

REPUBLICA DE COLOMBIA



TRIBUNAL ARBITRAL

PLATZ 74 S.A.

CONTRA

QBEX ELECTRONICS CORPORATION, INC.

LAUDO ARBITRAL

Bogotá D.C., veintiocho (28) de marzo de dos mil catorce (2014).

Agotado el trámite legal y estando dentro de la oportunidad para el efecto, procede este Tribunal Arbitral a proferir en derecho el laudo que resuelve las diferencias planteadas por PLATZ 74 S.A. contra QBEX ELECTRONICS CORPORATION, INC.

A. ANTECEDENTES

1. Las controversias

Las controversias que se deciden mediante el presente laudo se originan en la "Promesa de Contrato de Compraventa" suscrita el 9 de marzo de 2010 y sus modificaciones.

2. Las partes del proceso

La convocante y demandante dentro del presente trámite es PLATZ 74 S.A., sociedad comercial, legalmente existente y con domicilio en Cota (Cundinamarca).

La convocada y demandada es QBEX ELECTRONICS CORPORATION, INC., sociedad constituida bajo las leyes del Estado de La Florida (Estados Unidos de América), con domicilio en la ciudad de Miami (Florida, Estados Unidos de América).

3. El pacto arbitral

En la demanda se adujo como tal el contenido en la cláusula 16 de la “Promesa de Contrato de Compraventa” suscrita el 9 de marzo de 2010. Su texto es el siguiente:

“16. SOLUCIÓN DE CONFLICTOS:- Cualquiera controversia relacionada con este contrato que no pueda ser resuelta directamente por las partes en un término de un mes contado a partir de surgida la disputa, será sometida a la decisión de un Tribunal de Arbitramento que fallará en derecho y estará conformada por tres (3) árbitros de la lista de árbitros A de la Cámara de Comercio de Bogotá; será convocado y funcionará con sujeción al reglamento de arbitraje de la Cámara de Comercio de la ciudad de Bogotá D.C.”.

4. El trámite del proceso

4.1. El día 23 de noviembre de 2012 PLATZ 74 S.A. solicitó la convocatoria de este Tribunal Arbitral y formuló demanda contra QBEX ELECTRONICS CORPORATION, INC. ante el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá.

4.2. El día 29 de noviembre de 2012 los suscritos árbitros, Marco Gerardo Monroy Cabra, Rafael Navarro y Maria Luisa Peña, fuimos designados mediante sorteo público y aceptamos oportunamente.

4.3. El día 21 de enero de 2013 tuvo lugar la audiencia de instalación, en la cual el Tribunal admitió la demanda y de ella ordenó correr traslado a QBEX ELECTRONICS CORPORATION, INC.

4.4. En los términos consignados en el Acta No. 3 del 24 de junio del 2013, el Tribunal tuvo por notificada a la parte demandada con la contestación de la demanda el día 8 de mayo de 2013.

4.5. En la mencionada contestación la demandada se opuso a la prosperidad de algunas pretensiones y formuló excepciones perentorias.

4.6. El día 14 de junio de 2013 se corrió traslado de tales excepciones a la parte demandante, quien guardó silencio.

4.7. Mediante escrito radicado el 20 de junio de 2013 la parte demandante reformó la demanda, la cual fue admitida por el Tribunal por Auto No. 4 del 24 de junio siguiente, notificado a la parte convocada ese mismo día. Por lo anterior, salvo por expresas menciones en contrario, cuando el Tribunal se refiera a la “demanda” ha de entenderse por ella el texto en su versión reformada e integrada con el libelo inicial.

4.8. El día 18 de julio de 2013 la parte demandada dio respuesta a la reforma de la demanda con expresa oposición a las pretensiones y la formulación de una excepción perentoria.

4.9. Mediante fijación en lista del 22 de julio de 2013, se corrió traslado de las excepciones de mérito a la parte demandante, quien se pronunció mediante escrito del 29 de julio siguiente.

4.10. En cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 24 de la Ley 1563 de 2012, el Tribunal citó a las partes a audiencia de conciliación, la cual tuvo lugar el día 30 de julio de 2013, pero se dio por concluida y fracasada ante la imposibilidad de llegar a un acuerdo.

4.11. En esa misma oportunidad, el Tribunal señaló las sumas a cargo de las partes por concepto de gastos y honorarios, las cuales fueron oportunamente consignadas por la parte demandante, ya que QBEX ELECTRONICS CORPORATION, INC. no cumplió con su carga.

4.12. La primera audiencia de trámite tuvo lugar el día 27 de agosto de 2013, oportunidad en la cual, mediante Auto No. 7, el Tribunal asumió competencia para conocer y decidir las controversias surgidas entre las partes. A su vez, por Auto No. 8, aclarado por Auto No. 9, ambos de la misma fecha, el Tribunal decretó pruebas del proceso.

4.13. Entre el 12 de septiembre de 2013 y el 18 de febrero de 2014 se instruyó el proceso.

4.14. El día 7 de marzo de 2014 tuvo lugar la audiencia de alegaciones, en la cual los apoderados de las partes expusieron sus argumentos de manera oral y al final presentaron sendos resúmenes escritos.

4.15. El presente proceso se tramitó en veintiún (21) audiencias, en las cuales el Tribunal se instaló y admitió la demanda, y surtió el respectivo traslado; asumió competencia; decretó y practicó pruebas; resolvió varias solicitudes de las partes; recibió las alegaciones finales de éstas; y ahora profiere el fallo que pone fin al proceso.

4.16. 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 27 de agosto de 2013, el plazo legal para fallar, establecido en seis (6) meses, vencía el 27 de febrero de 2014. No obstante, a solicitud de las partes, este proceso se suspendió en las siguientes oportunidades: entre el 14 y el 23 de septiembre de 2013 (acta 8); entre el 25 de septiembre y el 8 de octubre de 2013 (acta 9); y entre el 8 de noviembre y el 2 de diciembre de 2013 (acta 11). El total de suspensiones ascendió a cuarenta y nueve (49) días calendario.

Teniendo en cuenta el término de seis meses previsto en la ley, el plazo para fallar se extiende hasta el 17 de abril de 2014 y, en consecuencia, el presente Laudo se profiere en tiempo oportuno.

5. Las pretensiones de la demanda

En su demanda PLATZ 74 S.A. elevó al Tribunal las siguientes pretensiones:

PRINCIPALES:

PRIMERA (1ª): Que se declare que entre PLATZ 74 S.A. y QBEX ELECTRONICS CORPORATION INC., se celebró un acuerdo de voluntades que se denominó: "Promesa de Contrato de Compraventa", el día 9 de marzo de 2010, en el cual se consignaron varias obligaciones a cargo de las partes, además de la obligación relacionada con el otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa.

SEGUNDA: (2ª): Que se declare que QBEX ELECTRONICS CORPORATION INC., incumplió el acuerdo de Promesa de Contrato de Compraventa" celebrado con PLATZ 74 S.A. el 9 de marzo de 2010, al no efectuar los pagos periódicos previstos en la cláusula 5. "Forma de Pago".

TERCERA (3ª): Que en consecuencia, se declare resuelto el acuerdo de voluntades denominado "Promesa de Contrato de Compraventa" y se ordene a QBEX ELECTRONICS CORPORATION INC., restituir y entregar a PLATZ 74 S.A., de manera inmediata la Bodega ubicada en el "LOTE INTERIOR No. 42" de la Zona Franca la Cayena, situada en el Kilometro 8 de la vía que de Barranquilla conduce a Tubará, cuyos linderos se describen así:

"LOTE INTERIOR NÚMERO 42 MANZANA J: Tiene un área privada de DOS MIL NOVECIENTOS TREINTA PUNTO QUINCE METROS CUADRADOS (2.930.15 M2) y sus linderos son los siguientes: Partiendo del punto ochenta y ocho (88) en línea recta y distancia de cincuenta y siete punto veinticinco metros (57.25 mts) hasta encontrar el punto noventa y siete (97) lindando con lote interior número cuarenta y uno (41) de esta misma agrupación; del punto noventa y siete (97) en línea recta y distancia de cincuenta punto dieciocho metros (50.18 mts), hasta encontrar el punto noventa y ocho (98), lindando con lote interior número treinta y siete (37) de esta misma agrupación; del punto noventa y ocho (98) en línea recta y distancia de cincuenta y siete punto veinticinco (57.25 mts), hasta encontrar

el punto ochenta y nueve (89) lindando con lote interior número cuarenta y tres (43) de esta misma agrupación; del punto ochenta y nueve (89) en línea recta y distancia de cincuenta y uno punto dieciocho metros (51.18 mts) lindando con la carrera tercera (3ª) (vía privada común) de esta misma agrupación, hasta encontrar el punto ochenta y ocho (88), punto de partida y encierra, al cual le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 040-442485 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Barranquilla y está integrado parcialmente por las cédulas catastrales número 00.02.0000-0003-000 y 00.02.0000-0001-000”.

CUARTA (4ª): Que en consecuencia, se ordene la cancelación de la hipoteca abierta de primer grado y sin límite de cuantía que PLATZ 74 constituyó a favor de QBEX ELECTRONICS CORPORATION, INC, sobre el Lote Interior No 42 de la Zona Franca la Cayena, Propiedad Horizontal situada en la ciudad de Barranquilla, mediante Escritura Pública No 4181 de la Notaría 38 del Círculo de Bogotá. Para esos efectos se solicita al Tribunal librar el oficio de cancelación dirigido a la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de Barranquilla, con referencia al No. de matrícula inmobiliaria 040-442485.

QUINTA (5ª): Que en consecuencia, se condene a QBEX ELECTRONICS CORPORATION INC., a cancelar a PLATZ 74 S.A. el valor de la Cláusula Penal prevista en la Cláusula 9 del acuerdo de voluntades que se denominó “Promesa de Contrato de Compraventa” por el cincuenta por ciento (50%) del precio pactado en el contrato de promesa, lo que equivale a la suma de dos mil doscientos cuarenta y tres millones doscientos veintiocho mil setecientos pesos (\$2.243'228.700,00).

SEXTA (6ª) SUBSIDIARIA: En subsidio de lo solicitado en la pretensión anterior, y en caso de que el Tribunal llegase a considerar improcedente la aplicación de la cláusula penal pactada entre las partes, solicito que, como consecuencia de la declaratoria de incumplimiento, se condené a QBEX ELECTRONICS CORPORATION INC. a indemnizar todos los perjuicios causados a PLATZ 74 S.A., los cuales estimamos en una cifra no inferior a MIL CUATROSCIENTOS SETENTA Y UN MILLONES QUINIENTOS

TREINTA Y CINCO MIL TRECIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS CON NOVENTA Y TRES CENTAVOS, MONEDA CORRIENTE (\$ 1.471.535.355,93), según se especifica en el juramento estimatorio o al valor que resulte demostrado durante el proceso.

SÉPTIMA (7ª): Que se condene a QBEX ELECTRONICS CORPORATION INC., cancelar los costos y gastos del presente proceso.

PRIMER GRUPO DE PRETENSIONES SUBSIDIARIAS

PRIMERA (1ª): Que se declare que entre PLATZ 74 S.A. y QBEX ELECTRONICS CORPORATION INC., se celebró un Contrato de Promesa de Compraventa sobre bien inmueble, el día 9 de marzo de 2010, en el cual se consignaron varias obligaciones a cargo de las partes, además de la obligación relacionada con el otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa.

SEGUNDA (2ª): Que se declare que el arriba referido contrato es nulo por no cumplir los requisitos establecidos en el artículo 89 de la Ley 153 de 1887.

TERCERA (3ª): Que en consecuencia, se declare que QBEX ELECTRONICS CORPORATION INC., carece de justo título para mantener la tenencia de la Bodega ubicada en el "LOTE INTERIOR No 42" de la Zona Franca la Cayena, situada en el Kilometro 8 de la vía que de Barranquilla conduce a Tubará.

CUARTA (4ª): Que en consecuencia, se ordene a QBEX ELECTRONICS CORPORATION INC., a restituir y entregar a PLATZ 74 S.A., de manera inmediata la Bodega ubicada en el "LOTE INTERIOR No 42" de la Zona Franca la Cayena, situada en el Kilometro 8 de la vía que de Barranquilla conduce a Tubará, cuyos linderos se describen así:

"LOTE INTERIOR NÚMERO 42 MANZANA J: Tiene un área privada de DOS MIL NOVECIENTOS TREINTA PUNTO QUINCE METROS

CUADRADOS (2.930.15 M2) y sus linderos son los siguientes: Partiendo del punto ochenta y ocho (88) en línea recta y distancia de cincuenta y siete punto veinticinco metros (57.25 mts) hasta encontrar el punto noventa y siete (97) lindando con lote interior número cuarenta y uno (41) de esta misma agrupación; del punto noventa y siete (97) en línea recta y distancia de cincuenta punto dieciocho metros (50.18 mts), hasta encontrar el punto noventa y ocho (98), lindando con lote interior número treinta y siete (37) de esta misma agrupación; del punto noventa y ocho (98) en línea recta y distancia de cincuenta y siete punto veinticinco (57.25 mts), hasta encontrar el punto ochenta y nueve (89) lindando con lote interior número cuarenta y tres (43) de esta misma agrupación; del punto ochenta y nueve (89) en línea recta y distancia de cincuenta y uno punto dieciocho metros (51.18 mts) lindando con la carrera tercera (3ª) (vía privada común) de esta misma agrupación, hasta encontrar el punto ochenta y ocho (88), punto de partida y encierra, al cual le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 040-442485 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Barranquilla y está integrado parcialmente por las cédulas catastrales número 00.02.0000-0003-000 y 00.02.0000-0001-000”.

QUINTA (5ª): *Que en consecuencia, se condene a QBEX ELECTRONICS CORPORATION INC., reconocer y pagar a PLATZ 74 S.A., los frutos y producidos del bien, representados en este caso por el valor de arriendo de una bodega de similares condiciones a la construida por PLATZ 74 S.A., en una zona franca como La Cayena, los cuales estimamos en \$1.396.535.355,93 o la suma que resulte probada.*

SEXTA (6ª): *Que en consecuencia, se ordene la cancelación de la hipoteca abierta de primer grado y sin límite de cuantía que PLATZ 74 constituyó a favor de QBEX ELECTRONICS CORPORATION, INC, sobre el Lote Interior No 42 de la Zona Franca la Cayena, Propiedad Horizontal situada en la ciudad de Barranquilla, mediante Escritura Pública No 4181 de la Notaría 38 del Círculo de Bogotá. Para esos efectos se solicita al Tribunal librar el oficio de cancelación dirigido a la Oficina de Instrumentos Públicos de Barranquilla, con referencia al Número de Matrícula Inmobiliaria 040-442485.*

SÉPTIMA (7ª): Que se condene a QBEX ELECTRONICS CORPORATION INC., cancelar los costos y gastos del presente proceso.

6. Oposición de QBEX ELECTRONICS CORPORATION, INC.

La demandada se opuso expresamente a la prosperidad de las pretensiones y propuso la excepción que denominó “Ausencia de causa legítima de las pretensiones”.

