

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL DEL PODER PÚBLICO



“Al servicio de la justicia y de la paz social”

TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN
SALA CUARTA DE DECISIÓN CIVIL

Medellín, veintiuno (21) de enero de dos mil dieciséis (2016)
-discutida sesión de la fecha-

PROCESO	ARBITRAL
CONVOCANTE	ELKIN GIOVANI VALENCIA CALLE
CONVOCADA	PROMOTORA SANTA MÓNICA S.A.S.
RADICADO	05001 22 03 000 2015 00096 00 INTERNO 2015-027
ACTUACIÓN	RECURSO DE ANULACIÓN
PROCEDENCIA	TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO – CENTRO DE CONCILIACIÓN Y ARBITRAJE CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ MEDELLÍN Y ANTIOQUIA
PROVIDENCIA	SENTENCIA N° 003
TEMAS Y SUBTEMAS	EL ARBITRAMENTO. LA ANULACIÓN DE LAUDOS. FALTA DE COMPETENCIA COMO CAUSAL DE ANULACIÓN DE LOS LAUDOS ARBITRALES.
DECISIÓN	DECLARA INFUNDADO. CONDENA EN COSTAS.
MAGISTRADA PONENTE	MARTHA CECILIA OSPINA PATIÑO

Se profiere sentencia que decida el recurso de anulación interpuesto por la convocada **SOCIEDAD PROMOTORA SANTA MÓNICA S.A.S.**, contra el Laudo proferido el día 22 de octubre de 2014, por el Tribunal de Arbitramento – Centro de Conciliación y Arbitraje Corporación Lonja de Propiedad Raíz Medellín y Antioquia, en el proceso arbitral en el que fue convocada por el señor **ELKIN GIOVANI VALENCIA CALLE**.

I. ANTECEDENTES

1. DEL PROCESO ARBITRAL.

1.1. DEMANDA.

Con fundamento en pacto arbitral contenido en cláusula compromisoria, el señor Elkin Giovani Valencia Calle promovió proceso arbitral, citando ante el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Lonja Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, a la Sociedad Promotora Santa Mónica S.A.S., a fin de que se efectuaran las siguientes declaraciones y condenas:

PRIMERO: Se declare el incumplimiento contractual por parte de la sociedad **PROMOTORA SANTA MÓNICA S.A.S.** de las obligaciones derivadas del contrato de promesa.

SEGUNDO: Se condene a la sociedad **PROMOTORA SANTA MÓNICA S.A.S.** al pago del monto pactado como cláusula penal en el contrato de promesa debidamente indexado.

TERCERO: Se condene a la sociedad **PROMOTORA SANTA MÓNICA S.A.S.** al pago de las costas y agencias en derecho que se causan con ocasión del proceso arbitral.

Como sustento fáctico, se relata que entre la Sociedad Promotora Santa Mónica S.A.S. y el señor Elkin Giovani Valencia Calle se celebró contrato de promesa de compraventa en relación con un inmueble consistente en un lote de terreno que hace parte del proyecto Jardines de la Pradera situado en el municipio de La Ceja, Antioquia, por valor de cuarenta y un millones seiscientos mil pesos (\$ 41.600.000), siendo el promitente comprador el señor Elkin Giovani Valencia Calle, quien pagó la totalidad del precio, dando cumplimiento a las obligaciones contractuales a su cargo.

Se indica que en el mencionado contrato se estipuló que las obligaciones de entrega y escrituración del bien prometido en venta se harían el 30 de mayo de 2013 o a más tardar el 30 de septiembre de 2013, según el período de gracia de cuatro meses consagrado en la cláusula octava del mencionado contrato, pactando que ambas se harían de manera simultánea. La Escritura Pública de compraventa

N° 1848, se suscribió el 25 de julio de 2013, la cual fue devuelta de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, por cuanto no existía dentro de su contenido el número de cédula catastral con el cual se identificaba el inmueble.

Manifiesta la parte convocante que la entrega material se le hizo el día 30 de septiembre de 2013, fecha límite para el cumplimiento de las obligaciones por parte de la convocada, pero sin remediar la situación relacionada con la cédula o código catastral del inmueble, el cual según lo certificó la Oficina de Catastro Municipal de La Ceja, apenas fue asignado el día 31 de julio de 2013.

