a resolver la procedencia o improcedencia de las pretensiones formuladas por la parte convocante, así:

FRENTE AL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

1. Dice la primera pretensión: *“Que se declare que entre el Banco Caja Social S.A. y Francisco Arturo Acosta Molina existió el contrato de promesa de compraventa, que se celebró el 8 de abril de 2016”*. Una copia del contrato fue incluida entre las pruebas aportadas con la demanda (folios 15 a 19 del Cuaderno de Pruebas) y la parte convocada no cuestionó ni su legitimidad ni su validez.

Ahora bien: según el artículo 1611 del Código Civil, tal como fue subrogado por el artículo 89 de la ley 153 de 1887, para la existencia y validez del contrato de promesa se requiere:

1a.) Que la promesa conste por escrito.

2a.) 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.

3a.) Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.

4a.) 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.

Frente a estos requerimientos se tiene:

- a. La promesa constó por escrito.
- b. La promesa cumplió con los requisitos del artículo 1502 del Código Civil, esto es, que las partes eran capaces para contratar, que ambas partes consintieron en la promesa, que esta no adolecía de vicio, que recayó sobre objeto lícito y que tuvo causa lícita.
- c. En la promesa, cláusula sexta, se indicó que la fecha exacta en que debía celebrarse el contrato de compraventa, era el 30 de septiembre de 2016, a las tres de la tarde, en la Notaría 7ª del Círculo Notarial de Medellín (Cuaderno de pruebas, folio 17).
- d. Y no se dispuso que para perfeccionarla hubiese que cumplir cualquier otra formalidad adicional a las establecidas en la ley.

Por lo expuesto se concluye que entre el Banco Caja Social S.A., y Francisco Arturo Acosta Molina existió el contrato de promesa de compraventa, que se celebró el 8 de abril de 2016, sobre el derecho de cuota equivalente al 48.28% del lote de terreno situado en el Paraje Zúñiga de la fracción de El Poblado del Municipio de Medellín, distinguido en la nomenclatura urbana como Carrera 037 Calle S 019 8 Lote, inmueble que se identificó con el folio de matrícula inmobiliaria número 001-274118 de la Oficina de registro de instrumentos públicos de Medellín y número de predial nacional 050010105141300070008000000001; y sobre el derecho de cuota equivalente al 28% del derecho de propiedad que tiene y ejerce el Banco Caja Social sobre los bienes muebles y enseres que se relacionaron en el anexo del contrato de promesa denominado "Avalúo muebles y enseres Anexo 2".

Por lo tanto, se accede a la primera pretensión.

2. Dice la segunda pretensión: *“Que se declare que Francisco Arturo Acosta Molina incumplió el contrato de promesa de compraventa, al no realizar el pago acordado para el 29 de abril de 2016 por valor de doscientos cincuenta millones de pesos moneda legal (\$250.000.000.00) obligación contenida en la cláusula quinta del contrato de promesa de compraventa”*.

La cláusula quinta del contrato de promesa de compraventa efectivamente disponía:

“De acuerdo con el estado actual del inmueble y cuyas condiciones son conocidas por el promitente comprador el precio de los derechos de cuota del inmueble prometido en venta se fija en la suma de dos mil cien millones de pesos moneda legal (\$2.100.000.000.00) que el promitente comprador pagará así:

- 1. La suma de quinientos veinticinco millones de pesos moneda legal (\$525.000.000.00), que el promitente comprador ha pagado a Banco Caja Social y este declara recibidos a entera satisfacción, representados en los reportes de transacción contable número 059 de fechas 29/04/14, 30/07/14 y 27/08/2014 con recursos propios.*
- 2. La suma de treinta millones de pesos moneda legal (\$30.000.000.00), que el promitente comprador ha pagado a Banco Caja Social, y este declara recibidos a entera satisfacción, representados en el reporte de transacción contable número 059 de fecha 19 de febrero de 2016, con recursos propios.*
- 3. La suma de cuarenta y cinco millones de pesos moneda legal(\$45.000.000.00) que el promitente comprador pagará al Banco Caja Social, el día quince (15) de abril de dos mil dieciséis (2016) con recursos propios.*
- 4. La suma de doscientos cincuenta millones de pesos moneda legal (\$250.000.000.00) que el promitente comprador pagará al Banco Caja Social, el día veintinueve (29) de abril de dos mil dieciséis (2016) con recursos propios.*
- 5. La suma de doscientos cincuenta millones de pesos moneda legal (\$250.000.000.00) que el promitente comprador pagará al Banco Caja Social, el día treinta y uno (31) de mayo de dos mil dieciséis (2016) con recursos propios.*
- 6. La suma de doscientos cincuenta millones de pesos moneda legal (\$250.000.000.00) que el promitente comprador pagará al Banco Caja Social, el día treinta (30) de junio de dos mil dieciséis (2016) con recursos propios.*
- 7. La suma de doscientos cincuenta millones de pesos moneda legal (\$250.000.000.00) que el promitente comprador pagará al Banco Caja Social, el día veintinueve (29) de julio de dos mil dieciséis (2016) con recursos propios.*
- 8. La suma de doscientos cincuenta millones de pesos moneda legal (\$250.000.000.00) que el promitente comprador pagará al Banco Caja Social, el día treinta (30) de agosto de dos mil dieciséis (2016) con recursos propios.*
- 9. La suma de doscientos cincuenta millones de pesos moneda legal (\$250.000.000.00) que el promitente comprador pagará al Banco Caja Social, el día treinta (30) de septiembre de dos mil dieciséis (2016) con recursos propios”.*

