

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

**TRIBUNAL ARBITRAL DE  
HÉCTOR MARIO USTATE FUENMAYOR  
Vs.  
URBANIZADORA MARÍN VALENCIA S.A.**

**LAUDO ARBITRAL**

**TRÁMITE 132265**

**BOGOTÁ, D. C., 24 DE OCTUBRE DE 2022**

TRIBUNAL ARBITRAL  
DE  
HÉCTOR MARIO USTATE FUENMAYOR  
Vs.  
URBANIZADORA MARÍN VALENCIA S.A.  
(Trámite 135265)

## LAUDO ARBITRAL

Bogotá D. C., 24 de octubre de 2022.

Agotado el trámite arbitral, procede el Tribunal Arbitral a proferir el Laudo que en derecho termina el proceso entre HÉCTOR MARIO USTATE FUENMAYOR como parte convocante, y URBANIZADORA MARÍN VALENCIA S.A. (Hoy Urbanizadora Marval S.A.S), como parte convocada.

### I. ANTECEDENTES

#### 1. Partes procesales, representantes y apoderados

##### 1.1. Parte demandante

Héctor Mario Ustate Fuenmayor, mayor de edad, identificado con C.C. 1.030.578.755. (en adelante “el Convocante”)

##### 1.2. Parte demandada

Urbanizadora Marín Valencia S.A. (hoy Urbanizadora Marval S.A.S.), sociedad identificada con NIT. 830.012.053-3, representada legalmente por César Augusto Rodríguez, identificado con C.C. 91.280.360 (en adelante “la Convocada” o “Marval”).

#### 2. El contrato origen de las controversias

El proceso encuentra fundamento en el pacto arbitral contenido en la “OFERTA DE COMPRAVENTA NO. 179522-002”, que expresamente establece:

*“CLÁUSULA COMPROMISORIA. Las diferencias que se susciten entre las Partes por razón de presente contrato, la expedición de la orden de compra, y los subsiguientes contratos (promesa, escritura, entrega etc.) incluyendo, pero sin estar limitadas a ello, la celebración, validez, interpretación, ejecución, cumplimiento, terminación o liquidación del mismo, así como también las derivadas por acción del consumidor para efectividad de la garantía legal en todos los términos señalados por la ley 1480 de 2011 y demás normas concordantes y complementarias, se resolverán por un Tribunal de Arbitramento presentado ante el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio*

TRIBUNAL ARBITRAL  
DE  
HÉCTOR MARIO USTATE FUENMAYOR  
Vs.  
URBANIZADORA MARÍN VALENCIA S.A.  
(Trámite 135265)

*de BOGOTA, cuyo fallo será en derecho y se someterá tanto en su conformación como en su desarrollo a las reglas internas del respectivo centro.”*

### **3. Los hechos y controversias sometidas al arbitraje**

#### **3.1. Hechos y pretensiones de la demanda**

Según los hechos presentados en la demanda, el convocante, con el propósito de adquirir una vivienda “VIS”, suscribió con la Urbanizadora Marín Valencia S.A. (Hoy Urbanizadora Marval S.A.S.) la oferta de compra venta No. 179522-002 sobre un inmueble en el conjunto residencial Vizcaya Castilla Reservado E2, inmueble 0231, Torre 2. Dentro de dicho contrato, se estableció una cláusula penal de \$10.300.000 ante el eventual incumplimiento de cualquiera de las partes.

Se indicó que la urbanizadora, habría incurrido en un error al momento de establecer los términos y tiempos de los pagos de cada cuota, toda vez que, dentro de los desembolsos fijados, no se aclaró que los dos últimos valores no se realizarían con recurso propios del demandante, sino que se efectuarían con las cesantías que el señor Héctor Mario Ustate había destinado para este fin y con un subsidio otorgado por su Caja de Compensación Familiar. Dicho error, indicó el señor Ustate, lo obligó a presentar varias solicitudes ante la urbanizadora con el fin de que se corrigiera el mismo, a las cuales el área de cartera de la demandada indicó que esta situación se podría corregir posteriormente, cuando se acercara el momento de pago de las dos últimas cuotas.

También se manifestó que desde el 28 de junio de 2019, el convocante había recibido la aprobación de un subsidio de vivienda aprobado por la Caja de Compensación familiar -COMPENSAR- y que, así mismo, desde el 9 de octubre de 2019, contaba con una carta de viabilidad al crédito hipotecario expedido por BANCOLOMBIA para pagar la obligación contraída. Por lo que, desde finales del año 2020, el señor Héctor Ustate solicitó en reiteradas ocasiones, a la urbanizadora Marín Valencia (Hoy Urbanizadora Marval S.A.S.), que adelantara los trámites necesarios para que se realizara el desembolso de las cesantías.

Ante los fallidos intentos de comunicación y la imposibilidad de agendamiento de citas, el 29 de enero de 2021, el señor Ustate radicó un derecho de petición con el propósito de que la constructora continuara con los trámites respectivos. En este, se solicitó que se realizaran algunas correcciones en la forma de pago de las obligaciones adquiridas, también respecto de la diferencia en los cálculos realizados en los saldos de cesantías y que se condonaran los intereses de mora que se estaban cobrando por los retrasos generados hasta la fecha.

TRIBUNAL ARBITRAL  
DE  
HÉCTOR MARIO USTATE FUENMAYOR  
Vs.  
URBANIZADORA MARÍN VALENCIA S.A.  
(Trámite 135265)

El derecho de petición fue resuelto vía correo electrónico el 12 de febrero de 2021; sin embargo, el demandante se percató que continuaban las deficiencias en los cálculos realizados y las diferencias en los saldos de cesantías, pese a la explicación que él había realizado en el derecho de petición.

Ante la falta de comunicación con la urbanizadora, y temiendo que persistiera el cobro de intereses de mora, el señor Ustate adelantó los trámites respectivos para obtener el desembolso de las cesantías lo que se logró el día 1 de marzo de 2021 y, posteriormente, obtuvo la respectiva viabilidad del crédito hipotecario el 14 de mayo de 2021. No obstante lo anterior, ya que la urbanizadora no habría realizado en tiempo los trámites que le correspondía, dicho crédito hipotecario se venció, por lo que el convocante procedió a acudir a otra entidad financiera para obtener el crédito respectivo.