7. Hechos de la Demanda

La reforma de demanda integrada expuso los siguientes hechos:

1. El 9 de marzo de 2010 se celebró entre PLATZ 74 S.A., en calidad de Promitente Vendedor, y QBEX ELECTRONICS CORPORATION, INC, en calidad de Promitente Comprador, un acuerdo de voluntades que se denominó “Promesa de Contrato de Compraventa” sobre una bodega comercial, con un área construida aproximada de 2.774 M2, ubicado sobre el lote denominado “LOTE INTERIOR No 42” de la Zona Franca la Cayena, situada en el Kilometro 8 de la vía que de Barranquilla conduce a Tubará (Prueba Documental 1).

2. El 17 de junio de 2010 las partes antes referidas, modificaron el acuerdo de voluntades que se denominó “Promesa de Contrato de Compraventa” mediante “Otrosí Número 1”(Prueba Documental 2).

3. En el anterior Otrosí, establecieron que los linderos del Lote objeto del contrato así:

“LOTE INTERIOR NÚMERO 42 MANZANA J: Tiene un área privada de DOS MIL NOVECIENTOS TREINTA PUNTO QUINCE METROS CUADRADOS (2.930.15 M2) y sus linderos son los siguientes: Partiendo del punto ochenta y ocho (88) en línea recta y distancia de cincuenta y siete punto veinticinco metros (57.25 mts) hasta encontrar el punto noventa y siete

(97) lindando con lote interior número cuarenta y uno (41) de esta misma agrupación; del punto noventa y siete (97) en línea recta y distancia de cincuenta punto dieciocho metros (50.18 mts), hasta encontrar el punto noventa y ocho (98), lindando con lote interior número treinta y siete (37) de esta misma agrupación; del punto noventa y ocho (98) en línea recta y distancia de cincuenta y siete punto veinticinco (57.25 mts), hasta encontrar el punto ochenta y nueve (89) lindando con lote interior número cuarenta y tres (43) de esta misma agrupación; del punto ochenta y nueve (89) en línea recta y distancia de cincuenta y uno punto dieciocho metros (51.18 mts) lindando con la carrera tercera (3ª) (vía privada común) de esta misma agrupación, hasta encontrar el punto ochenta y ocho (88), punto de partida y encierra, al cual le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 040-442485 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Barranquilla y está integrado parcialmente por las cédulas catastrales número 00.02.0000-0003-000 y 00.02.0000-0001-000”.

4. De conformidad con lo previsto en la cláusula cuarta de la “Promesa de Contrato de Compraventa”, modificada por la “SEGUNDA MODIFICACIÓN” del Otrosí, se fijó como precio por cada metro cuadrado del área construida la suma de UN MILLON QUINIENTOS OCHENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.580.000,00), para un total CUATRO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$4.486.457.400,00).

5. En la cláusula 5 de la Promesa de Contrato de Compraventa tantas veces referido, se estableció como forma de pago la siguiente: (i) El quince por ciento (15%) del total del precio pactado en los cinco meses siguientes al contrato, que serían pagaderos en cinco cuotas iguales dentro de los primeros cinco días calendario de cada mes, mediante cheque girado o transferencia bancaria; (ii) El ochenta y cinco por ciento (85%) restante, en cuotas de igual valor por sesenta meses a partir del mes siguiente a la entrega de la Bodega construida y recibida a satisfacción con intereses del 10.85% EA sobre los saldos, mediante cheque girado o transferencia bancaria.

6. Con base en lo anterior, el valor total de la bodega, que ascendió a CUATRO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$4.486.457.400,00), se dividiría en su forma de pago así:

Valor Total	\$ 4.486.457.400,00
15%	\$ 672.968.610,00
85%	\$ 3.813.488.790,00

7. En el desarrollo de lo previsto en la cláusula 4 y 5 del acuerdo de voluntades que se denominó "Promesa de Contrato de Compraventa", QBEX ELECTRONICS CORPORATION INC, realizó el pago del 15% en los siguientes términos:

- a) La suma de \$136.691.602.00 que se efectuó a través de Bancolombia Comercio Internacional a la cuenta de compensación No. 890.903.938-8 el día 28 de abril de 2010. (Prueba Documental 3)
- b) La suma de \$ 139.813.999.00 que se efectuó a través de Bancolombia Comercio Internacional a la cuenta de compensación No. 890.903.938-8 el día 20 de mayo de 2010. (Prueba Documental 4)
- c) La suma de \$132.805.952.40 que se efectuó a través de Bancolombia Comercio Internacional a la cuenta de compensación No. 890.903.938-8 el día 29 de junio de 2010. (Prueba Documental 5)
- d) La suma de \$125.867.292.40 que se efectuó a través de Bancolombia Comercio Internacional a la cuenta de compensación No. 890.903.938-8 el día 05 de agosto de 2010. (Prueba Documental 6)
- e) La suma de \$ 122.814.282.00 que se efectuó a través de Bancolombia Comercio Internacional a la cuenta de compensación No. 890.903.938-8 el día 07 de junio de 2011. (Prueba Documental 7)
- f) La suma de \$ 86.421.894.32 que se efectuó a través de Bancolombia Comercio Internacional el día 28 de julio de 2011. (Prueba Documental 8)

8. De acuerdo con lo pactado en la cláusula 5 del ya citado acuerdo, los pagos del quince por ciento (15%), se debían realizar en cinco (5) contados, en los cinco (5) meses siguientes, en los primeros (5) días de cada mes. Al observar los pagos realizados se tiene que se debieron realizar cinco (5) pagos de \$134.593.722,00, pero los pagos efectuados no corresponden a este valor y las fechas en que los mismos se realizaron fueron todos extemporáneos, salvo el pago del mes de agosto. Y peor aún el último pago correspondiente al quince por ciento (15%) se hizo un año después, tal como se puede observar en el siguiente cuadro:

Cuota	Fecha que se debía pagar	Fecha en que se pagó	Monto que debía pagar	Monto que pagó	Diferencia
1	5-abr-10	28-abr-10	\$ 134.593.722,00	\$ 136.691.602,00	\$ 2.097.880,00
2	5-may-10	20-may-10	\$ 134.593.722,00	\$ 139.813.999,00	\$ 5.220.277,00
3	5-jun-10	29-jun-10	\$ 134.593.722,00	\$ 132.805.952,40	-\$ 1.787.769,60
4	5-jul-10	5-ago-10	\$ 134.593.722,00	\$ 125.867.292,40	-\$ 8.726.429,60
5	5-ago-10	7-jun-11	\$ 134.593.722,00	\$ 122.814.282,00	-\$ 11.779.440,00
					-\$ 14.975.482,20

9. Como obligaciones a cargo del PROMITENTE VENDEDOR, se establecieron, la de suscribir la respectiva Escritura Pública de compraventa el día siete (7) de octubre del año dos mil quince (2.015) y la de construir, sobre el lote objeto del contrato, una bodega según las especificaciones acordadas por las partes. (Cláusulas 2 y 7 del acuerdo).

10. Con el fin de dar cumplimiento a la obligación de la construcción de la Bodega, PLATZ 74 S.A. contrató al arquitecto JUAN CARLOS BENAVIDES,

quien durante la construcción, mantuvo una permanente comunicación con Jorge E. Alfonso, representante legal de QBEX ELECTRONICS CORPORATION, INC y sus delegados, para atender todos los requerimientos e inquietudes de éstos, lo cual, en la práctica trajo como consecuencia que se hicieran algunos cambios en relación con los planos y diseños originales.

11. El dos (2) de septiembre de 2010, las partes suscribieron el documento denominado "Otrosí Numero dos (2) a la Promesa de Contrato de Compraventa" con la finalidad de modificar el párrafo primero de la cláusula 11 así:

"11. ENTREGA DE LOS BIENES PROMETIDOS EN VENTA. – NO SE MODIFICA.

"PARAGRAFO PRIMERO: En cuanto el PROMITENTE COMPRADOR ha constituido a la sociedad QBEX SERVICIOS LOGÍSTICOS S.A.S. identificada con NIT. 900.367.938-3, para que califique como usuaria industrial de servicios en la zona franca La Cayena, dentro del área objeto de este contrato, a partir de la fecha EL PROMITENTE VENDEDOR hace entrega en comodato precario a la citada QBEX SERVICIOS LOGISTICOS S.A.S., para el exclusivo fin de que utilice el bien en su proceso de calificación y desarrollo de su actividad como usuario de la zona franca La Cayena. A pesar de lo anterior, el PROMITENTE COMPRADOR deberá seguir cumpliendo la totalidad de las obligaciones derivadas de este contrato. A partir de la entrega material del inmueble, EL PROMITENTE COMPRADOR asumirá el costo de los servicios públicos que consuma y las cuotas de administración derivadas de la agrupación" (Prueba Documental No 9).

12. De acuerdo con el Certificado de Existencia y Representación de la sociedad QBEX SERVICIOS LOGÍSTICOS S.A.S., que se anexa a esta demanda como Prueba Documental No 10, el domicilio comercial y el domicilio judicial de la sociedad funcionan en la Zona Franca La Cayena, Lote 42; su objeto social principal es "actuar como usuario industrial de bienes y usuario industrial de servicios, instalado de manera exclusiva en una o varias zonas francas, en los términos establecidos en la ley 1004 de 2005,

el decreto 4051 de 2007 y el Título LX del Decreto 2685 de 1.999 – Estatuto Aduanero y demás normas que lo modifiquen o complementen.”

13. *PLATZ entregó materialmente la Bodega a QBEX el 2 de febrero de 2011, de acuerdo con el Acta de Entrega Final de obra QBEX Barranquilla Zona Franca la Cayena, con lo cual cumplió con lo estipulado en la cláusula 11 de la “Promesa de Contrato de Compraventa” (Prueba Documental 11).*

14. *Desde el 2 de febrero de 2011 QBEX ELECTRONICS CORPORATION INC mantiene, directamente o a través de su filial QBEX SERVICIOS LOGÍSTICOS S.A.S., la tenencia material de la Bodega construida en el lote denominado “LOTE INTERIOR No 42” de la Zona Franca la Cayena, situada en el Kilometro 8 de la vía que de Barranquilla conduce a Tubará, y según lo acordado, desde esa fecha cubre los costos correspondientes a servicios públicos y administración. Sin lugar a dudas, QBEX ELECTRONICS CORPORATION INC., directamente o a través de su filial en Colombia, QBEX SERVICIOS LOGISTICOS S.A.S., se beneficia de la ocupación material del inmueble prometido en venta y de la bodega en él construida y además disfruta de todos los beneficios tributarios y aduaneros que la ley colombiana reconoce a quien está asentado en una zona franca, tales como la tarifa diferencial del impuesto de renta y a la exención del pago del IVA .*

15. *A partir de la entrega del inmueble el PROMETIENTE COMPRADOR debía cumplir con el pago del restante 85% del precio, abonando pagos mensuales por valor de \$63.558.146,5. (cláusula 5 FORMA DE PAGO). De este porcentaje el PROMETIENTE COMPRADOR, únicamente ha abonado, extemporáneamente, 3 cuotas por valor total de \$176.634.240,76 de la siguiente manera:*

a) *La suma de \$ 86.421.894.32 que se efectuó a través de Bancolombia Comercio Internacional el día 28 de julio de 2011. (Prueba Documental 8). De este pago se aplicó la suma de -\$14.975.482,20 para completar el 15%, por tanto sólo se tiene en cuenta la suma de \$71.446.412,12 como parte del restante 85%.*

Fecha del pagó realizado	Monto que debía del 15%	Monto que pagó	Diferencia
28-jul-11	-\$ 14.975.482,20	\$ 86.421.894,32	\$ 71.446.412,12

b) La suma de \$ 52.990.972.64 que se efectuó a través de Bancolombia a la cuenta de compensación No. 890.903.938-8 el día 10 de febrero de 2012.

(Prueba Documental 12)

c) La suma de 52.196.856.00 que efectuó a través de Bancolombia de Comercio Internacional el día 20 marzo de 2012.(Prueba Documental 13)

16. De manera abusiva y sin legitimación legal alguna, QBEX ELECTRONICS CORPORATION INC. directamente o a través de su filial, QBEX SERVICIOS LOGISTICOS S.A.S., ha mantenido la tenencia material del inmueble por más de 28 meses sin pagar a PLATZ 74 S.A., las cuotas del precio acordadas en el contrato de promesa de compraventa.

17. En calidad de comodatario a título precario, QBEX ELECTRONICS CORPORATION INC. directamente o a través de su filial, QBEX SERVICIOS LOGISTICOS S.A.S, se ha negado a restituir el inmueble a pesar de los requerimientos y solicitudes de PLATZ. Por su parte PLATZ, en calidad de comodante, tiene la facultad o el derecho “de pedir la cosa prestada en cualquier tiempo”, según reza el artículo 2219 del Código Civil. (Prueba Documental No 14).

18. QBEX ELECTRONICS CORPORATION INC., se ha negado a cumplir con su obligación de pago argumentando defectos patológicos o estructurales de la bodega construida. Para la fecha de presentación de esta demanda, la obligación de QBEX de pagar el precio acordado presenta un saldo en mora superior a los dos mil millones de pesos (\$2.000.000.000,00) por capital.

19. Los defectos patológicos alegados por QBEX fueron determinados a través de un estudio cuya elaboración no cumple con los parámetros técnicos propios de este tipo de estudios y por consiguiente sus conclusiones no son

aceptadas por PLATZ 74 S.A.

20. *Ante la imposibilidad de poder adelantar un estudio conjunto sobre el estado de la construcción y ante la prohibición de ingreso de ingenieros que ofrezcan credibilidad a PLATZ, fue necesario contratar a la ingeniera PATRICIA DIAZ, especialista en patología de la construcción, quien adelantó una “REVISIÓN DEL ESTUDIO PATOLÓGICO BODEGA ENSAMBLAJE QBEX ATLÁNTICO”, es decir una revisión técnica del estudio realizado por el ingeniero José Luis Ahumada y su equipo. En la revisión adelantada por la ingeniera Díaz, el cual se adjunta como prueba documental, se resaltan las falencias del estudio contratado por QBEX. (Prueba Documental No 15).*

21. *La tenencia del inmueble, la ocupación de la bodega y los derechos derivados de la ocupación de la zona franca de La Cayena, han representado para QBEX ELECTRONICS CORPORATION INC. directamente, o para su filial, QBEX SERVICIOS LOGÍSTICOS S.A.S, un beneficio económico superior a los 1.120.000.000. (Prueba Documental No.16).*

22. *Al haber incumplido con los pagos acordados en la denominada “Promesa de Contrato de Compraventa”, QBEX ELECTRONICS CORPORATION INC. carece de legitimación para: mantener la tenencia de la bodega, exigir e imponer reparaciones a la misma y alegar vicios redhibitorios que solamente corresponde al dueño de la cosa luego de perfeccionada la compraventa.*

23. *Como ya se anotó, según la cláusula 7 del la “Promesa de Contrato de Compraventa”, se fijó como fecha para la firma de la Escritura Pública el día 7 de octubre de dos mil quince (2.015) a las 10:00 am, en la Notaría 38 del Círculo de Bogotá.*

24. *En la cláusula 8 del acuerdo de voluntades que se denominó “Promesa de Contrato de Compraventa”, PLATZ 74, Promitente Vendedor, se obligó a constituir una hipoteca cerrada de primer grado por el valor total del inmueble objeto del Promesa de Contrato de Compraventa, para garantizar el cumplimiento de las siguientes obligaciones: (i) La construcción y entrega de*

una bodega en el Lote objeto del contrato, de acuerdo con las especificaciones de planos y diseños acordados por las partes; y (ii) la Tradición del inmueble(s) objeto del contrato.