parágrafo primero: todos los pagos y abonos acordados en la cláusula anterior deben ser cancelados en las fichas estipuladas, de lo contrario el Banco Caja Social S.A., de manera unilateral podrá desistir el negocio y cobrar las arras que más adelante se pactan, siendo a cargo del promitente comprador todos los gastos asumidos por el banco caja social s.a., en lo correspondiente a trámites legales y conexos. la mora en el pago de las cuotas dará lugar al pago de intereses a la tasa máxima legal permitida.

Parágrafo segundo: de igual manera en el evento de incumplimiento por parte promitente comprador en alguno de los pagos de cuotas acordadas en esta cláusula, el bancocajasocial,s.a., podrá desistir el negocio y solicitar mediante escrito al promitente comprador, la entrega material de los bienes objeto de este contrato, los cuales recibirá a título de comodato en virtud al contrato que hace mención la cláusula cuarta del presente documento. de acuerdo con lo pactado el promitente comprador, hará la entrega de los bienes en mención en término máximo de diez (10) días hábiles contados a partir de la comunicación efectuada por el Banco Caja Social S.A., renunciando expresamente el promitente comprador a los requerimientos previstos en la ley.

Parágrafo Tercero: todos los pagos y abonos de que trata este contrato y que debe(n) realizar el promitente comprador a banco caja social, se hará(n) en forma puntual y en horas

hábiles de oficina, entregando los recibos correspondientes al área de coordinación de inmuebles de Banco Caja Social el promitente comprador."

En el numeral vigésimo de la demanda presentada al Tribunal, la parte convocante manifestó que la parte convocada no había cancelado la cuarta cuota de pago prevista en la cláusula que se ha transcrito. Dijo así:

"Vigésimo. El señor Francisco Arturo Acosta Molina incumplió con el pago pactado en el contrato de promesa de compraventa para el 29 de abril de 2016 por valor de doscientos cincuenta millones de pesos moneda legal (\$250.000.000.00)".

El 4º inciso del artículo 167 del C.G.P. dispone que "Los hechos notorios y las afirmaciones o negaciones indefinidas no requieren prueba". En este proceso, la parte convocada no controvertió la afirmación de la ausencia de pago, ni presentó prueba en contrario. En cambio, sí anticipó, según fue probado, que no estaba en capacidad de cumplir, como consta en la comunicación del 24 de abril de 2016 suscrita por el señor Francisco Arturo Acosta Molina. Adicionalmente como no hubo contestación de demanda ni alegatos de conclusión, en virtud de lo dispuesto en el artículo 97 del C.G.P., y siendo el no pago un hecho susceptible de confesión, resulta para el Tribunal forzoso concluir que existió incumplimiento por parte del señor Acosta Molina de la obligación de pagar el 29 de abril de 2016 por valor de \$250.000.000.00.

Prospera, por lo tanto, la segunda pretensión.

3. Dice la tercera pretensión: *"Que se declare que el contrato a que se hace referencia en la pretensión primera se terminó el 3 de mayo de 2016, con ocasión del incumplimiento en que incurrió el señor Francisco Arturo Acosta Molina que legitimó al Banco Caja Social para desistir unilateralmente del negocio jurídico y solicitar la entrega material de los bienes objeto del contrato como se señala en las cláusulas Quinta y Octava del contrato de promesa de compraventa".*

Tal y como se ha sostenido en párrafos anteriores, para este Tribunal resulta claro y probado que el señor Acosta Molina incumplió el contrato de promesa de compraventa suscrito con el Banco Caja Social, en la medida en que, llegado el plazo previsto para el pago de la cuarta cuota (29 de abril de 2016), este no cumplió con la obligación a su cargo.

Ahora bien, siendo claro el incumplimiento por una de las partes y el cumplimiento de la otra, pasa el Tribunal a estudiar la fecha de terminación del contrato, para efecto de lo cual, debe tenerse en cuenta que las partes en los párrafos primero y segundo de la cláusula quinta del contrato convinieron una de las denominadas por la doctrina y la jurisprudencia como *"cláusulas de terminación unilateral por incumplimiento"*.

En efecto, de la simple lectura de los referidos párrafos, es claro que las partes acordaron la posibilidad de que frente al incumplimiento de alguno de los pagos "el Banco Caja Social S.A., de manera unilateral podrá **desistir** del negocio".