Ante la modificación del calendario de pagos, la entrega de documentos y del inmueble, se suscribió una nueva promesa de compraventa, para ampliar por tercera vez el plazo de su entrega, sin que a la fecha el convocante haya recibido el inmueble objeto del contrato suscrito entre las partes.

Por lo anterior, en la demanda se presentaron las siguientes pretensiones:

- “1. Se sirva declarar que la Urbanizadora Marín Valencia S.A. –MARVAL S.A.- incurrió en incumplimiento de lo pactado en la oferta de compra venta No. 179522-002 y la promesa de compra venta HN 179522.*
- 2. Como consecuencia de dicho incumplimiento, se condene a pagar al señor Ustate el valor establecido en la cláusula penal, esto es la suma de diez millones trescientos mil pesos moneda corriente (\$10.300.000)*
- 3. Así mismo, se condene a la devolución de todas las sumas de dinero pagadas por el señor Héctor Ustate en virtud de lo pactado en la oferta de compra venta No. 179522-002 y la promesa de compra venta HN 179522.*
- 4. Se sirva declarar la terminación de la relación contractual establecida en la oferta de compra venta No. 179522-002 y la promesa de compra venta HN 179522.*
- 5. Que se condene en costas a la parte demandada”.*

### 3.2. La contestación de la demanda y las excepciones de mérito

La parte convocada aceptó los hechos relativos a la suscripción de la oferta de compraventa y a la inclusión de la cláusula penal perseguida en las pretensiones, aclarando que, contrario a lo indicado en la demanda, no era cierto que las partes hubieran suscrito promesa de compraventa alguna.

De igual forma indicó que la constructora si bien firmó una de las promesas de compraventa indicadas en la demanda, esta nunca fue devuelta por el convocante y las demás no se encuentran firmadas. La razón de esto estriba en que el

TRIBUNAL ARBITRAL  
DE  
HÉCTOR MARIO USTATE FUENMAYOR  
Vs.  
URBANIZADORA MARÍN VALENCIA S.A.  
(Trámite 135265)

convocante cambió en varias oportunidades de entidad crediticia para cubrir el pago de las cuotas establecidas, impidiendo así continuar con el desarrollo normal del proceso.

También se reconoció parcialmente, la veracidad de los hechos relativos al pago de algunas cuotas y destacando que la urbanizadora no incurrió en error alguno al establecer la forma de pago de las obligaciones. En el mismo sentido aclaró que el señor Ustate no cumplió con todos los pagos pactados.

En la contestación se hizo especial énfasis en que la carta de viabilidad mencionada por el demandante, no es equivalente, ni tiene el valor de la carta de aprobación definitiva de un crédito; documento indispensable para realizar la suscripción de la promesa de compraventa, mismo contrato que a la fecha no ha sido posible celebrar debido a que el convocante no ha presentado los documentos mínimos exigidos.

La sociedad demandada aclaró que no obstante se habían generado intereses de mora ante los retrasos injustificados en la presentación de documentos por parte del convocante, estos fueron condonados por mera liberalidad de la constructora.

En punto a las demoras presentadas en el proceso de entrega del inmueble, aclaró que estas se generaron por las actuaciones propias del demandante, como lo fue el hecho de cambiar de entidad financiera, la falta de actualización de documentos requeridos, la inexistente presentación de la aprobación del crédito solicitado *-no del pre aprobado que se anexó-*, y el incumplimiento del pago en las cuotas establecidas, entre otros. Todo lo anterior impidiendo, por responsabilidad exclusiva del convocante, que pudiera entregarse el inmueble en la fecha acordada entre las partes.

Finalmente, sobre lo relativo a la falta de comunicación o respuestas a las solicitudes presentadas, la imposibilidad del retiro de cesantías atribuible a la convocada y lo relativo a la existencia de la aprobación del crédito solicitado, manifestó que eran falsas. Sobre los demás hechos expresó que no le costaban o que eran afirmaciones subjetivas del convocante.

Por lo anterior, la convocada se opuso a las pretensiones de la demanda y presentó las siguientes excepciones de mérito:

*“1. Inexistencia de los requisitos para la declaratoria de la resolución pretendida, (...)”*, pues, en su criterio, la convocante no acreditó el incumplimiento de la demandada, así como tampoco que hubiera cumplido cabalmente con todas las obligaciones a su cargo.

TRIBUNAL ARBITRAL  
DE  
HÉCTOR MARIO USTATE FUENMAYOR  
Vs.  
URBANIZADORA MARÍN VALENCIA S.A.  
(Trámite 135265)

“2. *Excepción de contrato no cumplido, (...)*”, ya que de llegarse a considerar que la sociedad convocada incumplió alguna de sus obligaciones, resultaría necesario aplicar la excepción de contrato no cumplido. Remedio contractual que en desarrollo del artículo 1609 del Código Civil, establece que ninguna de las partes está en mora, aun dejando de cumplir lo pactado, mientras la otra parte no cumpla o no se disponga a cumplir.

“3. *Venire contra factum proprio, (...)*”. La Urbanizadora Marval S.A.S.S. advirtió que en múltiples oportunidades estuvo presta para que el demandante cumpliera su obligación de pago y suscribiera la promesa de compraventa para proceder con la escrituración y poder obtener así el desembolso del crédito. Toda vez que éste no se allanó a efectuarlos, la imposibilidad de cumplir con el contrato resulta ser única y exclusivamente atribuible al señor Ustate, quien incluso a la fecha se encuentra incumplido en su obligación principal de pagar el inmueble.

“4. *Nadie puede alegar su propio dolo y/o torpeza, (...)*” debido a que el demandante conocía los términos y condiciones de los documentos firmados desde un comienzo de la relación contractual, no puede ante sus omisiones de frente a las obligaciones consagradas en los documentos firmados, hacer valer derechos que no le asisten. Pues su torpeza, al no cumplir con las obligaciones a su cargo, no puede ser premiada con resarcir la misma por vía judicial.