25. *El 19 de mayo de 2011, mediante Escritura Pública No 4181 de la Notaría 38 del Circuito de Bogotá se constituyó hipoteca abierta de primer grado y sin límite de cuantía por parte de PLATZ 74 a favor de QBEX ELECTRONICS CORPORATION, INC, sobre el Lote Interior No 42 de la Zona Franca la Cayena, Propiedad Horizontal situada en la ciudad de Barranquilla (Prueba Documental 17).*

26. *De manera sorprendente y en un acto evidente de abuso de su derecho de litigar y de mala fe contractual, QBEX ELECTRONICS CORPORATION INC. , inició proceso ejecutivo hipotecario en contra de PLTZ 74 S.A., alegando una deuda en su favor superior a los dos mil millones de pesos y solicitando la adjudicación del bien hipotecado.*

27. *El proceso ejecutivo hipotecario se encuentra en conocimiento del Juzgado 13 Civil del Circuito de Barranquilla, el cual, mediante Auto de 21 de marzo de 2013, libró mandamiento de pago en contra de PLATZ 74 S.A., por valor de dos mil ciento noventa y un millones cuatrocientos sesenta mil pesos (\$2.191.460.000,00). El citado auto fue notificado al Representante Legal de Platz el pasado 31 de mayo de 2013. PLATZ ha interpuesto oportunamente recurso de reposición y ejercido los medios de defensa correspondientes a través de la presentación de las correspondientes excepciones previas y de fondo (Prueba Documental No. 18,19 y 20).*

28. *Es un hecho evidente que QBEX ELECTRONICS CORPORATION INC. , pretende hacerse al dominio del inmueble que prometió comprar por CUATRO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$4.486.457.400,00), habiendo pagado tal solo OCHOCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MILLONES SEISCIENTOS DOS MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA PESOS CON SETENTA Y SEIS CENTAVOS (\$849.602.850,76), es decir menos del 20% del precio*

acordado.

29. *QBEX ELECTRONICS CORPORATION INC. es una sociedad extranjera que - entró en dificultades con el pago de sus obligaciones razón por la cual inició un proceso de insolvencia en los Estados Unidos que actualmente está siendo tramitado por el "U.S Bankruptcy Court" del Distrito de Florida en Miami bajo la solicitud de petición No. 12-37551-RAM el cual se asimila a un proceso de insolvencia de la Ley 1116 de 2006 en Colombia. (Prueba Documental No.21).*

30. *En la cláusula 9 del acuerdo de voluntades que se denominó "Promesa de Contrato de Compraventa", se estableció una cláusula penal equivalente al cincuenta por ciento (50%) del precio pactado en el contrato, en caso de que se presentara incumplimiento de cualquiera de las obligaciones del contrato y sin perjuicio del cumplimiento de la obligación principal u obligaciones principales.*

31. *En la citada cláusula 9 de la tan mencionada Promesa, se señaló, en el Parágrafo Tercero, que en caso de presentarse un incumplimiento contractual por parte de QBEX ELECTRONICS CORPORATION INC que ocasione la terminación del contrato, la indemnización será pagada aplicando la totalidad de las sumas pagadas a PLATZ 74 S.A., de manera directa y sin necesidad de requerimiento alguno o autorización especial, y el saldo, en caso de quedar alguno, sería pagado en un término de cinco días hábiles siguientes a la fecha de terminación del contrato.*

32. *Al establecer la obligación de construir "una bodega según las especificaciones de planos y diseños acordados por las partes ...", a cargo del promitente vendedor, las partes incurrieron en violación del requisito establecido en el numeral 4 del artículo 89 de la ley 153 de 1889 y por consiguiente la denominada "PROMESA DE CONTRATO DE COMPRAVENTA" no produce obligación alguna a cargo de las partes y debe ser declarada nula. Las partes deben ser restablecida a su situación antes de celebrar el acuerdo.*

33. *Las diferencias aquí planteadas entre PLATZ 74 y QBEX ELECTRONICS CORPORATION INC, surgieron desde el momento del incumplimiento por parte de la convocada y no han podido ser solucionadas de manera directa entre las partes, según consta en la correspondencia que se adjunta como prueba (Prueba documental No 22).*

8. Contestación a los hechos de la demanda

La demandada se pronunció así sobre los hechos de la demanda:

1.- Respecto al Hecho número uno (1) de la reforma de la demanda, si es cierto.

2.- Respecto al Hecho número dos (2) de la reforma de la demanda, si es cierto.

3.- Respecto al hecho número tres (3) de la reforma de la demanda, si es cierto.

4.- Respecto al hecho número cuatro (4) de la reforma de la demanda, si es cierto.

5.- Respecto al hecho número cinco (5) de la reforma de la demanda, si es cierto.

6.- Respecto al hecho número seis (6) de la reforma de la demanda, me atengo a lo que se pruebe.

7.- Respecto al hecho número siete (7) de la reforma de la demanda, me atengo a lo que se pruebe.

8.- Respecto al hecho número ocho (8) de la reforma de la demanda, me atengo a lo que se pruebe.

9.- Respecto al hecho número nueve (9) de la reforma de la demanda, es cierto, pero adicional mente se le obliga al PROMITENTE VENDEDOR a "(i) ejecutar todos los actos, firmar, otorgar e inscribir todos los instrumentos públicos o privados para hacer efectiva la transferencia del derecho de dominio, incluyendo uso, goce y disposición de los inmuebles objeto de este contrato según las leyes de la república de Colombia en la fecha determinada en este contrato".

10.- Respecto al hecho número diez (10) de la reforma de la demanda, me consta.

11.- Respecto al hecho número once (11) de la reforma de la demanda, es cierto.

12.- Respecto al hecho número doce (12) de la reforma de la demanda, me atengo a lo que se pruebe.

13.- Respecto al hecho número trece (13) de la reforma de la demanda, es cierto parcialmente, ya que si bien fue suscrita un Acta de Entrega, en ella se dejaron consignadas una serie de observaciones mas especifica mente con respecto al Sistema Eléctrico los cuales debían ser subsanados PLATZ 74 S.A.

14.- Respecto al hecho número catorce (14) de la reforma de la demanda, me atengo a lo que se pruebe.

15.- Respecto al hecho número quince (15) de la reforma de la demanda, me atengo a lo que se pruebe.

16.- Respecto al hecho número Dieciséis (16) de la reforma de la demanda, me atengo a lo que se pruebe.

17.- Respecto al hecho número Diecisiete (17) de la reforma de la demanda, me atengo a lo que se pruebe.

18.- *Respecto al hecho número Dieciocho (18) de la reforma de la demanda, me atengo a lo que se pruebe.*

19.- *Respecto al hecho número Diecinueve (19) de la reforma de la demanda, me atengo a lo que se pruebe.*

20.- *Respecto al hecho número Veinte (20) de la reforma de la demanda, no es cierto, toda vez que QBEX ELECTRONICS CORPORATION INC. en respuesta a una solicitud de PLATZ 74 S.A., en la cual se pedía autorización para el ingreso a la bodega objeto de esta demanda de un personal que realizaría el mencionado estudio patológico, ingreso que fue autorizado por QBEX a través de comunicación de fecha seis (6) de Octubre de 2012, en la cual, adicional mente se propone preconstituir unas pruebas con la participación de las partes, que' preste mérito probatorio previa. a construcción de un documento en el cual las partes se comprometan a aceptar el resultado de dicha práctica (Ver folio 5 al 10) del documento de fecha seis (6) de Octubre de 2012 que el convocante aportó a la reforma de la demanda como prueba documental 22.*

21.- *No es cierto. QBEX ELECTRONICS CORPORATION INC., no ha recibido ningún beneficio económico, solo perjuicios. Además no es un hecho sino una apreciación subjetiva.*

22.- *No es cierto. QBEX ELECTRONICS CORPORATION INC., la tiene a través de la figura de comodato precario, y es absolutamente legítima tenencia.*

23.- *Es cierto, pero dentro del contexto de nuestras respuestas a los hechos anteriores.*

24.- *Es cierto, pero quien aportó el dinero para la construcción de la Bodega fue QBEX ELECTRONICS CORPORATION INC., razón por la cual se suscribió una hipoteca en garantía para asegurar los dineros suministrados para su construcción.*

25.- *Es cierto, dentro del contexto de la respuesta anterior.*

26.- *No es cierto, son afirmaciones subjetivas e injuriosas las del convocante. El proceso es claro en pretender rescatar y hacer efectiva una hipoteca por préstamos de dinero para la construcción de la bodega.*

27.- *Lo único cierto es que se inició proceso ejecutivo hipotecario para recuperar los dineros que se suministraron para la construcción de la bodega más los perjuicios. Sobre los recursos que ha interpuesto el deudor hipotecario, no nos consta, puesto que no se nos ha corrido el traslado de los mismos.*

28.- *No es cierto. Me atengo a lo contestado en el hecho anterior y se toma como confesión la aceptación de haber pagado OCHOCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MILLONES SEISCIENTOS DOS MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA, 76/100. Las indemnizaciones por perjuicio no hacen parte de ése rubro.*

29.- *Nada tiene que ver esta situación con lo que se reclama.*

30.- *Es cierto, pero quienes han incumplido el negocio es el convocante.*

31.- *Me atengo a las respuestas que hemos dado a los hechos anteriores. Quien incumplió fue el convocante.*

32.- *La obligación de construir la bodega, según las especificaciones, planos y diseños acordados por las partes, es totalmente lícita, si se trasladó en cabeza del promitente vendedor, no habiendo por ningún aspecto la aplicación de la norma citada por el convocante.*

33.- *No es cierto. No ha habido incumplimiento por parte de la parte convocada.*

9. Pruebas solicitadas, decretadas y practicadas

9.1 Pruebas solicitadas por la parte convocante.

La parte convocante, PLATZ 74 S.A., en su demanda, la cual fue reformada y presentada de manera integral, en su acápite de pruebas, se ocupa de los medios probatorios que se indican enseguida, adjuntando documentos y solicitando se decretaran adicionalmente otras pruebas, a todo lo cual accedió el Tribunal, mediante auto número ocho (8), del 27 de agosto de 2013, dictado y notificado en estrados, en audiencia celebrada en la misma fecha, tal como lo informa el Acta número 5, visible a folios número 233 a 241, del cuaderno principal, así:

9.1.1. Documentales

9.1.1.1. Documento denominado “Promesa de Contrato de Compraventa”, suscrito por las partes el 9 de marzo de 2010, el cual obra a folios 2 a 10, del cuaderno de pruebas número uno. Este documento, no fue desconocido por la convocada, ni tachado de falso. Incluso, fue aportado por la demandada con la contestación de la demanda. El acto contenido en el presente documento, integra el hecho número 1 de la demanda, respecto del cual afirma la convocada en su contestación de la demanda, es cierto.

9.1.1.2. Documento denominado “Otro si Número uno (1) al contrato denominado “PROMESA DE CONTRATO DE COMPRAVENTA, suscrito por las partes el 17 de junio de 2010”, y que se aprecia a folios 11, 12, 13 y 14 del cuaderno de pruebas número uno. La modificación del contrato referido en el ordinal anterior, y del que informa el presente documento, conforma el hecho número dos (2) de la demanda, y que se tiene como cierto por la convocada en la contestación de la misma. Esta modificación, se contrae a las cláusulas 1 (objeto) y 4 (Precio) del contrato. Igualmente la demandada aporta este documento con la contestación de la demanda, acompañando incluso documento que califica “otro si número dos (2)”.

9.1.1.3. Formulario número 4, del 28 de abril de 2010, de declaración de cambio por inversiones internacionales, que obra a folio 016, del cuaderno de pruebas número uno.

9.1.1.4. Formulario No 4, del 20 de mayo de 2010, de declaración de cambio por inversiones internacionales, que obra a folio 18 del cuaderno de pruebas número uno.

9.1.1.5. Formulario No 4, del 29 de junio de 2010, de declaración de cambio por inversiones internacionales, que obra a folio 20 del cuaderno de pruebas número uno.

9.1.1.6. Formulario número 4, del 05 de agosto de 2010, de declaración de cambio por inversiones internacionales, que obra a folio 22, del cuaderno de pruebas número uno.

9.1.1.7. Formulario número 4, del 07 de junio de 2011, de declaración de cambio por inversiones internacionales, que obra a folio 24, del cuaderno de pruebas número uno.

9.1.1.8. Formulario número 4, del 28 de junio de 2011, de declaración de cambio por inversiones internacionales, que obra a folios 26 y 27, del cuaderno de pruebas número uno.

9.1.1.9. Otrosí número dos (2) del Contrato de Promesa de Compraventa, suscrito entre las partes, visible a folios 233 y 234, del cuaderno de pruebas número 1. Se observa que la demandada lo aportó como prueba documental, sin que fuera objetado o tachado de falso. Este documento, integra el hecho número 11 de la demanda, el cual se contestó como cierto en la contestación de la demanda.

9.1.1.10. Certificado de existencia y representación legal de QBEX Servicios Logísticos S.A.S, expedido por la Cámara de Comercio de Barranquilla, visibles a folios 236 al 238 del cuaderno de pruebas número uno.

9.1.1.11. Acta de entrega final de obra, de la bodega del lote interior No 42, de la zona franca La Cayena, situada en el kilómetro 8, de la vía que conduce de Barranquilla a Tubará, de fecha 2 de febrero de 2011, que obra a folios 29 al 31, del cuaderno de pruebas número uno.

9.1.1.12. Documento contentivo de la relación de pagos de QBEX ELECTRONICS CORPORATION, INC. A PLATZ 74, que obra a folio 32 del cuaderno de pruebas número uno.

9.1.1.13. Formulario número 4, de declaración de cambio por inversiones internacionales, visible a folios 247 y 248 del cuaderno de pruebas número uno.

9.1.1.14. Cartas del 10 y 28 de septiembre de 2012, que obran a folios 250 y 251, del cuaderno de pruebas número uno, que tienen como referencia, la terminación del contrato de promesa para contratar compraventa, celebrado entre las partes.

9.1.1.15. Documento de fecha diciembre 10 de 2012, denominado "Revisión del Estudio Patológico Bodega de Ensamblaje QBEX Atlántico", elaborado por la ingeniera Patricia Díaz respecto del Estudio Patológico contratado por QBEX ELECTRONICS CORPORATION, INC. y elaborado por los señores José Luis Ahumada, Rafael Lafont y Harrison Pulido, que obra a folios 0253 al 0289, del cuaderno de pruebas número uno. Este estudio patológico, fue contratado por QBEX ELECTRONICS CORPORATION, INC., con José Luis Ahumada Villafañe, de acuerdo con el documento visible a folios 253 al 289, del cuaderno de pruebas número uno (1).

9.1.1.16 Presentación de la Zona Franca La Cayena, que obra a folios 0291 al 0294, del cuaderno de pruebas número uno, en la cual se encuentra situado el lote de terreno, interior número 42, sobre el cual se encuentra edificada la bodega construida por la demandante.