La jurisprudencia ha aceptado que las partes pacten en sus contratos cláusulas válidas de resolución unilateral extrajudicial. Al respecto la Corte Suprema de Justicia ha señalado: *"En general, ante la ausencia de prohibición normativa expresa, es ineluctable concluir **la validez de estas cláusulas, por obedecer a la libertad contractual de las partes, facultadas para celebrar el acto dispositivo y disponer su terminación, aún sin declaración judicial** (...)* Partiendo de la precedente premisa, la jurisprudencia reconoce validez a las cláusulas de terminación de los contratos bilaterales, onerosos, conmutativos y de ejecución sucesiva (cas. civ. sentencia de 3 de septiembre de 1941, LII, 1966, 36 y ss.; 23 de febrero de 1961, XCIV, 549), y las relativas a "[l]a condición resolutoria estipulada expre-

samente por los contratantes [que] resuelve de pleno derecho el contrato sin que se requiera declaración judicial.”¹

En relación con el uso del vocablo desistir en el acuerdo negocial objeto de análisis, debe indicarse que tanto el Código Civil como el Código de Comercio, admiten la posibilidad de terminación unilateral, haciendo uso de diferentes vocablos tales como revocación renuncia, desistimiento, etc., razón por la cual de una lógica interpretación del término usado, sin lugar a discusión, debe entenderse referido a la facultad de terminación, como sucede en los siguientes casos: artículo 1858 C.C. (retracto cuando se pactan solemnidades contractuales); artículo 1859 C.C. y 866 C.Co. (venta con arras); artículo 1878 C.C. (desistimiento del contrato de compraventa de género); artículo 1879 C.C. (venta a prueba); 1979 C.C. (arrendamiento sometido a solemnidades convencionales); artículos 2009 y 2025 C.C. (deshucio en el contrato de arrendamiento); artículo 2066 (terminación unilateral en el arrendamiento de servicios inmateriales); numerales 3 y 4 artículo 2191 C.C. (revocación y renuncia en el contrato de mandato); artículo 977 C.Co. (terminación por cualquiera de las partes del contrato de suministro); artículo 1002 C.Co. (modificado por el art. 16 D.E. 01 de 1990) (desistimiento del pasajero en el contrato de transporte); artículos 1071 y 1159 C.Co (contrato de seguro); artículo 1197 no. 2 C.Co. (preaviso por cualquiera de las partes en el contrato de hospedaje); artículo 1261 no. 4 C.Co. (cuenta corriente mercantil); artículo 1406 C.Co. (terminación por cualquiera de las partes en el contrato de apertura de crédito); artículo 1419 C.Co. (contrato de cajillas de seguridad); artículo 1232 C.Co. (renuncia del fiduciario); artículo 1240 no. 11 C.Co. (revocación del fiduciante); artículo 1270 C.Co. (revocación del mandante en el mandato mercantil); artículo 1283 C.C. (renuncia del mandatario en el mandato comercial); artículo 1324 C.Co. (contrato de agencia comercial); artículo 1389 C.Co. (terminación por revocación de cualquiera de las partes en el contrato de cuenta corriente bancaria); artículo 1411 C.Co. (revocación de la carta de crédito); artículo 1620 C.Co. (desistimiento del cargador en el contrato de transporte marítimo de cosas); artículo 1878 C.Co. (transporte aéreo de personas).

Existiendo claridad en relación con la validez de la cláusula pactada y estando probado el incumplimiento del contrato por parte del señor Acosta desde el 29 de abril de 2016, fecha en la que debía efectuar el cuarto pago a su cargo, se debe precisar en qué fecha fue informado el señor Acosta de la intención por parte del Banco de desistir del negocio. Lo anterior, en la medida que resulta necesario que la intención de la parte cumplida sea revelada o puesta de presente a la parte incumplida, al respecto señala el profesor Molina Morales:

“(…) mientras no medie la voluntad exteriorizada del acreedor, el contrato mantendrá su fuerza obligatoria, no obstante el incumplimiento. Es, pues, la decisión del acreedor un acto jurídico unilateral recepticio. Por el efecto de la cláusula, el incumplimiento genera la aparición del derecho a la resolución a favor del acreedor de la obligación [...] Tan pronto ocurra el incumplimiento, la resolución no dependerá que del ejercicio de un derecho, mediante un acto jurídico unilateral. La razón práctica por la cual el contrato no termina de manera automática en caso de incumplimiento es porque la ejecución (o inejecución) de una obligación normalmente supone el despliegue de una conducta que necesariamente debe ser valorada, a falta del juez, por la parte interesada o beneficiaria de esa conducta, es decir, el acreedor. Éste juzgará si la actuación del deudor constituye o no un incumplimiento del contrato, y en caso de que así sea, tendrá la posibilidad de optar a su entera discreción por cualquiera de las siguientes alternativas: 1. dar por terminado unilateralmente el contrato; 2. tolerar la conducta del deudor, concederle una nueva oportunidad para que cumpla su prestación y continuar con el contrato; 3. solicitar al juez la ejecución coactiva de la obligación y 4. solicitar al juez la terminación judicial del contrato.”²

¹C.S.J. Cas. Civ. 30/08/2011. M.P.: William Namén Vargas. Exp: 1001-3103-012-1999-01957-01.