“5. *Buena fe y prestigio de Urbanizadora Marval S.A.S.S., en el trabajo serio y honesto desplegado durante más de 40 años en el país y (...)*.”, la convocada principalmente sostuvo que actuó de buena fe, ilustrando en forma absoluta y previa las condiciones, características, bondades e inconvenientes, derivados del Proyecto ofertado VIZCAYA CASTILLA RESERVADO E2, actuando con el convencimiento moral, legal y constitucional que tiene un amparo reglamentario en las diversas conductas asumidas durante la ejecución de toda su actividad constructora. De la misma forma que ha plasmado con su ejercicio profesional la posibilidad de una mejor sociedad, evento que conlleva a la creación de un mejor país, pensando más en lo social y en el progreso de la gente por encima de sus intereses propios.

“6. *Genérica.*”, excepción orientada a declarar de manera oficiosa, los hechos que se encuentren probados dentro del proceso y que constituyan un enervamiento de las pretensiones de la actora.

#### **4. El trámite del proceso arbitral**

##### **4.1. La designación del árbitro único**

El 3 de marzo de 2022, ante la imposibilidad de designar el Tribunal Arbitral de común acuerdo entre las partes, la parte convocante solicitó realizar la designación

TRIBUNAL ARBITRAL  
DE  
HÉCTOR MARIO USTATE FUENMAYOR  
Vs.  
URBANIZADORA MARÍN VALENCIA S.A.  
(Trámite 135265)

del árbitro mediante sorteo público. Al respecto, la funcionaria del el Centro de Conciliación y Arbitraje, informó que este se adelantaría el 10 de marzo de 2022 a las 8:30 a.m.

El 11 de marzo de 2022 se comunicó al doctor Diego Fernando Morales Gil, la designación efectuada mediante sorteo y el 18 de marzo de 2022, aceptó la designación efectuada. En el término de ley ninguna de las partes presentó reparo alguno frente a la misma.

#### 4.2. Instalación

El 10 de marzo de 2022 el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá realizó el sorteo público, mediante el cual se designó al doctor Diego Fernando Morales Gil como árbitro único del presente Tribunal.

El 11 de marzo de 2022 se comunicó dicha designación y el 18 de marzo de 2022 el doctor Morales Gil, aceptó la designación efectuada. En el término de ley ninguna de las partes presentó reparo alguno frente a la misma.

#### 4.3. Admisión de la demanda

Mediante Auto 2 del 2 de mayo de 2022 la demanda fue admitida por parte del Tribunal Arbitral.

#### 4.4. Contestación de la demanda

El 31 de mayo de 2022 se presentó la contestación de la demanda, las excepciones de mérito del caso y la objeción al juramento estimatorio.

#### 4.5. Audiencia de honorarios

Mediante Auto 5 del 22 de junio de 2022 se fijaron las sumas por concepto de honorarios de Árbitro y del Secretario, e igualmente los gastos de administración del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá a cargo de parte convocante y convocada.

El 1 de julio de 2022 la parte convocada consignó el porcentaje asignado a su cargo y, a su vez la parte convocante hizo lo propio el 7 de julio de 2022.

#### 4.6. Primera audiencia de trámite

Mediante Auto 7 del 21 de julio de 2022 el tribunal decidió declararse competente para conocer y decidir en derecho sobre las pretensiones contenidas en la demanda

TRIBUNAL ARBITRAL  
DE  
HÉCTOR MARIO USTATE FUENMAYOR  
Vs.  
URBANIZADORA MARÍN VALENCIA S.A.  
(Trámite 135265)

arbitral presentada por HÉCTOR MARIO USTATE FUENMAYOR como parte convocante y URBANIZADORA MARÍN VALENCIA S.A. (Hoy Urbanizadora Marval S.A.S.), como parte convocada.

#### 4.7. Pruebas solicitadas y decretadas

Mediante Auto 8 del 21 de julio de 2022, el Tribunal Arbitral decretó las siguientes pruebas:

##### a. Solicitadas en la demanda:

- Documentales: tener como pruebas con el valor que la ley les otorga los documentos aportados con la contestación de la demanda.

##### b. Solicitadas en la contestación de la demanda:

- Documentales: tener como pruebas con el valor que la ley les otorga los documentos aportados con la contestación de la demanda.

- Interrogatorio de Parte de Héctor Mario Ustate Fuenmayor, identificado con C.C. 1.030.578.755, con fundamento en el artículo 198 del CGP, en su calidad de demandante, quien deberá comparecer a la sede virtual del Tribunal el lunes 8 de agosto de 2022 a las 8:00 a.m.

- Declaración de Parte de Jule Andrea Castelblanco Orjuela identificada con C.C. 1.010.167.040, de conformidad con lo establecido en el artículo 191 del CGP, en su calidad de apoderada general de la sociedad demandada, quien deberá comparecer a la sede virtual del Tribunal el lunes 8 de agosto de 2022 a las 8:30 a.m.

- Testimonio de Ana Yanira Tinjacá Niño, identificada con cédula de ciudadanía No. 52.238.834, con fundamento en el artículo 212 del CGP, en su calidad de Asesora Comercial de Trámite y Cartera de la sociedad demandada, quien deberá rendir su testimonio en la sede virtual del Tribunal el lunes 8 de agosto de 2022 a las 9:00 a.m.

#### 4.8. Cierre etapa probatoria

La etapa probatoria fue cerrada, con la práctica de la totalidad de las pruebas decretadas, mediante Auto 10 del 11 de agosto de 2022.

#### 4.9. Alegatos de Conclusión



TRIBUNAL ARBITRAL  
DE  
HÉCTOR MARIO USTATE FUENMAYOR  
Vs.  
URBANIZADORA MARÍN VALENCIA S.A.  
(Trámite 135265)

En audiencia del 29 de agosto de 2022 se recibieron los alegatos de conclusión por los apoderados de las partes, y mediante Auto del 6 de octubre de 2022 se fijó el 24 de octubre de 2022 a las 8:00 a.m., para llevar a cabo la audiencia de laudo establecida en el artículo 2.55 del reglamento de Arbitraje Nacional del Centro de Arbitraje y Conciliación de la CCB.