Se transcribe la cláusula décima tercera del contrato de promesa de compraventa, en la que se estipuló la cláusula penal como sanción al incumplimiento de las obligaciones contractuales por cualquiera de las partes, estableciéndose la suma equivalente al veinte por ciento (20%) del precio total estipulado. Agregando que en el evento de incumplimiento de una parte, la otra debía darle aviso por escrito, para que dentro de los 10 días calendario siguientes proceda a cumplir lo que le corresponda y si vencido el plazo persiste el incumplimiento, podría exigirse la suma pactada por la vía ejecutiva sin necesidad de requerimiento ni constitución en mora, advirtiendo que no se extingue la obligación principal por el pago de la pena.

Expresa el convocante que siguiendo el procedimiento establecido, presentó petición a la Sociedad Promotora Santa Mónica S.A.S., el día 19 de noviembre de 2013, mediante la cual solicitó el cumplimiento de las obligaciones contractuales y que transcurridos los 10 días calendario, la convocada no cumplió con su obligación pendiente, pues sólo hasta el día 5 de diciembre de 2013 lo contactó solicitándole comparecer a la Notaría para firmar la escritura pública de aclaración, que contenía ya el número de cédula catastral del inmueble objeto del contrato, escritura que salió registrada de la oficina de registro de instrumentos públicos en el mes de enero de 2014.

Se afirma que por la falta de pericia de la convocada, su imprudencia al acelerar los trámites y su negligencia para adelantar aquellas actuaciones que merecían su afán, propició el incumplimiento contractual. Que para comenzar con las labores de construcción y con ello poder disfrutar el inmueble, el comprador debía solicitar autorizaciones y licencias de construcción, préstamos en entidades bancarias y contratar el personal que realizara la obra, requiriendo para todo ello ser el titular del derecho de dominio sobre la propiedad, actividades que sólo pudo realizar a partir del mes de enero de 2014, casi un año después de la fecha inicialmente pactada.

Finalmente se hace referencia a la cláusula décimo cuarta del contrato, en la que se estipuló la cláusula compromisoria para las diferencias que ocurrieren entre las partes con ocasión del aludido contrato.

1.2. RÉPLICA.

Admitida la demanda, se corre traslado a la parte convocada y mediante escrito la apoderada judicial de la sociedad Promotora Santa Mónica S.A.S. formula la excepción previa de falta de competencia al considerar que el contrato de promesa de compraventa se cumplió a cabalidad mediante el otorgamiento de la escritura pública, perdiendo entonces toda vigencia y eficacia.

De la misma manera, se presenta escrito de contestación de la demanda, indicando que algunos hechos son ciertos, otros son parcialmente ciertos, algunos no le constan, otros habrán de probarse; respecto a las pretensiones manifiesta que se opone a su prosperidad y que en caso de encontrar probado cualquier medio exceptivo, así se declare y sea absuelta su representada.

De otro lado, propone como excepciones de mérito las siguientes: *(i)* Mala fe de la parte demandante; *(ii)* Contrato cumplido – Inexistencia de incumplimiento, la que

sustenta afirmando que el contrato de promesa se cumplió en su totalidad con el otorgamiento de la Escritura Pública N° 1848 del 25 de julio de 2013 y de esta manera, al cumplirse la obligación principal, la promesa pierde toda vigencia y eficacia, inclusive el pacto compromisorio.

1.3. LAUDO ARBITRAL.

El Tribunal de Arbitramento, profirió laudo el día 22 de octubre de 2014, en el cual decidió acoger las pretensiones de la demanda y declarar que la Sociedad Promotora Santa Mónica S.A.S. incumplió el contrato celebrado con el señor Elkin Giovanni Valencia Calle en razón de no haber realizado la gestión de identificación del bien inmueble materia de negociación, con la cédula catastral, circunstancia necesaria para el registro.

En consecuencia condenó a la convocada a pagar al convocante la suma de ocho millones trescientos veinte mil pesos (\$ 8.320.000), correspondientes a la cláusula penal por incumplimiento, así como al pago de las costas; declarando no prósperas las excepciones formuladas.