²La terminación unilateral del contrato por incumplimiento, Revista de Derecho Privado Externado 17-2009, pp. 77 a 105, Ranfer Molina Morales

Al respecto, se advierte que, en los hechos vigésimo primero y vigésimo segundo de la demanda, se precisó que, por medio de comunicación del 3 de mayo de 2016, suscrita por el señor Azael Roberto Romero Velásquez, Gerente de Operaciones del Banco y que obra en el proceso en el Cuaderno de pruebas 1 a folio 49, se le informó expresa y claramente al señor Francisco Arturo Acosta Molina que, en razón a su incumplimiento, el Banco Caja Social desistía del negocio jurídico. Al respecto debe tenerse en cuenta que, al no haberse contestado la demanda, y siendo los hechos referidos susceptibles de confesión, en virtud de lo previsto en el artículo 97, los mismos se presumen como ciertos, por lo que, para todos los efectos, se encuentra probado que el señor Acosta Molina conoció desde el 3 de mayo de 2016 de la intención del Banco de desistir del negocio. Teniendo en cuenta lo anterior, se concluye que con la referida comunicación se cumplió con el requisito de exteriorizar la intención de hacer efectiva la cláusula de terminación unilateral del contrato y en esa medida, el contrato terminó el 3 de mayo de 2016, tal y como lo solicita la parte actora, por lo que el Tribunal ha de acceder a la pretensión tercera de la demanda.

4. Dice la cuarta pretensión: *“Que se declare que con ocasión del incumplimiento al contrato de promesa de compraventa el Banco Caja Social está legitimado para retener la suma de quinientos veinticinco millones de pesos moneda legal (\$525,000,000.00) de las sumas canceladas a título de precio por parte del señor Francisco Arturo Acosta Molina a título de arras conforme lo señalado en la cláusula octava del contrato de promesa de compraventa”.*

Las arras son un pacto accidental del contrato de promesa de compraventa. Aunque en un principio la Corte Suprema de Justicia solo admitió el pacto de arras en contratos de arrendamiento y en contratos de compraventa, desde 1967 aceptó la posibilidad de incluir pacto de arras en las promesas de contrato.

Con base en los artículos 1859 a 1861, se han distinguido dos tipos de arras: a) arras simplemente confirmatorias, y b) arras de retractación. Adicionalmente, la jurisprudencia ha reconocido un tercer tipo de arras, denominadas arras confirmatorias penales.

La Corte Suprema de Justicia ha diferenciado cada una de ellas en los siguientes términos:

“a) Las arras simplemente confirmatorias son entregadas como prueba simbólica o señal de la confirmación del contrato. En este caso, si el contrato se realiza, las arras deben restituirse a quien las dio, o imputarse a buena cuenta del precio; si no se realiza, la parte inculpable, tiene derecho a la indemnización de perjuicios mediante la liquidación judicial correspondiente. Estas se encuentran regladas por el artículo 1861 del Código Civil. Para que se de este tipo de arras, deben concurrir dos circunstancias: 1. un convenio expreso de las partes en la cual manifiestan que se dan las arras “como señal de quedar convenidos los contratantes” o “como parte del precio”; y 2. que dicho convenio conste por escrito.

b) Las arras confirmatorias penales son aquellas dadas por uno de los contratantes al otro como liquidación anticipada de los perjuicios, en cuyo caso la estipulación tiene los caracteres de la cláusula penal. Las partes no pueden apartarse del compromiso contractual; en caso de incumplimiento de una de ellas, la que las haya recibido, si no ha tenido culpa en la inexecución del contrato, puede elegir, como en la cláusula penal, entre exigir el cumplimiento de este o apropiarse de las arras. En cambio, la parte que lo incumple no puede, como en las arras de retractación, imponer a la otra uno u otro extremo. Estas han sido reconocidas por la jurisprudencia, aceptando el principio de libertad contractual de las partes, aplicando para este efecto las normas de las obligaciones con cláusula penal, “por la sustancial afinidad existente entre ambas instituciones”.

c) Las arras de retractación, que también se denominan de desistimiento o penitenciales, son aquellas en que la prenda se ha dado con la intención de ofrecer a cada una de las partes un medio de desistir del contrato, sujetándose a la siguiente penalidad o sanción: quien las ha entregado puede

retractarse perdiéndolas y quien las ha recibido puede desligarse pagando el doble al otro contratante. Estas se encuentran regladas por el artículo 1859 del Código Civil.

En la cláusula octava del contrato de promesa de compraventa se acordó:

"Las partes acuerdan como arras de retracto del presente contrato la suma de quinientos veinticinco millones de pesos moneda legal (\$525.000.000.00) reguladas conforme a lo indicado en el Código de Comercio. La facultad de retracto se entiende vigente desde la fecha de la firma de esta promesa hasta el día de la firma de la escritura pública que perfeccione el presente contrato.