### **5. Término de duración del proceso**

Teniendo en cuenta que las partes no pactaron nada distinto, el término de duración del proceso es el dispuesto en la ley 1563 de 2012, el cual corresponde a 6 meses. Así, toda vez que la primera audiencia de trámite finalizó el 21 de julio de 2022, la duración del proceso se extenderá hasta el 21 de enero de 2023. A la fecha han transcurrido 66 días del proceso.

Así, resulta claro que la decisión que resuelve las controversias del presente proceso, se profiere dentro del término legal.

### **6. Audiencia de Laudo Arbitral**

El 24 de octubre de 2022, previo a iniciar la audiencia de laudo, al igual que en las demás etapas, se realizó el control de legalidad, en donde el Tribunal indicó que las actuaciones del proceso se habían realizado de conformidad con el procedimiento dispuesto en la Ley, sin que se hubiese incurrido en causal alguna de nulidad. Así, en los términos del numeral 12 del artículo 42 del Código General del Proceso y el artículo 132 del Código General del Proceso, el Tribunal puso de presente que no existían vicios que configuraran nulidades u otras irregularidades dentro del proceso.

Del control de legalidad se corrió traslado a las partes asistentes. En esta etapa, al igual que ocurrió en los diferentes controles de legalidad realizados a partir de la primera audiencia de trámite, ninguna de las partes presentó reparos.

A continuación, conforme lo establecido por el citado artículo 2.55 el Reglamento, se dio lectura a la parte resolutive del Laudo.

## **II. CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL.**

Solicita la Parte Convocante en la pretensión primera de la demanda que se declare “(...) que la Urbanizadora Marín Valencia S.A. –MARVAL S.A.- incurrió en incumplimiento de lo pactado en la oferta de compra venta No. 179522-002 y la promesa de compra venta HN 179522”; en la pretensión segunda que “Como consecuencia de dicho incumplimiento, se condene a pagar al señor Ustate el valor establecido en la cláusula penal, esto es la suma de diez millones trescientos mil

TRIBUNAL ARBITRAL  
DE  
HÉCTOR MARIO USTATE FUENMAYOR  
Vs.  
URBANIZADORA MARÍN VALENCIA S.A.  
(Trámite 135265)

*pesos moneda corriente (\$10.300.000)”; en la pretensión tercera “Que se condene a la devolución de todas las sumas de dinero pagadas por el señor Héctor Ustate en virtud de lo pactado en la oferta de compra venta No. 179522-002 y la promesa de compra venta HN 179522”; y en la pretensión cuarta que se declare “(...) la terminación de la relación contractual establecida en la oferta de compra venta No. 179522-002 y la promesa de compra venta HN 179522.”*

Como puede observarse, todas las pretensiones giran en torno a la declaratoria de incumplimiento de lo pactado en la Oferta de Compraventa No. 179522-002 y la Promesa de Compraventa HN 179522. En los hechos de la demanda, el Convocante narra distintos reproches a la conducta contractual de la Convocada que habrían conducido a la frustración de la compraventa del inmueble objeto de la Oferta de Compraventa, a saber:

- Que al inicio de la relación contractual, la funcionaria de Marval que elaboró la Oferta incurrió en un error en la forma de pago pues la última de las cuotas allí contempladas no se realizaría con recursos propios como quedó plasmado en la Oferta (Hecho 5).
- Que Marval no realizó a tiempo los trámites necesarios ante el fondo de cesantías (remisión de formatos) para el desembolso de las cesantías (Hecho 9).
- Que Marval hizo un cobro indebido de intereses de mora por no haber realizado a tiempo el desembolso de las cesantías (Hecho 10).
- Que por el error de Marval en los montos a pagar sólo hasta el 7 de mayo de 2021 el Convocante pudo iniciar los trámites para solicitar el crédito hipotecario ante la entidad financiera (Hecho 17).
- Que debido a que Marval no realizó a tiempo los trámites que le correspondían el crédito hipotecario se venció y por ello el Convocante se vio obligado a acudir a otra entidad financiera que le ofreciera tiempos más amplios (H 21).
- Que el 17 de septiembre de 2021 Marval remitió un correo solicitando nuevamente toda la documentación que había sido entregada para el trámite de actualización del nuevo crédito hipotecario y de la compraventa, lo que demuestra, en palabras del Convocante, el desorden y negligencia administrativa de la Convocada (H 26 y 27).
- Que Marval “(...) elaboró 3 promesas de compraventa con el propósito de ampliar los tiempos de entrega de los inmuebles, retrasó los trámites que le

TRIBUNAL ARBITRAL  
DE  
HÉCTOR MARIO USTATE FUENMAYOR  
Vs.  
URBANIZADORA MARÍN VALENCIA S.A.  
(Trámite 135265)

*correspondía realizar y todo parece indicar que fue con el propósito de dilatar el proceso, porque aún no se encuentra construido el apartamento que debía ser entregado en diciembre de 2020.” (H 28)*

Por su parte, la Convocada dio respuesta en la contestación de la demanda negando en su totalidad los incumplimientos alegados; sosteniendo que en efecto entre las partes se suscribió la Oferta de Compraventa mencionada; que Marval sí firmó una de las promesas de compraventa pero nunca la recibió de vuelta firmada por el Convocante; que las otras dos promesas que aparecen sin firma son consecuencia del cambio de entidad financiera por parte del Convocante; que las promesas de compraventa nunca fueron devueltas a Marval, prueba de ello es que las que se encuentra en el expediente están sin la firma del Convocante; que la carta de aprobación del crédito a la que se refiere el Convocante no es una aprobación definitiva de crédito indispensable para la elaboración de la promesa; que el pago proveniente del desembolso de las cesantías ya fue efectuado a Marval; que los intereses de mora a los que se refiere el Convocante nunca fueron cobrados y por el contrario fueron condonados; que las partes conocían cuál era el valor del inmueble, el valor a de la cuota inicial y en consecuencia el valor a financiar; que el Convocante conocía la fecha para la cual debía contar con la aprobación del crédito, lo cual incumplió; que Marval ha tratado de que se suscriba la promesa de compraventa que a la fecha el Convocante no ha querido suscribir; que no es cierto que el crédito inicialmente aprobado se hubiera vencido pues la carta del banco aportada corresponde a una preaprobación del crédito y el plazo de 3 meses en ella contenido obedecía al término que tenía el Convocante para aportar al banco los documentos necesarios para la aprobación definitiva del crédito; que sólo hasta después de suscrita la escritura pública de compraventa se podía dar inicio al trámite de desembolso del subsidio de vivienda aprobado al Convocante; y que la entrega del inmueble está supeditada al pago del precio lo que a la fecha no ha sucedido.