Lo anterior, luego de analizar de conformidad con el material probatorio, los pormenores de la negociación celebrada entre las partes, encontrando que en efecto la convocada incumplió con la obligación principal contenida en el contrato de promesa de compraventa, en tanto para el día 30 de septiembre de 2013, si bien hizo la entrega material del inmueble, no se había perfeccionado la transferencia del dominio en cabeza del comprador; aduce que la promesa genera una obligación de hacer y el hacer tiene que ser pleno, que tuviese la vocación traslativa de dominio porque el sólo otorgamiento de un instrumento no extingue la obligación propia de la promesa, pues es necesario que la escritura pública sea admitida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Siendo así, la convocada cumplió al momento de suscribir la escritura pública de aclaración el día 5 de diciembre de 2013.

Al encontrar probado el incumplimiento de las obligaciones de la convocada, el Tribunal se ocupó entonces de estudiar las razones expuestas en la oposición, para determinar si alguna de ellas puede enervar la pretensión principal, despachándolas negativamente.

2. DEL RECURSO DE ANULACIÓN.

Oportunamente la señora apoderada de la parte convocada, interpuso ante el Tribunal de Arbitramento, recurso de anulación contra el laudo proferido, debidamente sustentado; razón por la cual el expediente fue remitido a esta Corporación, avocándose conocimiento del mismo mediante auto del 4 de junio de 2015 (fl. 3 c.2), notificado por estados del día 10 del mismo mes y año, providencia en la que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 40 de la Ley 1563 de 2012 se dejó claro que no había lugar a conceder traslado para alegar en esta instancia.

2.1. SUSTENTACIÓN DEL RECORRENTE.

En primer lugar la parte recurrente invocó la causal de anulación de laudo arbitral contenida en el numeral 2° del artículo 41 de la Ley 1563 de 2012, consistente en *“La caducidad de la acción, la falta de jurisdicción o de competencia”*, misma que sustentó en la circunstancia según la cual el Tribunal de arbitramento carece de competencia, toda vez que la promesa de compraventa se cumplió a cabalidad mediante el otorgamiento de la escritura pública N° 1848 del 25 de julio de 2013, pues el contrato de promesa sólo comporta en su génesis una obligación de hacer y ésta fue satisfecha al suscribirse la escritura de compraventa, de manera que el contenido de la promesa pierde vigencia, eficacia y no puede continuar con sus efectos jurídicos.

En definitiva la causal referenciada se entiende configurada porque la cláusula compromisoria vertida en el contrato de promesa no tiene aplicación, ya que en ésta es clara la voluntad de los contratantes al manifestar que las diferencias que

ocurrieren entre ellas con ocasión de dicho contrato fueran dirimidas por el Tribunal de Arbitramento, no así lo que ocurriera con el contrato de compraventa, el cual una vez celebrado hace que ya no tenga ningún efecto la promesa de compraventa y la cláusula compromisoria en ella contenida.

Enfatiza en el hecho según el cual la causa del convocante surgió por la demora en efectuarse el registro de la escritura pública de compraventa, debido a la exigencia que se le hizo por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, para que aportara la cédula catastral del inmueble.

2.2. ALEGACIÓN DE LA CONTRAPARTE.

Para solicitar la desestimación del recurso promovido, el señor apoderado de la parte convocante pone de presente la autonomía de la cláusula compromisoria, tal y como así lo dispone el artículo 5 de la Ley 1563 de 2012, norma según la cual a pesar de la inexistencia del contrato contentivo de la cláusula compromisoria, no se afecta la validez de ésta última. De manera que como la pretensión de la demanda se refería a un incumplimiento contractual del contrato de promesa, entiende claro en los términos de la cláusula compromisoria y del artículo 5 de la Ley 1563, que el Tribunal de Arbitramento estaba habilitado para conocer y decidir sobre lo pretendido.