Parágrafo primero: si el promitente comprador no diese cumplimiento a cualquiera de las obligaciones que contrae de acuerdo con el presente contrato, se causará a favor de Banco Caja Social una suma igual a la pactada como arras, restituyendo las demás sumas recibidas que no causarán intereses de ninguna naturaleza, previa deducción de la suma dada como arras. Correlativamente, Banco Caja Social pagará la suma pactada como arras si incumpliere las obligaciones contenidas en este documento, en un plazo no mayor a diez (10) días hábiles contados a partir de la fecha del incumplimiento". (Resaltado fuera del texto)

En el presente caso, resulta claro para el Tribunal que el valor pretendido como arras por el demandante corresponde a aquellas denominadas por la jurisprudencia como arras confirmatorias penales. En efecto, de la lectura del parágrafo primero de la cláusula octava, recién transcrito, se evidencia que, si bien las partes no las denominaron como arras confirmatorias penales, de su simple redacción es claro que la intención de los contratantes fue la de penalizar el posible incumplimiento de los mismos. Es por esto, que la pretensión cuarta de la demanda se entiende encaminada a hacer efectivas las arras contempladas en el parágrafo primero de la cláusula octava y no las del tipo de retracto contenidas en el primer párrafo de la cláusula octava.

En lo que respecta al monto de las arras, de la simple lectura del clausulado es claro que los contratantes acordaron la suma de \$525.000.000 para el caso de las arras de retracto, así como para las arras confirmatorias penales. Ahora bien, debido a la naturaleza misma de la figura de las arras, el Banco Caja Social, parte cumplida del contrato, está legitimado para retener esa suma a título arras confirmatorias penales. Así se declara por este Tribunal acorde con la pretensión arriba copiada.

5. Dice la quinta pretensión: *"Que como consecuencia de las pretensiones anteriores se condene a Francisco Arturo Acosta Molina, a restituir los bienes objeto del contrato de promesa de compraventa al Banco Caja Social, que corresponden al derecho de cuota equivalente al 48.28% del lote de terreno situado en el Paraje Zúñiga de la fracción de El Poblado del municipio de Medellín, distinguido en la nomenclatura urbana como Carrera 037 Calle S 019 8 Lote, este inmueble se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria número 001-274118 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Medellín y número de predial nacional 050010105141300070008000000001; y sobre el derecho de cuota equivalente al 28% del derecho de propiedad que tiene y ejerce el Banco Caja Social sobre los bienes muebles y enseres que se relacionan en el anexo del contrato de promesa denominado "Avalúo muebles y enseres Anexo 2", todo lo cual según se lee en la cláusula primera del contrato de promesa de compraventa".*

Conforme a lo hasta aquí expuesto, la parte convocada en este Tribunal, el señor Francisco Arturo Acosta Molina, al incumplir el contrato de compraventa que había suscrito, legitimó al Banco Caja Social, su contraparte, para dar por terminado el mencionado acuerdo jurídico, con lo cual el señor Acosta Molina perdió las expectativas de derechos que podría derivar de la promesa, y en consecuencia debe restituir los bienes que actualmente detenta.

Prospera en consecuencia la pretensión consistente en que la parte convocada, Francisco Arturo Acosta Molina, deberá restituir los bienes objeto del contrato de promesa de compraventa al Banco Caja Social, consistentes en el derecho de cuota equivalente al 48.28% del lote de terreno situado en el Paraje Zúñiga de la fracción de El Poblado del municipio de Medellín, distinguido en la nomenclatura urbana como Carrera 037 Calle S 019 8 Lote, inmueble que se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria número 001-274118 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Medellín y número de predial nacional 050010105141300070008000000001; y en el derecho de cuota equivalente al 28% del derecho de propiedad que tiene y ejerce el Banco Caja Social sobre los bienes muebles y enseres que se relacionan en el anexo del contrato de promesa denominado "Avalúo muebles y enseres Anexo 2".

FRENTE AL CONTRATO DE COMODATO

6. Dice la sexta pretensión: *"Que se declare que entre Banco Caja Social S.A. y Francisco Arturo Acosta Molina existió el contrato de comodato, que se celebró el 8 de abril de 2016"*.

Entre la parte convocante y la parte convocada, como reiteradamente se ha dicho, además del contrato de promesa de compraventa, se suscribió en la misma fecha, un contrato de comodato, sobre el derecho de cuota equivalente al 48.28% del lote de terreno situado en el paraje Zúñiga de la fracción de El Poblado del municipio de Medellín, distinguido en la nomenclatura urbana como Carrera 037 Calle S 019 8 Lote, inmueble que se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria número 001-274118 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Medellín y número de predial nacional 050010105141300070008000000001; y sobre el derecho de cuota equivalente al 28% del derecho de propiedad que tiene y ejerce el Banco Caja Social sobre los bienes muebles y enseres que se relacionan en el anexo del contrato de promesa denominado "Avalúo muebles y enseres Anexo 2", según se lee en el numeral décimo tercero de la demanda y se puede constatar con la copia del referido contrato en el cuaderno de pruebas (folios 20 a 30).

Se declara, en consecuencia, que entre Banco Caja Social S.A. y Francisco Arturo Acosta Molina existió el contrato de comodato, que se celebró el 8 de abril de 2016.

7. Dice la séptima pretensión: *"Que se declare que el contrato de comodato se terminó de forma anticipada el 3 de mayo de 2016 con ocasión del incumplimiento en el pago de la cuota correspondiente al 29 de abril de 2016 por valor de doscientos cincuenta millones de pesos moneda legal (\$250.000.000.00), de precio pactado en el contrato de promesa de compraventa suscrito entre las mismas partes, negocio jurídico que dio origen al contrato de comodato y atendiendo lo establecido en las cláusulas cuarta y quinta del contrato de comodato"*.