Con base en lo anterior, la Convocada propuso las siguientes excepciones en la contestación de la demanda: “1. *Inexistencia de los requisitos para la declaratoria de la resolución pretendida*”; “2. *Excepción de contrato no cumplido*”; “3. *Venire contra factum proprio*”; “4. *Nadie puede alegar su propio dolo y/o torpeza*”; “5. *Buena fe y prestigio de Urbanizadora Marval S.A.S.S., en el trabajo serio y honesto desplegado durante más de 40 años en el país*”; y “6. *genérica*”.

Vistas las posiciones de las partes, procederá el Tribunal a analizar los hechos probados dentro del proceso con base en las pruebas aportadas por las partes y recaudas en el curso del trámite arbitral:

Quedó acreditado en el proceso que entre las partes se suscribió la “*OFERTA DE COMPRAVENTA DE UN INMUEBLE No. 179522-002*” con fecha 19 de octubre de

TRIBUNAL ARBITRAL  
DE  
HÉCTOR MARIO USTATE FUENMAYOR  
Vs.  
URBANIZADORA MARÍN VALENCIA S.A.  
(Trámite 135265)

2019 en la cual se plasmaron las condiciones bajo las cuales el señor Héctor Mario Ustate Fuenmayor adquiriría de Marval el inmueble 0231 de la Torre 2 del Proyecto Viscaya Castilla Reservado E2 (en adelante “la Oferta”).

De la Oferta se destacan los siguientes aspectos:

- El precio de venta del inmueble sería la suma de \$129.200.000, el cual se pagaría de la siguiente forma: una cuota inicial de \$38.760.000, correspondiente al 30%, y el saldo de \$90.444.000, correspondiente al 70% del precio, mediante crédito con una entidad financiera.
- La cuota inicial se pagaría así: \$2.600.000 por concepto de separación el mismo 19 de octubre de 2019; 12 cuotas mensuales iguales de \$900.000 empezando el 30 de noviembre de 2019 y finalizando el 30 de octubre de 2020; una cuota de \$8.860.000 el 30 de noviembre de 2020 y el saldo por valor de \$16.500.000 el 30 de diciembre de 2020, éste último pago con los recursos provenientes del subsidio de la caja de compensación.

La forma de pago (valores, plazos y fuente) fue consignada de forma clara en la mencionada Oferta; por consiguiente, para el Tribunal no son de recibo las manifestaciones del Convocante relacionadas con la falta de claridad sobre el monto que debía ser objeto de financiación, de manera que no puede imputársele incumplimiento alguno a Marval por dicha causa ni se le puede atribuir ninguna consecuencia adversa derivado de ello, como la alegada demora en la obtención del crédito por el supuesto desconocimiento del monto a financiar.

En cuanto al cumplimiento de los pagos, quedó acreditado en el proceso que el Convocante pagó un total de \$22.260.000, de la siguiente forma:

- La suma de \$2.600.000 el 15 de octubre de 2019 por concepto de separación:
- 12 cuotas mensuales de \$900.000, la primera de ellas el 12 de noviembre de 2019 y la última el 30 de octubre de 2020.
- La suma de \$8.860.000 el 1º de marzo de 2021, proveniente del desembolso de las cesantías.

En síntesis, a pesar de los inconvenientes alegados por el Convocante en cuanto a que Marval no realizó los trámites necesarios para el desembolso a tiempo de las cesantías, lo cual no está acreditado en el proceso, lo cierto es que dicho pago sí fue recibido por Marval y abonado correctamente a la cuota inicial, tal como lo evidencia el documento denominado “EXTRACTO DETALLADO DE CUENTA” con fecha 25 de mayo de 2022 que obra en el expediente, de manera que por este

TRIBUNAL ARBITRAL  
DE  
HÉCTOR MARIO USTATE FUENMAYOR  
Vs.  
URBANIZADORA MARÍN VALENCIA S.A.  
(Trámite 135265)

aspecto tampoco se encuentra configurado incumplimiento alguno por parte de la Convocada.

En ese mismo documento se evidencia que la Convocada desistió o condonó los intereses de mora alegados por el Convocante, luego por este aspecto tampoco encuentra el Tribunal que haya algún incumplimiento de la Convocada que hubiera podido dar al traste con el negocio jurídico que las partes se proponían adelantar.

Por otra parte, de la Oferta el Tribunal resalta las siguientes obligaciones a cargo del Convocante:

*“1. Pagar el inmueble en la forma y plazos establecidos en esta oferta.”*

*“7. Presentar ante la entidad crediticia o a la entidad que financie por el sistema de leasing, los documentos necesarios para la aprobación del crédito requerido y realizar todos los actos solicitados por dicha entidad, así como suscribir el contrato, pagaré y demás documentos que la entidad exija para el perfeccionamiento del crédito a solicitar, en un término máximo de ocho (8) días hábiles siguientes a la fecha en que son solicitados o con sesenta (60) días de anticipación a la fecha en que está pactado el recurso que cancelará con el desembolso de un crédito u operación de leasing. Será requisito indispensable para la firma de la escritura pública de compraventa que el Oferente hubiere recibido de la respectiva entidad financiera el paz y salvo financiero en donde conste que el Oferente ha suscrito el contrato de leasing, si esta es la modalidad de crédito escogida, se ha perfeccionado la firma del pagaré respectivo del crédito u operación de leasing, la suscripción de seguros, el pago de gastos de solicitud de crédito, honorarios de peritos y de estudio de títulos así como la entrega de la minuta de hipoteca, según corresponda. Así mismo, será requisito para proceder a la firma de la Escritura Pública de Compraventa que el(los) destinatario(s), hayan cancelado en su totalidad los recursos propios, intereses de mora y corrientes que se hayan causado y se haya radicado la cesión de derechos a la entidad financiera que aprobó la operación de leasing si hubiere lugar a ello. El(los) Destinatario(s) es(son) responsable(s) por la obtención real de la financiación que requiere(n) hasta el desembolso se haga efectivo al Oferente.”*