9.1.1.17. Copia auténtica de la Escritura Pública número 4181, del 19 de mayo de 2011, de la Notaria 38 del Circulo de Bogotá, mediante la cual

PLATZ 74 S.A., constituyó hipoteca abierta, de primer grado y sin límite de cuantía, en beneficio de QBEX ELECTRONICS CORPORATION, INC., que obra a folios 034 al 044, del cuaderno de pruebas número uno. Respecto del presente acto, se destaca: a- La hipoteca se constituyó sobre el lote de terreno interior número 42, de la zona franca La Cayena, situada en el kilómetro 8 de la vía que de Barranquilla conduce a Tubará, así como sobre las construcciones en él existentes o que se construyan sobre el mismo. b- En su cláusula tercera, se lee “*que el ACREEDOR tiene la posesión del bien hipotecado al momento de la firma de esta escritura, en virtud del contrato de promesa de compraventa al que antecede esta garantía,*” c- Que la cláusula Quinta de la misma hipoteca señala: “*QUINTO: Esta hipoteca garantiza especialmente el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de promesa de compraventa suscrito entre las partes sobre el mismo inmueble y en general todas las obligaciones cualquiera que sea su título, naturaleza o fuente que consten en la promesa de compraventa del mismo inmueble, facturas o títulos valores, (pagarés, letras de cambios, cheques, etc) y que se encuentren a cargo de Platz 74 S.A., empresa con NIT 900.220.393-8 y con domicilio en el Municipio de Bogotá, quien en el texto del presente instrumento se denomina LA PARTE DEUDORA E HIPOTECANTE, que hayan adquirido con anterioridad o en el futuro adquiriera de manera personal o conjunta, en unión con otras personas naturales o jurídicas, en calidad de deudor principal o codeudor solidario a favor de QBEX ELECTRONICS CORPORATION INC., quien en adelante se denominará LA PARTE ACREEDORA, sin límite de cuantía alguna. En consecuencia, la hipoteca estará vigente hasta el cumplimiento de la totalidad de las obligaciones a cargo de LA PARTE DEUDORA E HIPOTECANTE y a favor de La PARTE ACREEDORA, con motivo del cumplimiento definitivo de las obligaciones derivadas del contrato de promesa de compraventa suscrito entre las mismas partes y sobre el mismo inmueble que se hipoteca. Para los efectos legales y de derechos notariales a que haya lugar, las partes manifiestan que el ACREEDOR ha hecho un primer desembolso por la suma de **QUINIENTOS TREINTA Y CINCO MILLONES CIENTO SETENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$535.178.845.00).**”*

9.1.1.18. Mandamiento de pago proferido por el Juzgado Trece Civil del Circuito de Barranquilla, del 21 de marzo de 2013, que obra a folio 0302, del cuaderno de pruebas número uno.

9.1.1.19. Recurso de Reposición y Excepciones Previas presentadas ante el Juzgado Trece Civil del Circuito de Barranquilla el 29 de mayo de 2013, que obra a folios 0304 al 325, del cuaderno de pruebas número uno.

9.1.1.20. Excepciones de Fondo presentadas ante el Juzgado Trece Civil del Circuito de Barranquilla, que obra a folios 0327 al 340, del cuaderno de pruebas número uno.

9.1.1.21. Documento de la Corte de insolvencia del Distrito Sur del Estado de la Florida en los Estados Unidos de Norteamérica. Proceso de insolvencia QBEX, que obra a folios 0342 al 0363, del cuaderno de pruebas número uno.

9.1.1.22. Cartas del 21 de septiembre, 28 de septiembre y 6 de octubre de 2012, que obran a folios 0365 al 0375, del cuaderno de pruebas número uno. Al respecto se destaca, que la comunicación del 6 de octubre de 2012, suscrita por el representante legal de QBEX ELECTRONICS CORPORATION, INC., señala que son tenedores de la bodega a título de comodato precario, en virtud del contrato de promesa celebrado entre las partes. Las comunicaciones del 21 y 28 de septiembre de 2012, cruzadas entre las partes, tocan la posibilidad de terminar el contrato de promesa para contratar compraventa, celebrado entre las mismas.

9.1.2. Interrogatorio de Parte del representante legal de QBEX ELECTRONICS CORPORATION, INC.

Se solicitó, se decretó y se recibió la declaración del representante legal de la convocada, señor Jorge Enrique Alfonso Rojas, el cual obra a folios 017 al 024 del cuaderno de pruebas número tres. Sobre el particular, se resalta que: QBEX ELECTRONICS CORPORATION, INC., ocupó la bodega ubicada en el lote interior 42 de la zona franca La Cayena, a partir de diciembre de 2010. *“DRA PEÑA: Usted recibió o no la bodega, porque en una primera respuesta usted dijo que sí, en una segunda respuesta dijo que no. SR*

ALFONSO: Si consideramos que la ocupación de la bodega por nosotros de común acuerdo con el constructor aunque no estuviera terminada es una entrega, entonces la recibí de facto, pero si consideramos que una construcción tiene un proceso efectivo que es una entrega física y material una vez concluye la obra, no la recibimos. DRA PEÑA: Hoy quien ocupa la bodega QBEX ELECTRONICS CORPORATION INC? SR ALFONSO: La ocupamos nosotros". "DR NAVARRO: Por favor explíqueme al Tribunal, que a partir del momento en que recibió u ocupó la bodega que actividad o actividades desarrolla QBEX en ella, y cuando hablo de QBEX hablamos de QBEX ELECTRONICS CORPORATION INC. SR ALFONSO: Desde que recibimos la bodega, la bodega se dedicó a un proceso de ensamble de computadores que es un proceso liviano porque es ensamble de piezas que no son pesadas, nada de fuerte, nada que maltrate o transmita fuerzas ilógicas a una estructura y se hizo hasta mediados del año 2012 cuando en definitiva por los informes de los peritos que se contrataron, ellos dijeron esto no es seguro para la gente. DR NAVARRO: Hoy en día que tienen allí en la bodega? SR ALFONSO: Un stock de mercancías que no puedo tocar, porque cuando se hizo una petición de protección, ese es un inventario que se llama... para efectos del negocio que tiene QBEX que es movilidad tabletas y como es un .. la Corte tiene que decidir sobre él si se vende, se traslada, se hace lo que tenga que hacerse y ese es un proceso que tiene que discutir con los acreedor y mientras no se defina eso, ese inventario no se toca" ; "DR. USTARIZ: **Pregunta No. 3.** Diga cómo es cierto sí o no, que QBEX Electronics Corporation Inc., después de haber ocupado la bodega incumplió con varios de los pagos mensuales acordados en la promesa de contrato de compraventa celebrada con Platz 74 S.A.?" SR. ALFONSO: Sí se incumplieron algunos pagos a propósito de conversación con Platz por razón de la condición que la bodega tenía, terminaciones con materiales que no eran apropiados, condiciones sospechosas sobre la construcción y la calidad de la construcción y por eso terminamos en el proceso que terminamos pidiendo unos peritos para que evaluaran eso de común acuerdo con Platz, o sea yo le escribí un e-mail, él me aprobó que pagaríamos entre ambos el estudio de los peritos, se le informó quiénes iban a ser los peritos y el estudio se presentó y se le entregó a ellos y al arquitecto constructor."

“DR. USTARIZ: **Pregunta No. 7.** Diga cómo es cierto sí o no, que Platz 74 y el arquitecto Juan Carlos Benavides, atendieron los requerimientos y solicitudes especiales de QBEX para construir una bodega en la zona franca La Cayena que se ajustara a sus necesidades?”

SR. ALFONSO: Sí, efectivamente conversamos para luego concluir en un contrato, pensamos en la construcción de una bodega que supliese nuestras necesidades y al efecto tuvimos varias reuniones en la bodega que ocupábamos en arriendo en zona franca Bogotá, que fue una bodega nueva que ocupamos por 3 años, en la cual ellos vieron el estado de la construcción, los materiales de construcción como fue elaborada y las necesidades que nosotros teníamos para Barranquilla.

Efectivamente todo se plasmó en un contrato al final de cuentas y en ese contrato se estipuló que Platz daría una solución llave en mano con materiales de primera calidad y comenzó el proceso de construcción.”

El interrogado informó que tenía un reporte fotográfico y de video, del estado actual de la Bodega, respecto del cual, el Tribunal, de oficio, dispuso su incorporación como prueba, con el mérito que le otorgue la ley, mediante auto número 14, del 13 de septiembre de 2013, visible a folio 264, del cuaderno principal número uno.

9.1.3. Testimonios

9.1.3.1 Testimonio rendido por Juan Carlos Benavides Noreña- Dice ser arquitecto, constructor, y la persona con la cual PLATZ 74 S.A., contrató el diseño y la construcción de la Bodega Ensamble QBEX Atlántico, ubicada en el lote interior número 42, de la Zona Franca Cayena, situada en el Kilómetro 8 de la vía que de Barranquilla conduce a Tubará, de acuerdo con los requerimientos y las necesidades de QBEX. Se destaca de su dicho: “...mi relación con el doctor Jorge (Jorge Alfonso, representante legal de QBEX ELECTRONICS CORPORATION INC.), obviamente al ser el diseñador fue trabajar de la mano con él para cumplir con los requisitos que necesitaba QBEX para su proyecto.” “El representante legal de QBEX, como nosotros estábamos haciendo el diseño, había que cumplir con unos requisitos tanto de áreas como de necesidades para QBEX, así que el proyecto se diseñó a

través de las necesidades que ellos requerían.” “Una vez se logró el proyecto arquitectónico y se sacaron todos los presupuestos iniciamos obra en mayo de ese año 2010 y durante el proceso hubo algunos cambios de diseño como fue la decisión que tomó QBEX de que su zona de producción ya no iba a ser la bodega, sino que iba a ser el edificio, así que el edificio tenía que tener un ancho y un largo ideal. Después de que nosotros hicimos las modificaciones estructurales y llegaron los planos, comenzamos a hacer todo lo que es el proceso constructivo, el proceso constructivo estaba proyectado para 7 meses, lo hicimos en 8, ese fue un año en que llovió muchísimo en Barranquilla, nos afectó bastante y de una u otra manera creo que cumplimos con las expectativas de ambas partes.” “Para poder iniciar el proyecto en la Cayena, primero teníamos que obtener el visto bueno del tribunal técnico de la Cayena, del parque, es como la administración de esa zona franca, así que lo obtuvimos, una vez obtuvimos ese permiso para arrancar, llevamos los planos a la Curaduría No 1 y los radicamos. Durante ese proceso hubo el cambio que les cuento, nosotros teníamos una escalera por toda la mitad del proyecto y a QBEX no le funcionaba porque ellos iban a producir en el edificio, no en la zona de bodegas, sino en el edificio y su proceso es un proceso lineal a través de una banda y toco correr la escalera a uno de los costados, una vez terminó todo el proceso de diseños y de aprobaciones y de modificaciones se retiró el proyecto inicial, se radicó el nuevo proyecto y ese fue el que se construyó. Yo puedo dar fe de que se construyó tal cual como quedó la licencia de construcción y como están sellados los planos de la licencia de construcción.” “El interventor de la obra es la arquitecta Mildred Lobo y ella tenía un residente de obra que estaba todos los días en la obra”. “El doctor Jorge su apellido Alfonso de QBEX que es el representante legal, con el trabajé muy de la mano durante todo el proceso constructivo, a él le envié cualquier cantidad de e-mails informes de obra, casi que se los enviaba a él con copia a Jesús que era mi cliente en ese momento y con el trabajé muy coordinadamente durante todo el proceso constructivo de la obra, yo semanalmente le enviaba informes, trabajaba con él porque él tenía que conocer ciertas medidas de la obra y el me llamaba continuamente así que después de que entregamos la obra él la ocupó en diciembre de 2010, antes de que nosotros termináramos el edificio porque le llegaron bastantes containers. Después de la obra nosotros fuimos contratados por el doctor

Jorge para construir tanque de agua porque tenían problemas de abastecimiento de agua en el parque La Cayena, fuimos contratados para hacer una cafetería en el tercer piso, fuimos contratados para hacer un cerramiento en todo el punto fijo porque se le estaban perdiendo algunas cosas y él sentía que de pronto por el punto fijo que estaba aledaño al edificio podía alguien bajarse y sacar algo, ya le habían hecho algunos robos, entonces nos requirió eso. Esa relación fue de más o menos 6, 8 meses de trabajo que hicimos nosotros en Barranquilla, trabajos que contrato el doctor Jorge con nosotros y trabajos que no nos quiso terminar de pagar a nosotros y las razones de él eran esas". "Hubo cambios desde el primer proyecto que radicamos que estaba en estudio, porque nunca fue aprobado, ese proyecto estaba en estudio, finalmente nosotros antes de que terminaran, de que aprobaran la licencia completa pudimos introducir los cambios finales y el gran cambio fue estructural que la escalera ya no estaba acá, sino que estaba en el otro costado y digamos que ese fue y otro cambio adicional fue una pequeña terraza que él requería en la cubierta del edificio para colocar los equipos de aire acondicionado porque cuando nosotros arrancamos fue muy claro que nuestro alcance era el proyecto arquitectónico y la construcción, nosotros no diseñamos aires acondicionados porque no es nuestra especialidad, así que los aires acondicionados se los diseñó una empresa en Barranquilla y aportó los requerimientos y nosotros introdujimos esos requerimientos al proyecto arquitectónico, así que continuamente vivíamos haciendo trabajos con QBEX porque esto fue una carrera contra el tiempo, era muy rápido porque ellos requerían en diciembre estar operando en zona franca, así como lo hicieron, ellos en ese diciembre de 2010 entraron mercancía y estaba operando en zona franca." El testigo, ante una pregunta del apoderado de la demandada manifestó que nunca le llegó objeción alguna por parte de QBEX. Igualmente señaló el testigo que QBEX ocupó la Bodega con mercancías suyas, a partir de diciembre de 2010, y que la entrega formal se hizo en el mes de febrero de 2011, y que no le permitieron ingresar a la Bodega a partir del mes de septiembre, octubre de 2011.