II. CONSIDERACIONES

1. VERIFICACIÓN DE PRESUPUESTOS PROCESALES Y AUSENCIA DE IRREGULARIDADES CONFIGURATIVAS DE NULIDAD.

Concurren dentro de la presente actuación los presupuestos procesales, amén de que no se advierte irregularidad constitutiva de nulidad que pueda comprometer la validez de lo actuado.

Importa reiterar que atendiendo el tenor del penúltimo inciso del artículo 41 de la Ley 1563 de 2015, por tratarse el presente asunto de la causal de nulidad contenida en el numeral 2° de dicha norma, se evidenció que la causal fue previamente invocada mediante recurso de reposición contra el auto de asunción de competencia proferido por el Tribunal de Arbitramento (fls. 152 a 155 c.1).

2. ÁMBITO DE COMPETENCIA.

La competencia funcional que tiene esta Sala de Decisión Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial, para proveer sobre el presente asunto está determinada en los artículos 42 y 46 de la Ley 1563 de 2012, los que limitan el campo decisorio al estudio de la causal o causales de anulación específicamente invocadas por el recurrente y desarrolladas en el escrito de sustentación del recurso, prohibiendo el pronunciamiento sobre el fondo de la controversia, la calificación o modificación de los criterios, motivaciones, valoraciones probatorias o interpretaciones expuestas por el Tribunal Arbitral al adoptar el laudo.

3. EL ARBITRAMENTO.

La Constitución Política de Colombia de 1991 luego de precisar en su artículo 116, que la Corte Constitucional, la Corte Suprema de Justicia, la Sala Disciplinaria del Consejo Superior de la Judicatura, la Fiscalía General de la Nación, el Consejo de Estado, los Tribunales y los jueces, son los encargados de administrar justicia, función que también compete a la Justicia Penal Militar y al Congreso, estatuye a renglón seguido, que *“Los particulares pueden ser investidos transitoriamente de la función de administrar justicia en la condición de 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”*.

Por su parte, el artículo 13 de la Ley 270 de 1996 en su ordinal 3°, prescribe que de acuerdo con lo establecido en la Constitución Política: *“Los particulares*

actuando como conciliadores o árbitros habilitados por las partes, en los términos que señale la ley. Tratándose de arbitraje, en el 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 la de un Centro de Arbitraje, respetando, en todo caso los principios Constitucionales que integran el debido proceso.”

Así las cosas, resulta oportuno precisar que el artículo 111 de la Ley 446 de 1998, definía¹ el arbitraje como *“un mecanismo por medio del cual las partes involucradas en un conflicto de carácter transigible defieren su solución a un tribunal arbitral, el cual queda transitoriamente investido de la facultad de administrar justicia, profiriendo una decisión denominada laudo arbitral”*.

La nueva normativa en la materia, Ley 1563 de 2012, *“Por medio de la cual se expide el Estatuto de Arbitraje Nacional e Internacional y se dictan otras disposiciones”*, en su artículo primero se encarga de ilustrar sobre la Definición, modalidades y principios, así:

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.

El arbitraje se rige por los principios y reglas de imparcialidad, idoneidad, celeridad, igualdad, oralidad, publicidad y contradicción.

El laudo arbitral es la sentencia que profiere el tribunal de arbitraje. El laudo puede ser en derecho, en equidad o técnico.

En los tribunales en que intervenga una entidad pública o quien desempeñe funciones administrativas, si las controversias han surgido por causa o con ocasión de la celebración, desarrollo, ejecución, interpretación, terminación y liquidación de contratos estatales, incluyendo las consecuencias económicas de los actos administrativos expedidos en ejercicio de facultades excepcionales, el laudo deberá proferirse en derecho.

¹ Artículo derogado por el artículo 118 de la Ley 1563 de 2012.

Tradicionalmente se han extraído como características propias de la figura del arbitramento las siguientes: **(i) es voluntario**, porque la decisión de sustraer el conocimiento de un asunto determinado de la jurisdicción ordinaria, para que de él conozca un tribunal de arbitramento, obedece a un acuerdo de voluntades adoptado previamente por los contratantes; **(ii) es temporal**, porque las atribuciones jurisdiccionales que se le dan a los árbitros no son indefinidas sino limitadas en el tiempo y concretamente a aquel que dura la decisión del asunto planteado; y, **(iii) es excepcional**, porque sólo los asuntos susceptibles de ser transigidos, pueden ser ventilados ante un tribunal de arbitramento.