En la cláusula quinta, efectivamente, al regular lo relacionado con la fecha de terminación del contrato de comodato, dispuso que sería el 30 de septiembre de 2016 *"salvo que se dé por terminado de manera anticipada por el Banco, en caso de incumplimiento en el pago de una o de varias cuotas del precio pactado en el contrato de promesa a que hace mención el siguiente párrafo"*. El siguiente párrafo, indicaba con precisión el contrato de promesa al que de manera reiterada se ha hecho mención en este laudo.

En este orden de ideas, si el prometiente comprador no pagaba una de las cuotas pactadas, como en efecto sucedió, generaba el derecho para la prometiente vendedora de solicitar que se declarara la terminación del contrato de compraventa, y consecuentemente, la terminación del contrato de comodato.

Es procedente, en consecuencia, acceder a la pretensión antes citada.

8. En la octava pretensión, dijo la parte convocante: *"Octava. Que se declare que Francisco Arturo Acosta Molina incumplió el Contrato de Comodato, al no restituir los bienes al Banco en el término"*

señalado, conformelo pactado en el numeral sexto (6) de la cláusula cuarta denominada "Obligaciones de el (los) comodatario (s)" y teniendo en cuenta el incumplimiento del contrato de promesa de compraventa suscrito entre las mismas partes sobre los bienes entregados encomodato".

Adicionalmente en la cláusula cuarta, numeral 2, del contrato de comodato se había establecido que una de las obligaciones del comodatario era *"restituir el(los) bien(es), incluidos los elementos que conforman la dotación del mismo, al momento de terminar el contrato de comodato"*. Y en el numeral 6 se determinó que se debería *"realizar la entrega material de los bienes objeto de este contrato al Banco, en el evento de incumplimiento por parte de el(los) comodatario(s) a las obligaciones pactadas en el contrato de promesa de compraventa suscrita (sic) entre las mismas partes el 08 de abril de 2016, en especial lo relacionado con el pago de alguna de las cuotas acordadas"*.

Está claramente establecido que la parte convocada incumplió el pago de una de las cuotas y que por esta causa la parte convocante resolvió dar por terminado el contrato de promesa de compraventa y consecuentemente el contrato de comodato, estrechamente relacionados entre sí.

El 3 de mayo de 2016 el Banco Caja Social le notificó al señor Francisco Arturo Acosta que, en virtud del incumplimiento en el contrato de promesa de compraventa, desistía del negocio y le solicitaba formalmente la entrega material de los bienes objeto de los dos contratos, en un plazo máximo de diez días hábiles. No sucedió así, por lo cual, conforme a los acuerdos contractuales, al no restituir los bienes recibidos en comodato, en el plazo señalado, incumplió el contrato de comodato, conforme a las cláusulas cuarta a sexta, cuyo texto pertinente se ha transcrito.

Se accede, en consecuencia, a la pretensión antes copiada.

9. En la pretensión siguiente, que corresponde a la novena, pero que la parte convocante repitió con la nomenclatura de octava, se solicitó al Tribunal que *"como consecuencia del incumplimiento del contrato de comodato se condene a Francisco Arturo Acosta Molina, a pagar a Banco Caja Social la suma de ciento cinco millones de pesos moneda legal (\$105.000.000.00) correspondientes al valor de la cláusula penal contenida en la cláusula décima quinta del contrato de comodato"*.

En el contrato de comodato, en la cláusula décima quinta, titulada Cláusula Penal, se lee: *"Si el(los) comodatario(s) incumple(n) una cualquiera de las obligaciones a su cargo y en especial la de restituir el inmueble en la fecha pactada, deberá pagar al Banco la suma de ciento cinco millones de pesos moneda legal"*. Y se precisó, además, que el contrato prestaba mérito ejecutivo.

La parte convocada no hizo uso del derecho de contestar la demanda, no presentó alegatos de conclusión, y lo que específicamente importa para este punto, es que no controvertió la afirmación del incumplimiento en la obligación de entregar los bienes objeto del comodato en la fecha que le fue señalada. Por esta razón, se aplicará la cláusula penal, y por lo tanto el señor Francisco Arturo Acosta deberá pagar al Banco Caja Social la suma de \$105.000.000 por ese concepto, conforme se solicitó en la pretensión correspondiente.

10. Por último, en la décima pretensión, marcada como novena en la demanda, se solicitó al Tribunal que *"se condene al pago de intereses moratorios sobre las sumas demandadas desde la fecha de notificación de la demanda"*.

En relación con esta pretensión, el Tribunal debe advertir que, tal como se señaló previamente, en la promesa de compraventa se estableció que, lo pactado por las partes, correspondió a unas arras confirmatorias penales.