9.1.3.2. Testimonio rendido por Patricia Díaz Barrero. Quien dice ser ingeniera civil, especialista en patología de la construcción, magister en ingeniería civil de la Universidad Santo Tomas, cuyo testimonio, de manera

básica, se refirió al estudio de patología realizado por los ingenieros José Luis Ahumada y Rafael Lafont y el técnico Harrison Pulido, el cual califica de preliminar, teniendo en cuenta la revisión que efectuó sobre tal estudio, contratada por PLATZ 74, la cual obra en el proceso, y que señala hizo con el propósito de analizar la metodología de dicho estudio. Sobre el particular, se destaca: “Sí fui contratada por la firma para la revisión del estudio de patología de los ingenieros José Luis Ahumada, Rafael Lafont y el técnico Harrison Pulido”. “Ellos presentan un estudio en su fase preliminar, es decir yo vengo acá y hago una inspección ocular, hago un levantamiento a través de una instrumentación de métodos no destructivos, a través del ferroscañ y ultrasonido que miden la condición del concreto y que miden la condición de la varilla, pero yo no puedo decir que eso es riesgo de estabilidad de la estructura porque no he hecho unos análisis más profundos, para eso yo tendría que entrar ya a una fase detallada en donde tengo que hacer unos análisis a través de laboratorio con pruebas ya destructivas, entonces tomo núcleos, miro la varilla, hago un modelo matemático y de acuerdo a lo que encuentre lo cotejo con el Código Sismo Resistente y miro si esto está funcionando o definitivamente puede tener riesgo la edificación. Hay una parte que claramente dicen los códigos que los estudios no destructivos son como una prueba, pero prima son las pruebas de laboratorio, entonces ellos tampoco y fuera de eso, la norma dice claramente que por tantos metros cuadrados hay que hacer una serie de perforaciones, una serie de apiques, hay que hacer una relación de métodos estadísticos para poder determinar cómo está realmente la edificación, eso tampoco se hizo por cuanto es una fase preliminar que únicamente indica el estado de los materiales en el momento en que ellos lo hicieron, pero en cuanto a su funcionalidad no hay esa clase de estudios. Acá hay una parte que no sé, yo hablé con el constructor y hay unos estudios geotécnicos que fueron presentados por la firma Uribe una persona especializada en el tema y que goza de buena fama en el medio, entonces la norma es clara en el sentido de que si yo como constructor hago una modificación, el que hizo el diseño tiene que ser consultado y a su vez tiene que en los planos dejar la anotación de que se hizo y de que autoriza la modificación, esa parte no se vio registrada”. “ Lo que sucede es que en el momento en que fue aprobado el proyecto y fue licenciado, estaba en vigencia la NSR98, yo no le puedo aplicar una norma

nueva que ha sido ampliada y modificada en algunos aspectos sobre todo de análisis sísmico y aplicársela a algo que no correspondería, porque yo no puedo decir usted debe cumplir con determinados factores cuando a mí me aprobaron fue bajo otras condiciones, entonces ellos están prácticamente haciendo también su análisis de esos estudios con la norma actual y no con la que fue licenciada que fue la NSR98". "En la NSR98 las condiciones de diseño para la cimentación no les aplicaban los factores sísmicos, en la NSR10 ahora si es obligatorio tener en cuenta las fuerzas horizontales causadas por el sismo desde la cimentación, entonces eso implica básicamente que las condiciones de la cimentación cambian porque tienen que ser cimentaciones más grandes, el acero también cambia, o sea las condiciones de análisis cambian". "Conozco el estudio presentado por los ingenieros, hay una condición ahí que también quisiera yo resaltar y es que ninguno de los tres es especialista en el campo de la patología y es respetable claro su análisis, pero yo lo condiciono a que está en su fase preliminar y con esta fase preliminar ellos no pueden determinar el grado de compromiso que tenga la edificación, es así de sencillo".

9.2. Pruebas solicitadas por la parte convocada.

La parte convocada, QBEX ELECTRONICS CORPORATION, INC., en la contestación de la demanda, a la cual remite en su contestación a la reforma integral de la demanda, y en el mismo orden en ella expuesto, solicitó pruebas, petición que se atendió mediante auto número 8, del 27 de agosto de 2013, tal como consta en el Acta número 5 del Tribunal.

9.2.1. Inspección Judicial- Solicitó la demandada, inspección judicial a las instalaciones de la Bodega Ensamble QBEX Atlántico, ubicada en el lote interior número 42, de la Zona Franca Cayena, situada en el Kilómetro 8 de la vía que de Barranquilla conduce a Tubará, identificada con el número de matrícula inmobiliaria 040-442485, con el objeto de corroborar los vicios ocultos existentes en la bodega.

El Tribunal, con apoyo en el artículo 244 del Código de Procedimiento Civil, y de sus facultades como tal, negó la presente prueba, y dispuso que el perito designado, se pronuncie sobre el tema, desde el punto de vista técnico.

Tal como se puede apreciar con la simple lectura del documento que recoge el dictamen pericial rendido por el ingeniero Álvaro Camacho Landinez, este trabajo se ocupó de los estudios técnicos de la bodega, comprendiendo estudio de suelos, estudio estructural, el estado de las instalaciones, una evaluación de los informes patológicos, y de manera concreta, responde las preguntas formuladas tanto por la demandada, así como las que oficiosamente le presentó el Tribunal.

9.2.2. Dictamen Pericial.

Solicitó la demandada, la intervención de la Sociedad Colombiana de Arquitectos Regional Atlántico –SCA- para que mediante sus expertos, rindieran dictamen pericial que lleve a determinar: 1) las verdaderas condiciones estructurales y constructivas de la Bodega Ensamble QBEX Atlántico, ubicada en el Lote Interior No 42 de la Zona Franca Cayena, situada en el Kilómetro 8 de la vía que de Barranquilla conduce a Tubará, identificada con el número de matrícula inmobiliaria 040-442485; 2) Si esta fue construida utilizando los planos indicados en la licencia de construcción otorgada por la Curaduría No 1 de Barranquilla (resolución 134 del 15 de marzo de 2011); 3) Si fue construida teniendo en cuenta las normas sismoresistentes NSR-98 y demás.

El Tribunal, mediante el auto número 8, del 27 de agosto de 2013, denegó la petición de la demandada, en lo que atañe a la intervención de la Sociedad Colombiana de Arquitectos Seccional Atlántico, y en su defecto, decretó un dictamen pericial técnico. Para tales efectos, previa indagación de idoneidad, el Tribunal designó al especialista, arquitecto Luis Jorge Perry Rubio, quien es miembro de la Sociedad Colombiana de Arquitectos, designación que objetó la demandada, por cuanto el experto era arquitecto, no ingeniero. El Tribunal, confirmó su decisión. No obstante, ante la renuncia posterior del experto Perry Rubio, el Tribunal, mediante auto número 16, del 24 de

septiembre de 2013, designó como perito al especialista, con experiencia en estructuras, ingeniero civil Álvaro Augusto Camacho Landinez, quien se posesionó, y posteriormente elaboró y presentó el correspondiente dictamen, al cual se le dio traslado mediante auto número 30, del 3 de diciembre de 2013, Acta No 12, el que atendió las preguntas formuladas por la demandada, antes indicadas, así como las elaboradas y presentadas oficiosamente por el Tribunal, mediante auto número 24, del 7 de noviembre de 2013, contenido en el Acta número 11, así: *“a- Indique si los materiales utilizados en la construcción de la bodega son los adecuados para este tipo de obras; b-Indique si la construcción (bodega y oficina) puede ser utilizada para los fines para los que fue construida; c- Indique si la construcción (bodega y oficina) no amenaza ruina; d- Indique si la construcción (bodega y oficina) cumple con las normas de sismoresistencia aplicables; e- Indique si existen fallas en la cimentación y en caso afirmativo de que entidad o grado; f- Precise si la construcción ha sido objeto de trabajos de arreglo o mantenimiento.”*

Dentro de la misma audiencia, el apoderado de la demandada solicitó complementar las preguntas al perito, *“para indagar las circunstancias derivadas del hecho de que la licencia de construcción se otorgó después de construida la bodega, que permiten definir el objeto del proceso planteado por dicha parte.”* El Tribunal, mediante auto número 26, del 7 de noviembre de 2013, contenido en el Acta número 11, señaló *“que las preguntas formuladas de oficio son adicionales a las planteadas por la parte demandada, solicitante de la prueba, y las considera suficientes teniendo en cuenta su objeto. Por ese motivo no encuentra el Tribunal procedente la petición del apoderado de la parte demandada por lo cual la niega.”* La demandante no formuló preguntas.

El perito rindió el dictamen encomendado el 2 de diciembre de 2013, del cual, se le corrió traslado a las partes en los términos de ley. Mediante escrito radicado el 10 de diciembre de 2013, el apoderado de la demandante solicitó la aclaración del dictamen.

El apoderado de la demandada, en la misma fecha, mediante escrito remitido vía electrónica (artículo 23 Ley 1563 de 2012) (visible a folios 332 a 336, del cuaderno principal número uno) solicitó la aclaración y complementación del dictamen, para lo cual se apoyó en documento que adjuntó, elaborado por el señor Jorge Buzón Ojeda, quien firma como ingeniero civil, especialista en estructuras, denominado “Peritazgo Técnico y Patológico del Proyecto Bodega Ensamble QBEX Atlántico, con anexos, entre los que se cuentan, la Resolución No 134 del 15 de marzo de 2011, *“por la cual se concede licencia urbanística de construcción, en la modalidad de obra nueva, según radicación 0800-1-10-0106”*, Resolución 213 del 21 de mayo de 2013, *“por la cual se modifica la licencia urbanística de construcción, otorgada mediante Resolución No 134 de 2011, prorrogada por la Resolución No 169 de 2013, según radicación 08001-1-13-0128”*, y Resolución No 169 de abril 23 de 2013, *“por la cual se concede prórroga de la licencia urbanística de construcción, en la en la modalidad de obra nueva, otorgada mediante Resolución 134 del 15 de marzo de 2011, según radicación 08001-1-10-0106”*, visibles a folios 343 al 395, del cuaderno principal número uno.

De lo anterior, se le dio traslado al perito, mediante auto número 35 del 12 de diciembre de 2013 (Acta No 13), mediante el cual el Tribunal apreció que las dos primeras preguntas planteadas por la demandada, no son de obligatoria respuesta por parte del perito, por cuanto son nuevas, impertinentes y plantean situaciones hipotéticas. Mediante el mismo auto, el Tribunal señaló que le daría el valor que le correspondía, de acuerdo con la ley.

De manera oportuna, el 16 de diciembre de 2013, el perito rindió las aclaraciones y complementaciones solicitadas por las partes respecto del dictamen elaborado, de lo cual se le corrió traslado a las mismas mediante el auto número 38, del 24 de enero de 2014 (Acta No 14). El señor perito precisó en su respuesta que respondió *“todas las observaciones efectuadas sobre mi informe y que se basan sobre todo en el documento elaborado por D. Jorge E. Buzón”*.

El apoderado de la demandada, mediante escrito remitido el 28 de enero de 2014, mediante vía electrónica, solicitó al Tribunal *“disponer la convocatoria*

de una audiencia en la que concurren el señor perito Álvaro Camacho Landínez y los demás expertos que han participado en el proceso, a efectos sean interrogados por el Tribunal y por las partes". Lo anterior, anotó, "se hace necesario, teniendo en cuenta que el señor perito Álvaro Camacho Landínez ha generado graves dudas sobre su propio trabajo, sin que exista coherencia en sus conclusiones frente a los hallazgos a los que han arribado los señores Rafael Lafont Urango, José Luis Ahumada, Jorge Buzón, Patricia Díaz y Carlos Benavides, quienes tienen conocimiento del trabajo de campo sobre el objeto materia del peritazgo."

El Tribunal, mediante el auto número 42, del 18 de febrero de 2014 (Acta No 18), negó tal petición por no encontrar necesaria la audiencia solicitada.

En cuanto al dictamen pericial rendido, señaló el señor perito, que para el desarrollo de su trabajo, tuvo en cuenta, entre otros, los siguientes documentos: Reforma de la demanda integral; Respuesta a la anterior demanda; Acta de audiencia llevada a cabo el día 12 de Septiembre de 2013, en la cual se practicó testimonio del señor Juan Carlos Benavides Noreña; Acta de audiencia llevada a cabo el día 22 de octubre de 2013, en la cual se practicó testimonio de la señora Mildreth Lobo Salinas; Licencia urbanística de construcción, en la modalidad de obra nueva, según radicación 08001-1-10-0106, concedida durante la Resolución No 134 del 15 de marzo de 2011 de la Curaduría Urbana No 1 de Barranquilla; Modificación de la licencia de construcción, prorrogada por la Resolución 169 de 2013, concedida mediante Resolución 213 del 21 de mayo de "013, de la Curaduría Urbana No 1 de Barranquilla; Estudio de suelos; Cálculos estructurales; Planos estructurales correspondientes a la licencia urbanística de construcción otorgada mediante Resolución No 134 del 15 de marzo de 2013; Planos arquitectónicos correspondientes a la licencia urbanística de construcción otorgada mediante Resolución No 134 de 2011; Planos estructurales correspondientes a la modificación de la licencia urbanística de construcción otorgada mediante Resolución 213 de 2013; Planos arquitectónicos correspondientes a la modificación de la licencia urbanística de construcción otorgada mediante Resolución 213 de 2013; Informes de obra elaborados por JCB Arquitectos E.U.; Informes de interventoría, elaborados por la señora Mildreth Lobo;

Estudio patológico, de agosto de 2012, elaborado por los señores José Luis Ahumada, Rafael Lafont y Harrison Pulido; Revisión del estudio patológico elaborado por la señora Patricia Díaz.

El dictamen pericial, respecto de las preguntas formuladas por la demandada, arriba transcritas, precisó: 1- Las condiciones estructurales y constructivas de la bodega son aceptables, a pesar de que existen fisuras y grietas en la mampostería, daños en las juntas de dilatación y fisuras en las placas del piso; existen desalineamientos de las cerchas de cubierta; existe oxidación de las tejas de cubierta; existen daños en la pintura por humedades; existen daños en los cielos rasos por humedades y existen daños por humedades en la escalera. 2- La construcción en el aspecto arquitectónico fue ejecutada acorde con los planos aprobados por la Curaduría. Los aspectos estructurales se ejecutaron de acuerdo con los planos estructurales, con excepción de los muros de mampostería de cemento cuya construcción no se rigió por los detalles consignados en dichos planos. 3- Se remitió a la respuesta anterior.

En cuanto a las preguntas formuladas por el Tribunal, y que se precisaron atrás, señaló: 1- Los materiales utilizados para la construcción de la bodega son los normalmente utilizados en este tipo de obras y son adecuados para su uso normal. 2- La bodega y oficina si pueden ser utilizadas para los fines que fueron construidas, para lo cual deben repararse los desperfectos arriba señalados. 3- La construcción, bodega y oficina, no amenaza ruina. 4- La obra se efectuó de acuerdo con los planos estructurales, con excepción de los muros de mampostería de cemento que no fueron construidos con las normas. En todo caso, estos muros no hacen parte del sistema estructural. 5- No se encontró falla en la cimentación. 6- No se evidenció la ejecución de trabajos de mantenimiento o reparación.

El perito designado dio trámite a las solicitudes de aclaraciones y complementación presentadas por las partes, precisando: 1- Las zapatas si fueron fundadas sobre el terreno recomendado por el ingeniero de suelos; 2- las columnas que soportan las cerchas principales son insuficientes, lo cual no amenaza ruina, y se recomienda el aumento de sección de las columnas:

3- El concreto utilizado fue suministrado por Holcim, con resistencia certificada, cumpliendo lo requerido; 4- Los contrapesos se movieron durante la compactación de los rellenos, lo que no implica daño; 5- Los muros no forman parte del sistema estructural. Si bien se construyeron sin los detalles adecuados, se recomienda su aseguramiento; 6- No se puede suponer qué sucedería a los muros ante un sismo de cierta intensidad pues los muros están asegurados en sus extremos; 7- Las zapatas adyacentes a lado y lado de la junta de dilatación tienen la misma área pero diferente carga. No se necesita ningún método para concluir que tienen distintas fatigas de contacto; 8- En la buena práctica de la construcción de una zapata se debe llegar hasta el nivel recomendado. En este nivel se encuentra el terreno cuyas características permite al ingeniero de suelos dar una resistencia de soporte, el querer colocar mejoramiento de material lo que logra es poder deteriorar el piso y poner un relleno de difícil compactación. Las vigas de amarre no se asientan, se asientan las zapatas. No tiene importancia si van apoyadas al suelo; 9- No tiene sentido preguntar cómo llegó a la conclusión que la falla no corresponde a la cimentación si no hizo la exploración necesaria, por cuanto no encontré ningún elemento estructural fallado; 10- Reitera que el sistema estructural de la bodega no amenaza ruina, se requiere recrecer las columnas, porque necesita rigidez.