La Corte Constitucional por su parte, ha tenido la oportunidad de referirse al arbitraje en los siguientes términos:

El artículo 116 de la Constitución Política junto con la Ley 446 de 1998, desarrollan la figura del arbitramento, entendido como un mecanismo alternativo de solución de controversias mediante el cual las partes involucradas resuelven voluntaria y libremente sustraer de la justicia estatal la solución de un conflicto, a fin de que un tercero particular, revestido temporalmente de función jurisdiccional, adopte una decisión de carácter definitivo y vinculante para las partes.

Los árbitros se pronuncian sobre los hechos que dieron lugar a la controversia, resuelven las pretensiones de las partes, practican y valoran las pruebas, resuelven el litigio con fundamento en los mandatos constitucionales y legales o atendiendo a los principios de equidad, y sus decisiones hacen tránsito a cosa juzgada. Por estas razones, la jurisprudencia constitucional ha considerado que la decisión arbitral es eminentemente jurisdiccional y equivale a una providencia judicial.

Para la Corte, al igual que como ocurre con los jueces de la República, los árbitros son, si bien de manera transitoria, “autoridades públicas” en el lenguaje del artículo 86 de la Carta Política, por lo cual pueden ser demandados a través de la acción de tutela cuando sus decisiones vulneren de manera directa los derechos fundamentales de las personas.

4. LA ANULACIÓN DE LAUDOS.

Como verdaderas decisiones judiciales que son, los laudos arbitrales pueden ser objeto de impugnación por las partes a través de dos recursos con características y procedimientos propios, a saber: el de anulación y el de revisión.

El recurso de anulación de los laudos, que es el que aquí interesa examinar, tiene pautas similares a las que rigen el recurso de casación, sólo que el ataque de aquel por ejercicio de este recurso únicamente puede centrarse en defectos *'in procedendo'*, los cuales se dan cuando las actuaciones de los árbitros exceden los poderes que recibieron, o el mandato legal que enmarca su tarea; de ahí que por esta vía, sólo sea posible controlar el desenvolvimiento de la instancia arbitral, pero no las cuestiones de fondo contenidas en el laudo.

Significa lo anterior, como bien lo tiene definido la doctrina de la Corte Suprema de Justicia, que ***"...por esta vía no es factible revisar las cuestiones de fondo que contenga el laudo ni menos aún las apreciaciones críticas, lógicas o históricas en que se funda en el campo de la prueba, sino que su cometido es el de controlar el razonable desenvolvimiento de la instancia arbitral. Su naturaleza jurídica especial impide que la cuestión material dirimida por los árbitros pueda ser reexaminada por el Tribunal Superior que conozca de la impugnación. No se trata pues, de un recurso para revisar o replantear lo que ya fue objeto de decisión mediante arbitramento, como que en tal caso, entre otras cosas, muy fácil quedaría desnaturalizada la teleología de acudir a este tipo de administración de justicia"***²

Por su parte, con acierto, ha reiterado el Consejo de Estado en nutrido precedente, racionios como el siguiente:

Por averiguado se tiene que el recurso extraordinario de anulación de laudos arbitrales, tal como lo ha pregonado la Sección Tercera del Consejo de Estado en múltiples providencias que ya son multitud, persigue

² Sentencia de Casación Civil, de agosto 13 de 1998, que reitera otra calendada a febrero 21 de 1996 – resaltos fuera del texto.

fundamentalmente la protección de la garantía del debido proceso y por consiguiente **es improcedente que por su intermedio se aborde nuevamente el estudio de la cuestión de fondo que ya fue resuelta por el Tribunal de Arbitramento.**

Por esta razón es que se afirma que al juez del recurso no le es permitido revivir el debate probatorio que se surtió en el trámite arbitral ni entrar a cuestionar los razonamientos jurídicos o la valoración de las probanzas que en su momento hicieron los árbitros para soportar la decisión.