*“16. Dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a que el Oferente lo solicite, suscribir contrato de promesa de compraventa del inmueble ofrecido. La suscripción de la promesa de compraventa se efectuará cuando el destinatario de la oferta requiera el contrato para hacer exigible el desembolso de dineros como ahorro programado, cesantías, pensiones voluntarias entre otros. En los demás casos, la promesa de compraventa se suscribirá cuando el destinatario haya cancelado la cuota inicial y/o sea requerida por el comprador para el trámite de crédito o porque la unidad se encuentre en proceso de escrituración.”*

TRIBUNAL ARBITRAL  
DE  
HÉCTOR MARIO USTATE FUENMAYOR  
Vs.  
URBANIZADORA MARÍN VALENCIA S.A.  
(Trámite 135265)

En relación con esta última obligación relativa a la suscripción de la promesa de compraventa, el Convocante manifiesta que se hicieron tres promesas distintas por la necesidad de cambiar la entidad financiera que habría de financiar parte del precio pactado por el inmueble; sin embargo, la Convocada sostiene que el Convocante nunca le devolvió las promesas firmadas, razón por la cual no fue posible continuar con los trámites dirigidos a la culminación del negocio.

Al respecto, quedó probado en el proceso lo siguiente:

Obra en el expediente una promesa de compraventa con fecha de suscripción febrero 12 de 2021; sin embargo, la misma sólo está firmada por Marval y no existe prueba de que hubiera sido devuelta por el Convocante a dicha sociedad. Adicionalmente, dicha promesa habría sido remplazada posteriormente por solicitud del Convocante como se explica más adelante.

Mediante correo electrónico del 9 de junio de 2021, la señora Angie González, Asesora Comercial de Trámite y Cartera de Marval, le informó al señor Héctor Mario Ustate lo siguiente:

*“De acuerdo a la revisión de su negocio envió promesa para continuar su trámite:*

- *Promesa para su revisión y firma de 1 ejemplar por favor revisarla, imprimir y firmar. (Si hay alguna duda o corrección por favor me indican por este medio) Favor traerla o enviarla para la firma de la apoderada de la constructora.*
- *Envío adjunto acta provisional para que la revise y firmen sola una (1) este documento se requiere para seguir el proceso de desembolso del crédito después de la firma de la escritura.*
- *Envío adjunto acta de entrega para que la revise y firmen sola una (1) este documento se requiere para seguir el proceso de desembolso del subsidio después de la firma de la escritura.*
- *Pagaré y carta de instrucción de la constructora por favor firmarla y enviarla.*
- *Envío adjunto autorización de desembolso de subsidio para que la revise y firmen una (1) de este documento y autentique en notaría, se requiere para seguir el proceso de desembolso del subsidio de la firma de la escritura. También hacerlo llegar físico original a la constructora.*
- *Debe solicitar certificado de afiliación a la caja de compensación y adjuntarla al paquete de documentos.*

*Favor realizar las siguientes consignaciones para enviar legalización al banco, traer soportes junto con el resto de la documentación.*

TRIBUNAL ARBITRAL  
DE  
HÉCTOR MARIO USTATE FUENMAYOR  
Vs.  
URBANIZADORA MARÍN VALENCIA S.A.  
(Trámite 135265)

- *PARA EL ESTUDIO DE TITULO – Debe Consignar \$148.000 pesos. CTA AHORROS N° 68917909893 a Nombre de Edwin Figueroa – Banco de BANCOLOMBIA.*
- *Para AVALUO Consignar en BANCOLOMBIA \$42.000 pesos a Nombre avalúos integrales y/o Hernando Páez. CTA AHORRO N° 20215848216.*

*Una [vez] tenga los documentos listos, por favor remitir escaneados legibles para continuar con el trámite de legalización.”*

Para el Tribunal, las instrucciones enviadas por la asesora comercial de Marval para continuar con la gestión documental necesaria para seguir adelante el negocio fueron claras y demuestran fehacientemente la voluntad de esta compañía de continuar con la ejecución contractual de cara a formalización del negocio convenido, luego no le asiste razón al Convocante en cuanto a la alegada falta de información para llevar a cabo el negocio y a la falta de voluntad de la empresa constructora para seguir adelante con la compraventa objeto de la Oferta de Compraventa.

La promesa enviada con el mencionado correo tiene como fecha de suscripción el 9 de junio de 2021 e incluye como banco financiador a Bancolombia S.A. No hay prueba en el expediente que esta promesa hubiere sido firmada por el señor Ustate y devuelta a Marval.

El 21 de junio de 2021, mediante correo electrónico, el señor Héctor Mario Ustate le manifestó a Angie González lo siguiente:

*“Estoy mirando la posibilidad de solicitar crédito en otra entidad, tan pronto tenga el pre aprobado, te lo informo.*

*Me indicas si te hago llegar copia firmada del tema de subsidio.”*

En la misma fecha, la señora Angie González contestó:

*“No si quiere esperamos que tengamos la nueva carta de crédito para revisión y envío nuevamente de los documentos.”*

A su vez, el señor Ustate contestó:

*“Perfecto! Te informaré oportunamente el pre aprobado y la entidad, para analizar si hay que proceder con pagos de avalúos y demás.*

*Una pregunta más, como yo había solicitado el cobro del subsidio, para final de octubre del 2020 y la asesora se equivocó y colocó recurso propio. ¿Me preocupa*