9.2.3. Oficios- Solicitó la demandada, se oficiara :

9.2.3.1. A la Secretaría de Control Urbano de Barranquilla, para que certifique si la Bodega Ensemble QBEX Atlántico, ubicada en el Lote Interior No 42 de la Zona Franca la Cayena, situada en el Kilómetro 8 de la vía que de Barranquilla conduce a Tubará, identificada con el número de matrícula inmobiliaria 040-442485, fue construida teniendo en cuenta los planos aportados y aprobados por la Curaduría Urbana No 1 de Barranquilla con la expedición de la licencia de construcción Resolución número 134 del 15 de marzo de 2011, lo cual se solicitó mediante auto número 2, visible a folio 39, del cuaderno principal número 1, obra comunicación de la Oficina de Control Urbano y Espacio Público de Barranquilla, mediante la cual informa que en su base de datos, no aparece registrado el recibo de la obra y expedición del certificado de ocupación del proyecto. Adicionalmente informó que se solicitó

al representante legal de la Zona Franca La Cayena, la formalización y entrega del mencionado proyecto, para revisar y verificar si el proyecto fue construido de acuerdo con la correspondiente licencia de construcción.

Mediante auto número 43, del 18 de febrero de 2014, Acta No 18, este Tribunal declaró concluido el debate probatorio. La anterior decisión fue debidamente motivada, señalándose que la totalidad de las pruebas decretadas se encuentran practicadas, salvo la certificación solicitada a la Secretaria de Control Urbano de Barranquilla, respecto de la cual se indicó que la respuesta esperada de esta Secretaria se valorará siempre y cuando la misma se reciba antes de proferir el correspondiente laudo. En todo caso, el Tribunal dejó claro que con toda la prueba recaudada, no se hace necesaria la respuesta de la Secretaria de Control Urbano de Barranquilla.

9.2.3.2. A la auditora de la Empresa QBEX ELECTRONICS CORPORATION, INC., doctora Alba Casas Buenas, para que se sirva certificar los gastos o perjuicios en que ha incurrido la Compañía con ocasión al incumplimiento ocasionado por la Sociedad PLATZ 74 S.A., desde la etapa contractual, indicando el concepto de cada uno de ellos, lo cual se solicitó mediante Oficio número tres (3), del 13 de septiembre de 2013. El apoderado de la demandada, en audiencia del 3 de diciembre de 2013, hizo entrega de una certificación expedida por el Contralor de QBEX ELECTRONICS CORPORATION, INC., respecto de los perjuicios en que ha incurrido esta Compañía, de la cual se corrió traslado, mediante auto número 34, del 3 de diciembre de 2013, Acta No 12.

9.2.4. Interrogatorio de Parte - Solicitó la demandada se decretara interrogatorio de parte, al representante legal de PLATZ 74 S.A., Jesús Maza Díaz, prueba que el Tribunal decretó mediante auto número 8, del 27 de agosto de 2013, cuyo texto, obra en el cuaderno de pruebas número tres. Del presente interrogatorio se destaca: Que el doctor Jorge Alfonso le solicitó, al igual que al arquitecto Juan Carlos Benavides, la entrega de la Bodega para diciembre, por cuanto necesitaba depositar una mercancía que le llegaba en contenedores, lo que efectivamente se hizo. Que QBEX ELECTRONICS

CORPORATION, INC. recibió la bodega, con documentación, en el mes de febrero de 2011. Algunas de las preguntas formuladas por el apoderado de la demandada, parten del hecho de la ocupación y entrega de la bodega por PLATZ 74 a QBEX ELECTRONICS CORPORATION, INC.

9.2.5. Testimonios- A petición de la demandada, el Tribunal decretó la recepción de los testimonios de José Luis Ahumada; Rafael Lafont Urango, Harrison Pulido y el de Fabio Hernández Salazar. Esta petición no enunció, ni siquiera sucintamente, el objeto de la prueba. La demandada renunció del testimonio del señor Hernández Salazar. De tales testimonios, los cuales militan en el cuaderno de pruebas número tres, se destaca:

9.2.5.1. Testimonio de José Luis Ahumada: Quien dice ser ingeniero civil y fue contratado por QBEX ELCTRONICS CORPORATION, INC. para elaborar el trabajo de patología sobre la bodega. Su declaración básicamente se contrae a defender los señalamientos de su trabajo. De otra parte, el testigo precisó que: no tuvieron en cuenta, en su estudio, el estudio de suelos que presentó PLAZ 74 S.A. en la Curaduría No 1 de Barranquilla, para solicitar la licencia de construcción; no tuvieron en cuenta, en su estudio, la memoria de cálculo estructural con base en el cual se realizó la obra; no tuvieron en cuenta, en su estudio, los informes de interventoría efectuados durante la ejecución de la obra; no tuvieron en cuenta, en su estudio, la información de los aspectos históricos de la construcción de la bodega; si tuvieron en cuenta, en su estudio, que las normas de sismo resistencia aplicables a la construcción de la bodega, son las establecidas por la norma NCB10, que entró en vigencia a partir del 15 de diciembre de 2010; si tuvieron en cuenta, en su estudio, que la norma NCB10 y la NCB98, no presentan mayor variación, con el objeto de medir sus exigencias a la construcción de la bodega.

9.2.5.2. Testimonio de Rafael Lafont Urango: Quien dice ser ingeniero civil y quien intervino en la realización del estudio patológico de la bodega. Igualmente, su declaración fundamentalmente se contrae a defender los señalamientos de su trabajo. No obstante, se resalta: que aplicaron para su estudio la norma NCB10, por cuanto era la vigente al momento de la visita, y

porque no presentaba mayor diferencia con la norma NCB98; que la profundidad a la que está la cimentación de la bodega, es la aprobada por la licencia de construcción.

9.2.5.3. Testimonio de Harrison Pulido: Quien dice ser técnico de laboratorio y abogado, quien anotó que su función en el estudio se redujo a “mirar si estaban colocando lo de las pesas, si estaban colocando lo de los bordes, cuando estaba penetrando”, durante el ensayo SPT, “eso era la parte de mi acompañamiento, y en la otra parte el acompañamiento mío, en la parte de excavaciones mirando cuales eran las mediciones que se estaban realizando”.

9.2.6. Documental:

9.2.6.1. Certificado de “incumbencia” de la Sociedad QBEX ELECTRONICS CORPORATION, INC, visible a folio 04, del cuaderno de pruebas número dos;

9.2.6.2. Copia del contrato de Promesa de Compraventa y sus respectivas modificaciones (son 2), visibles a folios del 5 al 18, del cuaderno de pruebas número dos;

9.2.6.3. Copia de la licencia de Construcción Resolución N 134 del 15 de marzo de 2011, expedida por la Curaduría No 1 de Barranquilla, visible a folios 19 al 22, del cuaderno de pruebas número dos;

9.2.6.4. Copia del Estudio Patológico realizado a la Bodega Ensamble QBEX Atlántico, suscrito por los ingenieros José Luis Ahumada y Rafael Lafont Durango, el arquitecto Fabio Hernández Salazar y el técnico en laboratorios y abogado, Harrison Pulido;

9.2.6.5. Copia del Registro Técnico Impreso, descargado del portal de Registro Único Empresarial y Social, Cámaras de Comercio – www.rues.org.co, en el que se puede constatar la actividad económica desarrollada por la sociedad PLATZ 74 S.A.;

9.2.6.6. Copia de todas y cada una de las facturas, cuentas de cobro, transacciones y giros nacionales e internacionales realizados por QBEX ELECTRONICS CORPORATION, INC., respecto de pagos efectuados;

9.2.6.7. Copia de la escritura pública número 4181, del 19 de mayo de 2011, de la Notaria 38 del Circulo notarial de Bogotá, mediante la cual, PLATZ 74, S.A., constituyó hipoteca abierta de primer grado y sin límite de cuantía, en favor de QBEX ELECTRONICS CORPORATION, INC., visible a folios 197 al 202, del cuaderno de pruebas número dos, cuya copia autentica fue aportada por la demandante.

9.3 Pruebas adicionales

9.3.1. Documental, consistente en el registro fotográfico del proyecto de construcción de la bodega ubicada en el Lote Interior 42, de la Zona Franca La Cayena, así como informes, correos electrónicos, facturas y cotizaciones, incluido el estudio de suelos elaborado por E y R Espinosa y Restrepo S.A., aportadas por el testigo arquitecto Juan Carlos Benavides, mediante comunicación del 16 de octubre de 2013, todo lo cual obra en el cuaderno de pruebas número 4, visibles a folios 04 al 342, dándosele traslado de ello a las partes mediante auto número 21, del 22 de octubre de 2013, Acta No 10. Esta prueba fue decretada de oficio por el Tribunal, mediante auto número 14, del 13 de septiembre de 2013, Acta número 8.

9.3.2. Oficio, consistente en la comunicación de fecha 26 de septiembre de 2013, remitida a este Tribunal por parte de la Zona Franca La Cayena, suscrita por su representante legal, que informa sobre su estimación de los precios mensuales por arrendamiento de metro cuadrado de bodega, la que se apreció entre 7 y 9 dólares de Norteamérica, visible a folios 001 del cuaderno de pruebas número 4. Esta prueba, fue solicitada por la parte convocante en el escrito que descurre el traslado de las excepciones presentadas por la demandada, visible a folios 376 y 377, del cuaderno de pruebas número uno, y decretada por el auto número 8, del 27 de agosto de

2013, dándosele traslado mediante auto número 21, del 22 de octubre de 2013, Acta No 10.

9.3.3. Documental, consistente en copia informal de la demanda ejecutiva presentada por QBEX ELECTRONICS CORPORATION, INC. contra Platz 74 S.A., ante el juzgado Trece Civil del Circuito de Barranquilla, así como el memorial de subsanación presentado posteriormente por QBEX ELECTRONICS CORPORATION, INC., la cual fue aportada por la demandante, adjunta al escrito que describió el traslado de excepciones de mérito.

9.3.4. Documental, consistente en un archivo en medio magnético denominado "Bodega Bquilla 2013 0909" en 534 MG, el cual se grabó provisionalmente en un computador y se incorporó al expediente en una memoria separada, el cual fue aportado por el representante legal de la demandada, prueba decretada de oficio por el Tribunal, mediante auto número 14, del 13 de septiembre de 2013.

9.3.5. Documental. Mediante escrito del 31 de octubre de 2013, la testigo Mildreth del Socorro Lobo Salinas, interventora de la obra de la bodega, aportó los informes de interventoría sobre la construcción de la misma solicitados por el Tribunal cuando rindió su testimonio, de lo cual se dio traslado a las partes mediante el auto número 23, del 7 de noviembre de 2013, Acta No 11. Los documentos antes aludidos, fueron aportados mediante comunicación del 30 de octubre de 2013, visibles a folios 258 al 342, del cuaderno de pruebas número cuatro.

En esta forma se concluyó la instrucción del proceso durante la cual las partes tuvieron la oportunidad de controvertir las pruebas en los términos de ley, por lo cual, en audiencia que tuvo lugar el día 18 de febrero de 2014 el Tribunal declaró concluido el periodo probatorio para lo cual consideró:

Que, salvo la prueba pedida mediante Oficio No. 2 a la Secretaría de Control Urbano de Barranquilla, la totalidad de las pruebas decretadas fueron practicadas de conformidad con las normas legales y que las partes tuvieron

oportunidad de controvertirlas. Igualmente, que se les respetó el derecho de defensa durante el trámite del proceso y que no se encuentra ninguna irregularidad ni causal de nulidad en la actuación.

Que, en relación con el mencionado oficio, orientado a indagar si la Bodega Ensamble QBEX “*fue construida teniendo en cuenta los planos aportados y aprobados por la Curaduría No. 1 de Barranquilla con la expedición de la Licencia de Construcción...*”, el Tribunal advierte que cuenta con la debida ilustración para resolver, por cuenta del dictamen, la experticia y las demás pruebas practicadas.

Que, adicionalmente, emitir pronunciamiento sobre si la “Bodega Ensamble QBEX” “*fue construida teniendo en cuenta los planos aportados y aprobados por la Curaduría No. 1 de Barranquilla con la expedición de la Licencia de Construcción...*”, implica una valoración técnica. Esta consideración cobra relevancia si se tiene en cuenta que de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 233 del Código de Procedimiento Civil, “*Sobre un mismo punto no se podrá decretar en el curso del proceso, sino un dictamen pericial...*”. Pedir ese pronunciamiento técnico además del perito o del experto, que son las pruebas idóneas, a la Secretaría de Control Urbano de Barranquilla, implica un doble pronunciamiento pericial. El oficio remitido por la citada entidad al Tribunal el 4 de diciembre de 2013, pone en evidencia tal contenido técnico del trabajo que implica dar respuesta al oficio. No se trataba, como pudo entenderlo en un comienzo el Tribunal, de que dicha entidad remitiera copia o informe sobre alguna actuación administrativa relacionada con el control urbano a la mencionada Bodega, sino de un pronunciamiento técnico previo la realización de actividades y estudios, como lo es la inspección técnica al sitio.

Que, en Auto No. 36 del 12 de diciembre de 2013 al resolver la solicitud de nulidad propuesta por el apoderado de la parte demandada, el Tribunal señaló: “*Procedería resolver la solicitud de nulidad propuesta por el apoderado de la parte demandada en la audiencia anterior contra el Auto No. 32 del 3 de diciembre de 2013. No obstante, el Tribunal encuentra que el examen sobre la suficiencia de las pruebas debe hacerse con mayor certeza al*

momento de cerrar el periodo probatorio. Por ello habrá de revocar el Auto No. 32 del 3 de diciembre de 2013 y, por sustracción, se abstiene de decidir la nulidad impetrada”.

Y tal como se indicó ya, el día 18 de febrero de 2014 el Tribunal declaró concluido el periodo probatorio pues estimó que cuenta con la debida ilustración para resolver, por cuenta del dictamen, la experticia y las demás pruebas practicadas.

B. CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL

1. Presupuestos procesales

En este proceso se han cumplido los presupuestos procesales.

El Tribunal arbitral es competente por cuanto existe pacto arbitral y en consecuencia, el Tribunal se declaró expresamente competente.

En el contrato de promesa de compraventa, suscrito el 9 de marzo de 2010 se pactó lo siguiente:

“16. Solución de conflictos.

Cualquiera controversia relacionada con este contrato que no pueda ser resuelta directamente por las partes en un término de un mes contado a partir de surgida la disputa, será sometida a la decisión de un Tribunal de Arbitramento que fallará en derecho y estará conformada por tres (3) árbitros de la lista de árbitros A de la Cámara de Comercio de Bogotá, será convocado y funcionará con sujeción al reglamento de arbitraje de la Cámara de Comercio de la ciudad de Bogotá D. C. “.

La parte convocante y la parte convocada están constituidas por sociedades que acreditaron su existencia y representación. Además, comparecieron

representadas por abogados titulados e inscritos, lo cual significa que está acreditada la capacidad para ser parte y para comparecer al proceso.