De otro lado, el recurso de anulación por ser extraordinario sólo puede cimentarse en las causales que la ley ha previsto de manera taxativa y en consecuencia el ataque al laudo que se apoye en causal distinta debe ser rechazado por improcedente.

Todo lo anterior se resume, en conclusión, en que **el recurso de anulación no constituye una segunda instancia, razón por la cual el laudo no puede ser atacado por errores en el juzgamiento sino por errores en el procedimiento y con fundamento en las causales taxativamente señaladas en la ley.**³

En razón de lo anterior y, porque las causales de nulidad del laudo arbitral son única y exclusivamente las consagradas en el artículo 41 de la Ley 1563 de 2012, el examen que haga el Tribunal al desatar el recurso prescindirá de cualquier valoración sobre el mérito del asunto y tan sólo se reducirá al examen de los defectos de procedimiento relacionados con específicas causales de anulación invocadas y sustentadas, como bien se había anunciado en líneas anteriores.

5. CASO CONCRETO: *FALTA DE CONFIGURACIÓN DE LA CAUSAL INVOCADA.*

5.1. Un laudo arbitral es anulable cuando se ha proferido por el Tribunal de Arbitramento careciendo de competencia para ello, de conformidad con lo prescrito por el numeral 2° del artículo 41 de la Ley 1563 de 2015.

³ Consejo de Estado, Sección Tercera, Subsección C, Sentencia de 21 de febrero de 2011 (Expediente 38621).

Para este Tribunal es claro y en ello coincide con el apoderado del convocante, que acoger los argumentos expuestos en el recurso de anulación implica necesariamente estudiar el fondo del asunto puesto a consideración del Tribunal de Arbitramento, lo cual está expresamente prohibido por el último inciso del artículo 42 de la Ley 1563, norma que impide a la autoridad judicial que conoce del recurso de anulación, pronunciarse sobre el objeto de la controversia, calificar o modificar los criterios, motivaciones, valoraciones probatorias o interpretaciones expuestas por el Tribunal Arbitral al adoptar el laudo.

La noción de competencia viene a integrar y concretar el amplio ámbito de atribuciones que es circunstancial a la idea de potestad judicial; ello por cuanto una vez se ha establecido que el conocimiento de determinado tipo de petición corresponde a los órganos judiciales del Estado o su conocimiento asignado por voluntad de las partes a los particulares investidos con dicha facultad, la regla de competencia interviene para determinar y asignar de forma específica a cuál de todos los órganos corresponde el conocimiento de la causa. No cabe duda que la competencia guarda íntima relación con la garantía procesal de legalidad del juez y específicamente con el principio de juez natural.

Esta garantía se concreta en el establecimiento de reglas claras que permitan al justiciable conocer el sujeto que habrá de estar encargado de conocer y resolver cada uno de los tópicos materia de decisión, regla que en el *sub lite* se estableció por voluntad de las partes, en la cláusula décima cuarta del contrato de promesa de compraventa, en la que se dejó consignada la cláusula compromisoria por virtud de la cual acordaron sustraer de la justicia ordinaria *“las diferencias que ocurrieren entre las partes con ocasión del presente contrato”*, estipulación contractual suficiente para entender que el Tribunal de Arbitramento sí era el competente de decidir el conflicto puesto a su consideración por el señor Elkin Giovani Valencia Calle, pues sus pretensiones estuvieron claramente encaminadas a que se declarara el incumplimiento del contrato de promesa de compraventa celebrado con la Sociedad Promotora Santa Mónica S.A.S. y la consiguiente condena al pago

de la cláusula penal establecida en dicho contrato, que al menos para el caso que ahora ocupa la atención de la sala con el que se pretende reclamar la declaratoria de incumplimiento y su consecuente indemnización, no ha perdido su naturaleza jurídica de verdadero contrato contentivo de una cláusula compromisoria que de suyo habilita la competencia del Tribunal de Arbitramento.

Ahora, cuestión diferente es estudiar si el contrato que se pretendía declarar incumplido perdió vigencia, eficacia y no puede continuar sus efectos jurídicos y con él la cláusula compromisoria allí vertida perdió aplicación, pues esto conlleva a adoptar decisión de fondo que dirima la controversia aquí suscitada y que nada refiere a la competencia que tenía el Tribunal para dirimir el asunto.