TRIBUNAL ARBITRAL  
DE  
HÉCTOR MARIO USTATE FUENMAYOR  
Vs.  
URBANIZADORA MARÍN VALENCIA S.A.  
(Trámite 135265)

*la fecha y temo que entre en vencimiento el subsidio, porque si te das cuenta tiene aprobado desde 2019?”*

A lo cual respondió la señora Angie González, el mismo 21 de junio de 2020:  
*“No hay problema, toda vez que el recurso del inmueble en nuestro sistema nos aparece como subsidio, ya no se encuentra como recurso propio.”*

Esta cadena de correos demuestra dos cosas; en primer lugar, que fue el Convocante quien decidió cambiar la entidad crediticia y ello dio lugar a que se retrasara el proceso de formalización de la promesa; y en segundo término, que el eventual error en que hubiera incurrido la Convocada al catalogar la cuota que provendría del desembolso de las cesantías como “recurso propio” no tuvo ninguna incidencia en la frustración del negocio jurídico proyectado, tan es así, que el error fue corregido en el sistema de Marval sin que tuviera repercusión alguna en el trámite posterior. Por lo anterior, no hay lugar a declarar el incumplimiento de la Convocada por estos motivos.

Con correo electrónico del 22 de julio de 2021, el señor Héctor Mario Ustate adjuntó el *“crédito aprobado por la entidad financiera, para actualizar y legalizar la documentación pendiente.”*

Mediante correo electrónico del 2 de septiembre de 2021, la asesora comercial de Marval remitió al Convocante *“(…) los documentos requeridos para continuar con el proceso, dado su notificación de cambio de entidad financiera de Bancolombia a Colpatría.”* En este correo, la asesora nuevamente le indica de forma clara las instrucciones y pasos a seguir, así:

*“- Por favor solo firmar con número de cédula no diligenciar espacios a menos que la instrucción lo indique y seguir las siguientes instrucciones:*

- Por favor enviar cada documento en formato PDF por separado con el nombre correspondiente.*
  - o Adjunto promesa de compraventa para revisión y firma. (si hay alguna duda o corrección por favor me indican por este medio) para la firma de la apoderada dela constructora.*
  - o Pagaré y carta de instrucciones de la constructora para firmarla y enviarla en original (este documento se firma dado que se va a escriturar el inmueble sin que el banco haya realizado el desembolso del crédito).*

*Los siguientes 2 documentos son parecidos pero con un objetivo distinto, la única diferencia es en acta de crédito tiene una nota aclaratoria y el de subsidio no la tiene (por favor no confundirlos al pensar que es un solo documento)*



TRIBUNAL ARBITRAL  
DE  
HÉCTOR MARIO USTATE FUENMAYOR  
Vs.  
URBANIZADORA MARÍN VALENCIA S.A.  
(Trámite 135265)

- *Envío adjunto acta(s) provisional crédito (es) para que la revise(n) y firme(n), este documento se requiere para seguir el proceso de desembolso del crédito después de la firma de la escritura.*
- *Envío adjunto acta(s) provisional subsidio (es) para que la revise(n) , este documento se requiere para seguir el proceso de desembolso del subsidio después de la firma de la escritura.*
- *El Banco solicita el certificado de tradición y libertad del inmueble, puede acercarse a registro centro o por internet matrícula 50C-2103163*  
*Remito página web donde podrá realizar pago por PSE: (...)*
- *Por favor enviar fotocopia de la(s) cédula(s) ampliada(s) legible de (los) comprador (es) y adjuntarla al paquete de documentos.*
- *Adjuntar Certificado de caja de compensación familiar: Vigente.*
- *Autorización desembolso de subsidio de Compensar. Este documento se debe autenticar. Por favor solo diligenciarlos espacios correspondientes a Firma y cc de cada uno de los compradores mayores de edad. No diligenciar demás espacios.*

(...)

*Una vez tenga todos los documentos firmados, agradecemos el envío por este medio de tal manera que estén totalmente legibles, para la firma de la apoderada de la constructora e iniciar el proceso. Confirмо los correos electrónicos:*

(...)

*De inmediato recibamos sus documentos el proceso a seguir es el siguiente:*

- *Se inicia el proceso de legalización, revisión para poder generar la orden de escritura.*
- *Inicia el trámite de escrituración.*
- *Proceso de desembolso a partir de la escritura Aprox. 45 días hábiles.*
- *Entrega apto se hace Aprox. 15 días hábiles después del desembolso.*

*Estos documentos deben ser entregados en original y radicados en las oficinas de Marval en la siguiente dirección (...). Realizar la entrega con la asesora Paola Granados.”*

La Promesa de Compraventa identificada con el No. HN 179522, adjunta al correo transcrito anteriormente, menciona como fecha de firma de la misma el 2 de septiembre de 2021 e incluye como banco financiador al Banco Colpatria Multibanca Colpatria S.A.

Conforme al correo transcrito, para el Tribunal eran claros los pasos a seguir para la continuación del negocio, siendo el primero de ellos que el señor Héctor Mario Ustate recopilara, diligenciara, firmara e hiciera llegar a Marval los documentos allí mencionados.

TRIBUNAL ARBITRAL  
DE  
HÉCTOR MARIO USTATE FUENMAYOR  
Vs.  
URBANIZADORA MARÍN VALENCIA S.A.  
(Trámite 135265)

Sin embargo, en el expediente no hay prueba, distinta a la manifestación del Convocante, que permita al Tribunal tener certeza de que la totalidad de dichos documentos, necesarios para la continuación del trámite, hayan sido entregados por el señor Ustate a Marval; por consiguiente, el Tribunal no encuentra razón para declarar el incumplimiento de la Convocada respecto de las obligaciones derivadas del documento denominado Oferta de Compraventa, incumplimiento con la entidad suficiente para dar lugar a la resolución de la misma en los términos de los artículos 1.546 del Código Civil y 870 del Código de Comercio.

Por las razones expuestas, el Tribunal habrá de rechazar las pretensiones de la demanda pues todas ellas, incluida la terminación de la Oferta, se basan en el supuesto incumplimiento de la Convocada, que el Tribunal no encontró probado.