La demanda presentada por la convocante reúne los requisitos procedimentales para ser considerada apta y para poder proferir una sentencia de mérito.

El objeto del litigio es un contrato de promesa de compraventa que reúne los requisitos establecidos en el artículo 89 de la Ley 153 de 1.887, tal y como se estudiará más adelante.

Hay objeto lícito y causa lícita en la promesa de compraventa y en este acuerdo se establecen las obligaciones del promitente vendedor y las obligaciones del promitente comprador.

La demanda y reforma de la demanda reúnen los requisitos legales, y no se observa causal de nulidad que invalide lo actuado.

2. Naturaleza jurídica del contrato suscrito por las Partes en litigio

El Tribunal arbitral interpreta el contrato pactado entre las sociedades PLATZ 74 S.A. y QBEX ELECTRONICS CORPORATION, INC. como un contrato de promesa de contrato de compraventa por las siguientes razones:

- a) Por cuanto las partes así lo designaron;
- b) Porque se reúnen los requisitos del artículo 89 de la Ley 153 de 1887, que subrogó el artículo 1611 del Código Civil. En efecto, el acuerdo consta por escrito, se reúnen los requisitos del artículo 1502 del Código Civil, está fijada la fecha de otorgamiento de la escritura de compraventa, se especificó el objeto del contrato el cual es claro y preciso.

En efecto, el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, que subrogó el artículo 1611 del Código Civil, señala:

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

- 1. Que la promesa conste por escrito;*
- 2. Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 del Código Civil¹,*
- 3. Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato,*
- 4. Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.*
- 5. Los términos de un contrato prometido, sólo se aplicarán a la materia sobre que se ha contratado. Queda derogado el artículo 1611 del Código Civil¹.”*

Obran en autos el contrato de promesa de compraventa celebrado entre PLATZ 74 S.A. y QBEX ELECTRONICS CORPORATION, INC. y sus dos modificaciones. Estos documentos no han sido tachados de falso ni objetados y por esto son plena prueba de la celebración del citado contrato y sus reformas.

Las obligaciones del promitente vendedor, PLATZ 74 S.A. se precisaron en los documentos suscritos por las partes el 17 de junio y 2 de septiembre de 2010 denominados Otrosí No. 1 y Otrosí No. 2 al Contrato de Promesa de Compraventa.

De otro lado, debe advertir el Tribunal que el hecho de que el acuerdo incluya cláusulas relacionadas i) con la construcción de la bodega y de la oficina en lo que las partes indicaron asimilar, en lo pertinente, a un contrato de obra con precio único, y ii) acerca de la entrega de los bienes prometidos en venta a título de comodato precario, no desvirtúa que el acuerdo celebrado entre

¹ El numeral segundo del artículo 89 de la Ley 153 de 1887 debió citar el artículo 1502 y no el artículo 1511 del Código Civil.

PLATZ 74 S.A. y QBE ELECTRONICS CORPORATION, INC. cumpla con los requisitos para ser considerado, en esencia, un contrato de promesa de compraventa, ni lo convierte en otro negocio jurídico.

Las obligaciones del promitente vendedor fueron las siguientes :

a) Promete vender una bodega comercial de 2.839.53 metros cuadrados aproximadamente, según los planos arquitectónicos 1A, 2A, 3A, 4A y 5A de Juan Carlos Benavides, aprobados por las partes. Igualmente, promete vender el lote interior No. 42 de la Zona Franca La Cayena situada en el kilómetro 8 de la vía que de Barraquilla conduce a Tubara, con los linderos descritos en el acuerdo.

b) Además de las obligaciones antes dichas, el promitente vendedor se obliga: *“i) a ejecutar todos los actos, firmar, otorgar, e inscribir todos los instrumentos públicos o privados necesarios para uso, goce y disposición de los inmuebles objeto de este contrato según las leyes de la República de Colombia en la fecha determinada en este contrato; (ii) a construir en el lote al que se hace referencia en la cláusula primera de este contrato, una bodega en el lote al que se hace referencia en la cláusula primera de este contrato, según las especificaciones de planos y diseños acordados por las partes y reflejados en un acta que se anexará a este contrato y hará parte integral del mismo, siguiendo las mejores parámetros técnicos y con la utilización de los mejores materiales disponibles en el mercado”.*

d) El promitente vendedor se obligó a constituir una hipoteca cerrada de primer grado por el valor total del inmueble objeto de este contrato, para garantizar el cumplimiento de las obligaciones de construir y entregar la bodega y la tradición del inmueble objeto de la venta.

Las obligaciones del promitente comprador fueron las siguientes:

a) Pagar el precio que se fija en \$4.382.920.000, que es el resultado de multiplicar el área construida por cada metro cuadrado por valor de \$1.580.000.

b) En cuanto a la forma de pago las partes acordaron lo siguiente: *“El promitente comprador deberá pagar al promitente vendedor en los cinco meses siguientes a la firma del contrato, imputables al precio, el 15% del total del precio pactado, en cinco cuotas iguales, dentro de los primeros cinco días calendario de cada mes en cheque girado o transferencia bancaria a nombre del promitente vendedor en la dirección de notificaciones establecida en este contrato o en la cuenta bancaria del mismo. La primera cuota de estas cinco cuotas será pagada cinco días siguientes a partir de la firma de este contrato de promesa.*

El restante 85% será pagado al promitente vendedor por medio de cuotas de igual valor por 60 meses a partir del mes siguiente a la entrega de la bodega construida y recibida a satisfacción con intereses a razón de 10.85% efectivo anual sobre saldos“.

La firma de la escritura se llevaría a cabo el 7 de octubre de 2015 en la Notaría 38 del Círculo de Bogotá a las 10:00 a.m.

En la promesa de compraventa se pactó una cláusula penal, así: *“Por el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contenidas en este contrato, y sin perjuicio del cumplimiento de la obligación principal u obligaciones principales, la parte incumplida pagará a la parte cumplida una suma equivalente al 50% del precio pactado en este contrato. Cuando los perjuicios sufridos por la parte cumplida excedan esta suma, la parte cumplida tendrá derecho a solicitar el excedente“.*

Las partes pactaron que este contrato se asimilaría a un contrato de obra con precio único o llave en mano, en lo pertinente, y que, por lo tanto, el promitente vendedor asumiría cualquier riesgo antes de la entrega material y la tradición de los bienes, siempre que no ocurriera siniestro causado por el promitente comprador, por fuerza mayor o por caso fortuito.

Igualmente estima el Tribunal que es importante anotar que el objeto del contrato prometido (contrato de compraventa de bien inmueble) es lícito,

tanto desde el punto de vista jurídico, como físico. En efecto, de un lado, las obligaciones que emanarían de la compraventa prometida (objeto jurídico lícito) son obligaciones lícitas para cada una de las partes. De otro lado, en lo que respecta al objeto físico prometido en venta (lote y construcciones – bodega y edificio) no adolece de ilicitud alguna pues no se trata de bienes fuera del comercio o de aquellos cuya venta estuviere prohibida o limitada por ley. Adicionalmente, en cuanto a que para la fecha de celebración del Contrato de Promesa las edificaciones (bodega y edificio) no estaban construidas, sino que se iban a edificar, estima el Tribunal, que en razón a que la venta de cosas futuras, es un contrato válido, la promesa de compra venta de cosas futuras también lo es y a ello se sujetaron las partes. Al respecto, se ha pronunciado la doctrina, así:

*“Debe advertirse que la determinación del objeto en la promesa no está sujeta a formalidad alguna y que puede hacerse libremente por las partes con las indicaciones que éstas consideren necesarias para que haya consentimiento libre de error (artículos 1502, 1510, 1511 y 1518), pues no sólo se puede prometer un derecho sobre cosas existentes, sino también sobre ‘las que se espera que existan, con tal de que estén determinadas a lo menos en su género’. Y de manera concomitante, el precepto que hoy rige la promesa en el Código Civil no dice que ‘se determine de tal suerte el OBJETO’, sino ‘el **contrato** que para perfeccionarlo solo falte la tradición o las formalidades legales’.*

“De manera que es perfectamente válida una promesa hecha por un agricultor arquitecto a su vecino ganadero de construírle y venderle una casa de habitación hecha con ladrillo y ce-mento (sic) a la orilla del río X en el terreno rural del oferente, denominado “El Alcázar”, situado en el municipio N, casa que será de una planta, con no menos de tres alcobas y todos los servicios, según modelo que tuvieron las partes a la vista y que conserva en su poder el prometiente comprador, construída dentro de un área de cuatrocientos metros cuadrados y que será entregada en el plazo de un año contado a partir de la fecha de la promesa. A su vez el precio de veinte

millones de pesos será cancelado el día de la entrega del inmueble, firmándose en la misma fecha la escritura pública en la notaría del referido municipio².

3. Reglas de Interpretación de los Contratos

La necesaria revisión de las distintas cláusulas que conforman el contrato, hace menester tener en cuenta las reglas de interpretación predicables en nuestro país, y de manera especial, las que disciplina el Título XIII, del Libro Cuarto del Código Civil (artículos 1618 al 1624), aplicables en nuestro caso por remisión expresa de los artículos 2 y 822 del Código de Comercio.

Sobre el tema, tiene sentado la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia que “La intención de las partes al celebrar los contratos puede desentrañarse tomando en consideración la naturaleza del contrato y las cláusulas claras y admitidas del mismo que sirvan para explicar las dudosas, las circunstancias que influyeron en su celebración determinando la voluntad de las partes para consentir en él, las costumbres de los contratantes y los usos del lugar en que han pactado, la aplicación práctica que del contrato hayan hecho ambas partes o una de ellas con aprobación de la otra, y otras convenciones o escritos emanados de los contratantes. En una palabra, el juez tiene amplia libertad para buscar la intención de las partes y no está obligado a encerrarse en el examen exclusivo del texto del contrato para apreciar su sentido” (Cas. 3 de junio 1946, LX, 661).

Como es de general conocimiento, tal postura que es de general aceptación igualmente por la doctrina patria, alindera una posición respecto de la ya añeja confrontación de los principios del respecto a la voluntad real de las partes y a la buena fe.

4. La tenencia material de los bienes prometidos en venta

En el texto de la “promesa” original se pactó la entrega de la bodega a QBEX ELECTRONICS CORPORATION, INC. En el Otrosí No. 2 del 2 de septiembre de 2010 se estableció lo siguiente: “*En cuanto el PROMITENTE*

² ESCOBAR SANÍN, Gabriel. *Negocios Civiles y Comerciales*. Tomo II. 1ª. Edición. Biblioteca Jurídica Dike. 1994. Página 541.

COMPRADOR ha constituido a la sociedad QBEX SERVICIOS LOGÍSTICOS S.A.S., identificada con NIT 900.367.938-3, para que se califique como usuario industrial de servicios en la Zona Franca La Cayena...”, dentro del área objeto de este contrato, a partir de la fecha el PROMITENTE VENDEDOR hace entrega en comodato precario a la citada QBEX SERVICIOS LOGÍSTICOS S.A.S., para el exclusivo fin de que utilice el bien en su proceso de calificación y desarrollo de su actividad como usuario de la Zona Franca La Cayena. A pesar de lo anterior, el PROMITENTE COMPRADOR deberá seguir cumpliendo la totalidad de las obligaciones derivadas de este contrato. A partir de la entrega material del inmueble, el PROMITENTE COMPRADOR asumirá el costo de los servicios públicos que consuma y las cuotas de administración derivadas de la Agrupación.

“El comodato precario quedará perfeccionado con la simple entrega del inmueble”.

Independientemente de cualquier otra consideración, el Tribunal interpreta que la cláusula que nos ocupa encuentra su razón de ser en que la sociedad QBEX SERVICIOS LOGISTICOS S.A.S, constituida por QBEX ELECTRONICS CORPORATION, INC., obtuviese la calificación “como usuario industrial de servicios en la Zona Franca La Cayena...”, según consta en el Otrosí No. 2 del 2 de septiembre de 2010 (Se subraya).

Lo que se encuentra acreditado en el expediente es que la mencionada entrega se hizo a QBEX ELECTRONICS CORPORATION, INC., quien hoy detenta la tenencia de la bodega. A esta conclusión llega el Tribunal analizando las siguientes pruebas:

4.1. Contestación a la reforma de la demanda, respuesta a los hechos, hecho 22, hoja 4. Dice el apoderado de la convocada al dar respuesta al hecho 22

de la demanda³: “No es cierto. QBEX ELECTRONICS CORPORATION INC., la tiene a través de la figura de comodato precario, y es absolutamente legítima su tenencia”(Subrayamos). Extrañamente el mismo apoderado de la parte convocada, quien aquí claramente confesó, en los términos del artículo 197 del Código de Procedimiento Civil⁴, que quien es el tenedor material de la bodega es QBEX ELECTRONICS CORPORATION, INC., con posterioridad, en los alegatos de conclusión, indicó que tal calidad la detenta la sociedad QBEX SERVICIOS LOGÍSTICO S.A.S.

4.2. Del interrogatorio de parte rendido por el señor Jorge Enrique Alfonso Rojas, representante legal de la demandada, claramente se infiere que la bodega en cuestión fue recibida por QBEX ELECTRONICS CORPORATION, INC., quien actualmente mantiene la calidad de tenedora. En efecto, así se refirió al tema al ser preguntado por el Tribunal:

“DRA. PEÑA: Usted recibió o no la bodega, porque en una primera respuesta usted dijo que sí, en una segunda respuesta dijo que no.

SR. ALFONSO: Si consideramos que la ocupación de la bodega por nosotros de común acuerdo con el constructor aunque no estuviera terminada es una entrega, entonces la recibí de facto, pero si consideramos que una construcción tiene un proceso efectivo que es una entrega física y material una vez se concluye la obra, no la recibimos.

DRA. PEÑA: Hoy quién ocupa la bodega QBEX Electronics Corporation Inc.?

SR. ALFONSO: La ocupamos nosotros.” (Se subraya)

Y más adelante reiteró tal posición:

³ Señaló la demanda en el hecho 22: “Al haber incumplido con los pagos acordados en la denominada “Promesa de Contrato de Compraventa”, QBEX ELECTRONICS CORPORATION INC. carece de legitimación para: mantener la tenencia de la bodega, exigir e imponer reparaciones a la misma y alegar vicios redhibitorios que solamente corresponde al dueño de la cosa luego de perfeccionada la compraventa”.

⁴ Artículo 197 del Código de Procedimiento Civil: “La confesión por apoderado judicial valdrá cuando para hacerla haya recibido autorización de su poderdante, la cual se presume para la demanda y las excepciones, las correspondientes contestaciones y la audiencia de que trata el artículo 101”.

“DR. NAVARRO: Por favor explíqueme al Tribunal, que a partir del momento en que recibió u ocupa la bodega qué actividad o actividades desarrolla QBEX en ella y cuando hablo de QBEX hablamos de QBEX Electronics Corporation Inc.

SR. ALFONSO: Desde que recibimos la bodega, la bodega se dedicó a un proceso de ensamble de computadores que es un proceso liviano porque es ensamble de piezas que no son pesadas, nada de fuerte, nada que maltrate o transmita fuerzas ilógicas a una estructura y se hizo hasta mediados del año 2012 cuando en definitiva por los informes de los peritos que se contrataron, ellos dijeron esto no es seguro para la gente.