Asimismo, tal como se manifestó, este tipo de arras son producto, en nuestro ordenamiento jurídico y a diferencia de otros países, de un desarrollo jurisprudencial, que tuvo su origen, en la sentencia de la Corte Suprema de Justicia de 6 de junio de 1955. En dicha sentencia se estableció por la Cor-

te, que las arras confirmatorias penales consisten en que uno de los contratantes da al otro, arras como liquidación anticipada de perjuicios, en cuyo caso, la estipulación tiene los efectos de una cláusula penal, diferenciándose solo de aquella, en que en las arras se están entregando anticipadamente, la liquidación estimada de perjuicios, debidos en caso de incumplimiento "Arras confirmatorias penales dadas por uno de los contratantes al otro como liquidación anticipada de los perjuicios (ARRHA CONFIRMATORIA), en cuyo caso la estipulación tiene los caracteres de cláusula penal, de la que sólo se diferencia de aquella en cuanto ésta no es como aquéllas prestación real y antelada"

Esta semejanza entre la cláusula penal y las arras confirmatorias penales, ha sido igualmente reconocida por la doctrina: "Las arras penales son las únicas que desarrollan una función estricta de garantía y presentan una indudable analogía con las cláusulas penales. La diferencia entre unas y otras estriba en que las primeras suponen promesa de entrega inicial que se destina a la otra parte para el caso de cumplimiento, con la promesa de entrega del duplo para la otra parte. Por lo demás, en orden a la función de liquidación del daño causado por el incumplimiento de estas arras deberá estarse a las mismas reglas establecidas para la multa convencional".³

En todo caso, debe advertir el Tribunal, en aras de claridad, que tal como lo ha sostenido igualmente la Corte Suprema de Justicia, se trata de dos instituciones distintas "Resulta imperativo memorar la distinción que existe entre arras penales y cláusula penal, pues entre tanto las primeras suponen la prestación anticipada y efectiva de la indemnización para el evento del incumplimiento contractual, la cláusula penal sólo dispone la fijación de un monto a título de tal, para la misma circunstancia. Hay pues aquí dos vínculos obligatorios diferentes y con objetos igualmente distintos, lo cual no permite confundir una y otra institución..."⁴; pero no obstante dichas diferencias, para efectos de la aplicación de las arras confirmatorias penales, deben tenerse en cuenta los principios de las obligaciones con cláusula penal (artículos 1592 y 1599 del Código Civil), como lo ha sostenido igualmente la jurisprudencia. En tales condiciones, la suma fijada por concepto de arras, ante un eventual incumplimiento, se tiene como una liquidación anticipada de los perjuicios, efectivamente pagada de manera antelada.

Por lo tanto, al regular las partes que, los perjuicios derivados del incumplimiento de la promesa de compraventa fueran indemnizados a través de las arras confirmatorias penales, y a través de la cláusula penal para el caso del contrato de comodato, no es dable aceptar esta doble petición de daños por medio de intereses moratorios, pues la pena y la indemnización de perjuicios resultan incompatibles, y en ninguno de los dos contratos objeto del presente proceso, se estipuló expresamente que en el caso de incumplimiento se podía demandar la pena y la indemnización de perjuicios en los términos del artículo 1600 del Código Civil.

Por otro lado, de bulto, se hace necesario señalar, que no podemos dejar de lado que estamos frente a un daño indemnizable, como presupuesto esencial de la obligación contractual, que aunque no requiere demostración para ciertos casos, como cuando se hace efectiva una cláusula penal, se cobran intereses de mora o se hace efectivas arras penales confirmatorias, dado que los perjuicios se presumen *juris et de jure*, tal como sucede en el presente caso, la indemnización persigue precisamente reparar el menoscabo sufrido, para restablecer a la víctima sus condiciones más las expectativas que tenía al contratar, sin ser legítimo ir más allá o desbordar los límites que contiene nuestro ordenamiento respecto de la indemnización o el reconocimiento de perjuicios, porque, se reitera, reconocer los intereses moratorios, conllevaría a que los perjuicios se indemnizaran dos veces, no siendo plausible ni aceptable dicha situación.

³DÍEZ PICAZO, LUIS, Fundamentos del Derecho Civil patrimonial, II, las relaciones obligatorias, 6ª edición, Thomson Civitas, Cizur Menor, 2008. Pág. 472.

⁴Corte Suprema De Justicia. Sala De Casación Civil. Magistrado Ponente: Silvio Fernando Trejos Bueno. Bogotá D. C., Primero (1) de Diciembre de Dos Mil Cuatro (2004).-

Por lo anterior, la suma de arras confirmatorias penales indicada para el caso del contrato de promesa de compraventa, y la suma de la cláusula penal para el caso del contrato de comodato, se tendrán como los únicos valores a reconocer a favor de la parte convocante, de conformidad con lo indicado. En consecuencia, el Tribunal denegará la décima pretensión, marcada como novena en la demanda, mediante la cual se persigue el cobro de los intereses.