Se reitera que por virtud del pacto arbitral, el señor Elkin Giovanni Valencia Calle y la Promotora Santa Mónica S.A.S., instituyeron un juez especial que deriva su potestad de la propia voluntad, del querer de los contratantes, quienes en un singular depósito de confianza y en desarrollo de lo dispuesto por el ordenamiento jurídico y avalado desde la misma constitución política, transfirieron al Tribunal de Arbitramento la potestad de decidir sobre las diferencias que pudieran suscitarse entre ellos con ocasión del contrato de promesa de compraventa, limitando la competencia del Árbitro a ese específico aspecto, siendo éste entonces el espacio privado en el que ciñéndose al principio de congruencia al que legalmente está vinculado, debe decidir.

En este estado y teniendo presente la naturaleza del arbitraje, los efectos del laudo que resuelve el proceso, la clase de defectos que pretende corregir el recurso de anulación y el alcance de la particular causal que se viene analizando, es claro para esta Corporación que la misma no se encuentra configurada, pues cuando la Sociedad convocada, recurrente en anulación reprocha la falta de competencia del Tribunal de Arbitramento y para dicha tarea acude a elaboradas elucubraciones sobre la vigencia del contrato de promesa de compraventa cuando ya se ha suscrito la escritura pública por medio de la cual se lleva a cabo el contrato de compraventa;

lo que principalmente hace es reconocer la posibilidad de pronunciamiento sobre el asunto puesto a consideración de los Árbitros habilitando su competencia.

6. CONCLUSIÓN Y COSTAS.

El colofón de lo expuesto es la decisión que habrá de adoptarse, de conformidad con lo previsto en el último inciso del artículo 43 de la Ley 1563 de 2015, **declarando infundado el recurso de anulación formulado**, por no encontrarse configurada la causal invocada.

De esta manera, con el mismo fundamento normativo, se impondrá condena al pago de las costas del recurso a cargo de la parte recurrente y en favor del convocante.

En obediencia a lo dispuesto en los numerales 1 y 2 del artículo 392 del Código de Procedimiento Civil, se fijará en esta misma providencia el valor a tener en cuenta como agencias en derecho en la liquidación de costas de esta actuación que deberá efectuar la Secretaría de la Corporación, lo cual se hace en la suma de seiscientos ochenta y nueve mil cuatrocientos cincuenta y cinco pesos (\$689.455); teniendo en cuenta para dicho efecto, los criterios y tarifas establecidos en el Acuerdo 1887 de 2003, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura, particularmente el numeral 1.12.2.3. del artículo sexto.

III. RESOLUCIÓN

En mérito de lo expuesto, el **TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN EN SALA CUARTA DE DECISIÓN CIVIL**, administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

FALLA

PRIMERO. DECLARAR INFUNDADO el recurso de anulación interpuesto por la convocada **SOCIEDAD PROMOTORA SANTA MÓNICA S.A.S.** contra el Laudo proferido el día 22 de octubre de 2014 por el Tribunal de Arbitramento – Centro de Conciliación y Arbitraje Corporación Lonja de Propiedad Raíz Medellín y Antioquia, en el proceso arbitral convocado por el señor **ELKIN GIOVANI VALENCIA CALLE.**

SEGUNDO. CONDENAR a la recurrente **SOCIEDAD PROMOTORA SANTA MÓNICA S.A.S.** al pago de las costas de la actuación a favor del convocante señor **ELKIN GIOVANI VALENCIA CALLE.** A efectos de la liquidación de costas correspondiente a la tramitación del recurso que efectuará la Secretaría de esta Sala, se fija como agencias en derecho, la suma equivalente a **SEISCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA PESOS (\$644.350).**

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE

Los Magistrados,

(ORIGINAL FIRMADO)
MARTHA CECILIA OSPINA PATIÑO

(ORIGINAL FIRMADO)
JOSÉ GILDARDO RAMÍREZ GIRALDO

(ORIGINAL FIRMADO)
JULIÁN VALENCIA CASTAÑO