En cuanto a la terminación de la Promesa de Compraventa el Tribunal ya mencionó que no quedó acreditado en el proceso que la misma hubiera sido firmada por el señor Ustate y devuelta a Marval.

Habiendo sido rechazadas las pretensiones de la demanda, el Tribunal se abstendrá de referirse puntualmente a cada una de las excepciones propuestas frente a aquellas.

Finalmente, en la medida en que en la contestación de la demanda la Convocada manifestó que accedería a que se declarara la terminación de la Oferta (pretensión cuarta) pero sujeto a dos condiciones ((i) que sea por incumplimiento del Convocante y (ii) que no se ordene restituir el valor de la cláusula penal), el Tribunal no podrá acceder a dicha solicitud pues para el cobro de la cláusula penal era necesario una demanda de reconvenición que así lo pidiera.

### **III. COSTAS Y AGENCIAS EN DERECHO**

El artículo 365 del CGP, establece:

*“Condena en costas. En los procesos y en las actuaciones posteriores a aquellos en que haya controversia la condena en costas se sujetará a las siguientes reglas:  
1. Se condenará en costas a la parte vencida en el proceso, o a quien se le resuelva desfavorablemente el recurso de apelación, casación, queja, súplica, anulación o revisión que haya propuesto. Además, en los casos especiales previstos en este código.*

*Además, se condenará en costas a quien se le resuelva de manera desfavorable un incidente, la formulación de excepciones previas, una solicitud de nulidad o de amparo de pobreza, sin perjuicio de lo dispuesto en relación con la temeridad o mala fe.*

*2. La condena se hará en sentencia o auto que resuelva la actuación que dio lugar a aquella.*

TRIBUNAL ARBITRAL  
DE  
HÉCTOR MARIO USTATE FUENMAYOR  
Vs.  
URBANIZADORA MARÍN VALENCIA S.A.  
(Trámite 135265)

3. *En la providencia del superior que confirme en todas sus partes la de primera instancia se condenará al recurrente en las costas de la segunda.*
4. *Cuando la sentencia de segunda instancia revoque totalmente la del inferior, la parte vencida será condenada a pagar las costas de ambas instancias.*
5. *En caso de que prospere parcialmente la demanda, el juez podrá abstenerse de condenar en costas o pronunciar condena parcial, expresando los fundamentos de su decisión. (...)*

Concluida la evaluación de la controversia materia de este Arbitraje, procede el Tribunal a ocuparse del tema relacionado con las costas y agencias en derecho de acuerdo tanto con lo solicitado en la demanda y las excepciones de mérito, como con lo dispuesto en los artículos 361 y 365 del Código General del Proceso. Por lo que, toda vez que no prosperó ninguna de las pretensiones de la demanda el Tribunal habrá de condenar al Convocante a pagar la totalidad de las costas del proceso.

Por consiguiente, el Tribunal habrá de condenar al Convocante a restituir a la Convocada la suma de dinero pagada por ésta por concepto de gastos de funcionamiento y honorarios del presente Tribunal decretadas mediante auto de 22 de junio de 2022, la cual asciende a la suma de \$2.732.488.

Por la misma razón, el Tribunal condenará al Convocante a pagar a la Convocada la suma de \$136.624 por concepto de agencias en derecho, atendiendo a la regulación del artículo 5 del acuerdo No. PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016 del CSJ.

Respecto del juramento estimatorio, de conformidad con el artículo 206 del Código General del Proceso, no observó fraude o tasación notoriamente injusta en relación con el juramento estimatorio presentado, ni la parte demandada presentó prueba para controvertir dicha tasación, razón por la cual este Tribunal se abstendrá de imponer sanción alguna por dicho concepto.

Para efectos del artículo 280 del Código General del Proceso, este Tribunal observa que las partes actuaron lealmente y no se evidenciaron conductas procesales indebidas, dilatorias o de mala fe.

#### **IV. PARTE RESOLUTIVA**

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Arbitral convocado por HÉCTOR MARIO USTATE FUENMAYOR en contra de URBANIZADORA MARÍN VALENCIA S.A. (Hoy Urbanizadora Marval S.A.S.), al cual correspondió el número de radicación 135265, administrando justicia en nombre de la República de Colombia, por habilitación de las partes y por autoridad de la Ley,

TRIBUNAL ARBITRAL  
DE  
HÉCTOR MARIO USTATE FUENMAYOR  
Vs.  
URBANIZADORA MARÍN VALENCIA S.A.  
(Trámite 135265)

**RESUELVE:**

**PRIMERO:** Por las razones expuestas en la parte motiva de este Laudo, rechazar la totalidad de las pretensiones propuestas por la Convocante en la demanda.

**SEGUNDO.** Condenar al señor Héctor Mario Ustate a pagar a Urbanizadora Marval S.A.S. la suma de \$2.732.488 por concepto de costas.

**TERCERO.** Condenar al señor Héctor Mario Ustate a pagar a Urbanizadora Marval S.A.S. la suma de \$136.624 por conceto de agencias en derecho.

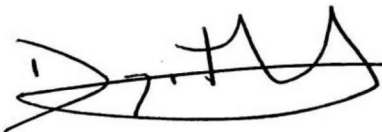
**CUARTO:** Por los motivos expuestos en la parte motiva de este Laudo, abstenerse de imponer sanciones derivadas del artículo 206 del Código General del Proceso.

**QUINTO:** Ordenar que por Secretaría se expidan copias auténticas de este laudo con las constancias de ley para cada una de las partes, y copia simple para el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Bogotá, el cual tomará nota de la expedición de este laudo arbitral para los efectos previstos en la Ley.

**SEXTO:** Disponer que, en firme esta providencia y por Secretaría, se remita el expediente de este proceso al Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, para que proceda a su archivo, de conformidad con el artículo 47 de la Ley 1563 de 2012.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.**

Este laudo arbitral fue notificado en audiencia realizada por medios electrónicos y se suscribe con firmas escaneadas o digitalizadas, como lo autoriza la legislación procesal vigente.



**DIEGO FERNANDO MORALES GIL**  
Árbitro único



**JULIÁN FELIPE OVALLES CORTÉS**  
Secretario