Para efectos de las condenas del presente laudo arbitral, en la medida que la parte convocante, tiene derecho a retener la suma de quinientos veinticinco millones de pesos moneda legal (\$525.000.000.) por concepto de las arras confirmatorias penales respecto del contrato de promesa de compraventa, como a exigir el pago de la suma de ciento cinco millones de pesos moneda legal (\$105.000.000) por concepto de cláusula penal respecto del contrato de comodato, y que tal como se indicó en la demanda, la parte convocada ha pagado a la fecha, a la parte convocante, con ocasión de la promesa de compraventa, la suma de seiscientos millones de pesos moneda legal (\$600.000.000), se autoriza la compensación de estas obligaciones, razón por la cual, de la cláusula penal a la cual se condenará a la parte convocada en la parte resolutive, la parte convocante tendrá derecho a compensar y deberá exigir exclusivamente la diferencia, es decir, a la suma de treinta millones de pesos moneda legal (\$30.000.000), aclarando que, la parte convocante no deberá devolver o restituir a la parte convocada, suma alguna, de los seiscientos millones de pesos moneda legal (\$600.000.000) que ha recibido a la fecha por la parte convocada, en virtud del contrato de promesa de compraventa.

PARTE RESOLUTIVA

Teniendo en cuenta las consideraciones precedentes, el Tribunal de Arbitramento, administrando justicia en nombre de la República de Colombia, por autoridad de la Ley y habilitación de las partes, a partir de las razones expuestas en la parte motiva de este Laudo,

RESUELVE:

Primero. - Declarar que entre el Banco Caja Social S.A. y Francisco Arturo Acosta Molina existió el contrato de promesa de compraventa, que se celebró el 8 de abril de 2016.

Segundo. - Declarar que el señor Francisco Arturo Acosta Molina incumplió el contrato de promesa de compraventa, que se celebró el 8 de abril de 2016.

Tercero. - Declarar que el contrato de promesa de compraventa, que se celebró el 8 de abril de 2016 entre el Banco Caja Social S.A., y el señor Francisco Arturo Acosta Molina terminó el 3 de mayo de 2016.

Cuarto. - Declarar que el Banco Caja Social S.A. tiene derecho a retener, a título de arras, la suma de quinientos veinticinco millones de pesos moneda legal (\$525.000.000) de las sumas canceladas a título de precio por parte del señor Francisco Arturo Acosta Molina respecto del contrato de promesa de compraventa celebrado con el Banco Caja Social S.A. el 8 de abril de 2016.

Quinto. - Ordenar al señor Francisco Arturo Acosta Molina a restituir al Banco Caja Social S.A., en un plazo máximo de cinco (5) días, contados a partir de la ejecutoria del presente laudo, los bienes objeto del contrato de promesa de compraventa al Banco Caja Social S.A., que corresponden al derecho de cuota equivalente al 48.28% del Lote de Terreno situado en el Paraje Zúñiga de la fracción de El Poblado del Municipio de Medellín, distinguido en la nomenclatura urbana como Carrera 037 Calle S 019 8 Lote, este inmueble se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria número 001 — 274118 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Medellín y número de predial nacional 050010105141300070008000000001; y sobre el derecho de cuota equivalente al 28% del derecho de propiedad que tiene y ejerce el Banco Caja Social sobre los bienes muebles y enseres que

TRIBUNAL ARBITRAL DE
BANCO CAJA SOCIAL S.A
VS
FRANCISCO ARTURO ACOSTA MOLINA
4666

000187

se relacionan en el anexo del contrato de promesa de compraventa "Avalúo muebles y enseres Anexo 2".

Sexto. - Declarar que entre el Banco Caja Social S.A. y Francisco Arturo Acosta Molina existió el contrato de comodato, que se celebró el 8 de abril de 2016.

Séptimo. - Declarar que el señor Francisco Arturo Acosta Molina incumplió el contrato de comodato, que se celebró el 8 de abril de 2016.

Octavo. - Declarar que el contrato de comodato, que se celebró el 8 de abril de 2016 entre el Banco Caja Social S.A., y el señor Francisco Arturo Acosta Molina terminó el 3 de mayo de 2016.

Noveno. - Condenar al señor Francisco Arturo Acosta Molina al pago de la suma de ciento cinco millones de pesos moneda legal (\$105.000.000) por concepto de cláusula penal contenida en el contrato de comodato celebrado entre Banco Caja Social S.A., y el señor Francisco Arturo Acosta Molina.

Décimo. - Autorícense las compensaciones del caso.

Décimo Primero. - Negar el reconocimiento de intereses moratorios pretendidos.

Décimo Segundo. - Ordenar que por Secretaría se expidan copias auténticas del presente Laudo con las constancias de ley (numeral 2 del artículo 114 del Código General del Proceso), con destino a cada una de las partes.

Décimo Tercero. - Las sumas correspondientes a las condenas impuestas en virtud de este Laudo al señor Francisco Arturo Acosta Molina a favor del Banco Caja Social S.A. deberán ser pagadas en un plazo máximo de quince (15) días, contados a partir de la ejecutoria del presente laudo y a partir de esa fecha tales sumas devengarán intereses moratorios a la tasa moratoria más alta legalmente procedente hasta el día de su pago total.

Décimo Cuarto. - Ordenar la devolución del expediente en su oportunidad legal al Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, conforme al artículo 47 de la ley 1563 de 2012.

Notifíquese y cúmplase,



ALBERTO GÓMEZ MEJÍA
Árbitro único



MARÍA ISABEL PAZ NATES
Secretaría