Ya había dificultades con el negocio de computadores, así que decidimos salir de toda la gente que teníamos allá y se salió de toda la gente y fue cuando en octubre decidimos hacer una petición de protección, porque teníamos que cambiar el negocio.

DR. NAVARRO: Hoy en día qué tienen allí en la bodega?

SR. ALFONSO: Un stock de mercancías que no puedo tocar, porque cuando se hizo una petición de protección, ese es un inventario que se llama... para efectos del negocio nuevo que tiene QBEX que es movilidad tabletas y como es un... la Corte tiene que decidir sobre él si se vende, se traslada, se hace lo que tenga que hacerse y ese es un proceso que tiene que discutir con los acreedores y mientras no se defina eso, ese inventario no se toca” (Subrayamos)

Es importante anotar, que quien está sometido al proceso de protección en los Estados Unidos de América es la sociedad QBEX ELECTRONICS CORPORATION, INC., y no la sociedad colombiana QBEX SERVICIOS LOGISTICOS S.A.S. (Prueba 21 aportada por la demandante, cuaderno No. 1, folios 342 a 363), y que en consecuencia, quien ocupa la bodega realmente es la parte convocada y no ésta última.

4.3. El testigo Juan Carlos Benavides Noreña, gerente de J.C.B ARQUITECTOS EU, a quien contrató Platz 74 S.A. para llevar a cabo el diseño y la construcción de la bodega, señaló en su declaración:

... él me llamaba continuamente así que después de que entregamos la obra él (el representante legal de QBEX ELECTRONICS CORPORATION, INC.) la ocupó en diciembre/10, antes de que nosotros termináramos el edificio porque le llegaron bastantes containers.

(...)

... continuamente vivíamos haciendo trabajos con QBEX porque esto fue una carrera contra el tiempo, era muy rápido porque ellos requerían en diciembre estar operando en zona franca, así como lo hicieron, ellos en ese diciembre/10 entraron mercancía y estaban operando en zona franca.

(...)

DR. USTARIZ: Usted como arquitecto responsable de la obra mencionó en una respuesta anterior que los señores QBEX Electronics ingresaron a la bodega en diciembre/10, yo quisiera que por favor ilustrara al Tribunal cómo fue el proceso de ingreso de los señores de QBEX a la bodega y cómo se surtió ese proceso a entrega de la bodega?

SR. BENAVIDES: Ellos requerían urgentemente el área de bodegaje, porque les llegaba bastantes container y estoy hablando de bastantes en las fotografías se ve la cantidad de cajas y las maromas que tocaba hacer porque nosotros estábamos montando lámparas, las maromas que tocaba hacer para poder colocar las lámparas en su sitio, así que ellos ocuparon la bodega desde diciembre, en el edificio tuvimos un poco más de tiempo, el edificio lo fuimos entregando a finales de enero, sin embargo no nos fuimos de la obra como tal sino a comienzos de febrero que se colocaron los cortasoles de las ventanas para evitar que entrara mucha iluminación a las oficinas, así que digamos que nosotros entregamos la bodega en febrero, la

entregamos área por área, comenzamos recepción, baño de mujeres, baño de hombres, cafetería y empezamos área por área y fue entregada y nos firmaban las personas de QBEX.”

4.4. Escritura Pública No. 4181 del 19 de mayo de 2011 (es decir, posterior al segundo otrosí a la promesa) por la cual se hipotecó la bodega a favor de QBEX ELECTRONICS CORPORATION, INC., como acreedor, en la parte final de la cláusula tercera, se dice:

“No obstante, se aclara que el ACREEDOR tiene la posesión del bien hipotecado al momento de la firma de esta escritura, en virtud del contrato de promesa de compraventa al que accede esta garantía” (Se subraya).

4.5. Carta del 6 de junio de 2012 del interventor del estudio patológico contratado por QBEX ELECTRONICS CORPORATION, INC. al ingeniero Ahumada, en la que se indica: *“En desarrollo del Contrato de Prestación de Servicios, entre QBEX ELECTRONICS, CORP. y Ud. Referente al estudio y dictamen pericial de la bodega que actualmente ocupa dicha firma en la Zona Franca denominada las Cayenas...”* (Subraya el Tribunal).

4.6. Carta del 6 de octubre de 2012 suscrita por el señor Jorge Enrique Alfonso Rojas, en su calidad de representante de QBEX ELECTRONICS CORPORATION, INC., dirigida al representante legal de PLATZ 74 S.A., en la cual señala: *“... es pertinente recordarle, que la tenencia del inmueble reposa en nuestra compañía únicamente ‘a título de comodato precario’, hasta tanto se otorgue la respectiva escritura pública de compraventa”⁵* (folios 046 al 050 vuelto del cuaderno de pruebas No. 1) (Subrayamos).

4.7. En el mismo sentido, las partes acordaron en la cláusula quinta del “Contrato de Promesa de Compraventa”, lo siguiente:

“...(ii) El ochenta y cinco por ciento(85%) restante, en cuotas de igual valor por sesenta meses a partir del mes siguiente a la entrega de la Bodega

⁵ Consta adicionalmente en el documento que la carta fue proyectada por Robinson Rada González, quien es el apoderado de la sociedad demandada.

construida y recibida a satisfacción con intereses del 10.85% EA sobre los saldos, mediante cheque girado o transferencia bancaria.” (Subrayamos)

Como se encuentra acreditado en el expediente, QBEX ELECTRONICS CORPORATION, INC. pagó a PLATZ 74 S.A. tres (3) cuotas correspondientes a parte del 85% antes indicado, de donde se infiere que procedió a ello porque antes había recibido la bodega a su satisfacción.

4.8. Finalmente, se resalta que ni el contrato de promesa de compraventa, ni el mencionado Otrosí No. 2, fueron suscritos por QBEX SERVICIOS LOGÍSTICOS S.A.S. Tampoco está acreditado en el expediente la entrega de la bodega a ésta última sociedad, ni que ésta haya expresado su voluntad de cualquier forma, respecto del contrato de comodato mencionado por el Otrosí No. 2.

A este respecto, cabe destacar la ausencia de la voluntad que debió expresar QBEX SERVICIOS LOGISTICOS S.A.S, lo que haría inexistente el presunto contrato de comodato. A pesar de lo anterior, debemos recordar que el contrato de comodato es de naturaleza real, lo que significa que su existencia exige la entrega del bien, y en el presente caso no hay evidencia alguna de que QBEX SERVICIOS LOGISTICOS S.A.S haya recibido la bodega.

Consecuente con todo lo anterior y en relación con lo solicitado por el apoderado de la parte convocada durante las alegaciones finales, el Tribunal considera que no era necesario notificar a QBEX SERVICIOS LOGISTICOS S.A.S. la existencia de este proceso arbitral, por cuanto no adquirió la calidad de litisconsorte necesario, y ni siquiera facultativo, con las partes.

De otro lado, afirma el apoderado de la sociedad QBEX ELECTRONICS CORPORATION, INC., que la parte convocante no acreditó el título de propiedad ni sobre el lote en el cual se construyó la bodega, ni sobre el objeto material del contrato o sea la bodega misma. A este respecto el Tribunal advierte que en el derecho colombiano es válida la venta de cosa ajena según el artículo 1871 del Código Civil: “*La venta de cosa ajena vale,*

sin perjuicio de los derechos del dueño de la cosa vendida, mientras no se extingan por el lapso de tiempo “.

Como si lo anterior no fuera suficiente, a folios 213 a 215 del cuaderno de pruebas No. 2 se encuentra el certificado de tradición y libertad No. 040-442485 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Barranquilla correspondiente al lote que nos ocupa y en donde consta que el propietario es PLATZ 74 S.A.

5. La acción instaurada

Tanto la demanda como la reforma de la misma encuentran como fundamento la acción resolutoria tácita regulada por el artículo 1546 del Código Civil.

El artículo 1546 del Código Civil dice: *“En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado. Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios“.*

La Corte Suprema de Justicia ha enunciado los requisitos para la prosperidad de la acción resolutoria tácita. Al respecto la Corte afirma: *“Según la tradicional doctrina de la Corte, el buen suceso de la acción resolutoria está sujeto a la concurrencia de las siguientes condiciones: a) que verse sobre contrato bilateral válido; b) que el demandante haya dado cumplimiento a las obligaciones a su cargo, o se haya allanado al cumplimiento, y c) que el demandado se haya separado de sus compromisos contractuales total o parcialmente⁶.*

⁶ CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sala de Casación Civil. sentencia de marzo 11 de 2004, Exp.7582. M.P. José Fernando Ramírez Gómez.

6. Las pretensiones de la demanda

6.1. Pretensiones declarativas

Las pretensiones declarativas que se analizan inicialmente, sobre las que debe pronunciarse el Tribunal, son las siguientes:

“PRIMERA (1ª): *Que se declare que entre PLATZ 74 S.A. y QBEX ELECTRONICS CORPORATION INC., se celebró un acuerdo de voluntades que se denominó: “Promesa de Contrato de Compraventa”, el día 9 de marzo de 2010, en el cual se consignaron varias obligaciones a cargo de las partes, además de la obligación relacionada con el otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa.”*

“SEGUNDA: (2ª): *Que se declare que QBEX ELECTRONICS CORPORATION INC., incumplió el acuerdo de Promesa de Contrato de Compraventa” celebrado con PLATZ 74 S.A. el 9 de marzo de 2010, al no efectuar los pagos periódicos previstos en la cláusula 5. “Forma de Pago”.*

6.1.1. La primera pretensión

Esta pretensión busca la declaración por parte de este Tribunal de la existencia de un acuerdo entre las partes, celebrado el 9 de marzo de 2010, el cual denominaron “Promesa de Contrato de Compraventa”. La existencia de este contrato no ha sido objeto de debate entre convocante y convocada. Al contrario, encuentra el Tribunal que la parte convocada coadyuvó esta pretensión en su integridad, tal y como consta en la contestación de la reforma de la demanda (folio 208 del cuaderno principal). Así mismo, reconoce que el contrato celebrado cumple con todos los requisitos de ley y lo aporta (folios 5 al 18 del cuaderno de pruebas No. 2).

De otro lado, y tal y como el Tribunal ya lo mencionó *ut retro*, al analizar el acuerdo llamado “Promesa de Contrato de Compraventa” frente a los requisitos establecidos en el artículo 89 de la ley 153 de 1887, que subrogó

el artículo 1611 del Código Civil, encuentra que cumple a cabalidad con tales exigencias.

En consecuencia, esta pretensión está llamada a prosperar.

6.1.2. La segunda pretensión

Para estudiar la pertinencia de conceder esta pretensión, se expondrán en primer término los hechos relevantes que el Tribunal encontró probados con las consideraciones jurídicas pertinentes en cada caso y al final la aplicación de los efectos jurídicos que de esos hechos se derivan.

6.1.2.1 Las partes en el acuerdo denominado “Promesa de Contrato de Compraventa”

Como se vio anteriormente, el acuerdo denominado “Promesa de Contrato de Compraventa” fue celebrado entre PLATZ 74 S.A. y QBEX ELECTRONICS CORPORATION, INC. Así, como ya se observó anteriormente, aunque en el Otrosí Número Dos (2) a la Promesa de Contrato de Compraventa, celebrado el 2 de septiembre de 2010, estas mismas partes modificaron el párrafo primero de la cláusula 11. del acuerdo original, en el sentido de establecer que los bienes prometidos en venta serían entregados a QBEX SERVICIOS LOGÍSTICOS S.A.S, a título de comodato precario, ésta última sociedad no suscribió este documento aceptando su condición de comodataria y, que como ya se ha establecido en este laudo, las pruebas evidencian que quien recibió los bienes prometidos en venta, es la sociedad convocada, QBEX ELECTRONICS CORPORATION, INC.

6.1.2.2. Las obligaciones a cargo de las partes

A continuación se describen las obligaciones a cargo de cada una de las partes derivadas del acuerdo “Contrato de Promesa de Compraventa” y de sus dos modificaciones.

a) Obligaciones a cargo de PLATZ 74 S.A.

La parte convocante tenía a su cargo las siguientes obligaciones:

i. Celebrar contrato de compraventa sobre los bienes prometidos en venta. Para estos efectos, las partes acordaron que la escritura pública de compraventa se celebraría el siete (7) de octubre de dos mil quince (2015) en la Notaría 38 del Círculo de Bogotá a las 10:00 a.m.⁷

ii. Construir, a su cuenta y riesgo, una bodega comercial con un área construida aproximada de dos mil ochocientos treinta y nueve metros con cincuenta y tres centímetros (2.839,53 mts) de conformidad con los planos arquitectónicos números 1A, 2A, 3A, 4A y 5A de Juan Carlos Benavides de marzo de 2010, aprobados por las partes, en el Lote Interior No. 42 de la Zona Franca La Cayena, situada en el Kilómetro 8 de la vía que de Barranquilla conduce a Tubará.⁸

iii. PLATZ 74 S.A. debía construir la bodega, siguiendo los mejores parámetros técnicos y con la utilización de los mejores materiales disponibles en el mercado.

iv. Ejecutar todos los actos, firmar, otorgar, e inscribir todos los instrumentos públicos o privados necesarios para hacer efectiva la transferencia del derecho de dominio, incluyendo uso, goce, y disposición de los inmuebles objeto del acuerdo.⁹

⁷ Cláusulas 1 y 7 del acuerdo denominado "Contrato de Promesa de Compraventa", que obra en el Cuaderno de pruebas 1, folios 2 a 9. La cláusula primera fue modificada por el Otrosí Número Uno (1) a la Promesa de Contrato de Compraventa celebrado el 17 de junio de 2010

⁸ Cláusula 1, párrafos segundo y tercero, numeral (ii) de la Cláusula 2 del acuerdo llamado "Contrato de Promesa de Compraventa", que obra en el Cuaderno de pruebas 1, folios 2 a 9.

⁹ Cláusula 2, numeral (i) del acuerdo llamado "Contrato de Promesa de Compraventa" que obra en el Cuaderno de pruebas 1, folios 2 a 9.

v. Asumir todos los riesgos sobre los bienes prometidos en venta mientras no hiciera la entrega de ellos a QBEX ELECTRONICS CORPORATION, INC. y la tradición de los mismos.¹⁰

vi. Constituir hipoteca cerrada de primer grado por el valor total del inmueble para garantizar el cumplimiento de las siguientes obligaciones: i) La construcción y entrega de una bodega de acuerdo con las especificaciones de planos y diseños que acuerden las Partes y ii) La tradición del inmueble o inmuebles objeto del acuerdo. En ausencia de la garantía anterior, PLATZ 74 S.A. se obligó a adquirir una póliza que tuviere como beneficiario a QBEX ELECTRONICS CORPORATION, INC. y que cubriera el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones mencionadas.¹¹ Las partes no indicaron plazo o condición para el cumplimiento de esta obligación.

vii. La entrega material de los inmuebles prometidos en venta. Esta obligación debería cumplirse dentro de los 150 días calendario de la fecha de la firma del acuerdo denominado “Contrato de Promesa de Compraventa”. Sin embargo, este plazo podía extenderse por 60 días calendario adicionales en caso de que así se requiriere para entregar los inmuebles en forma segura y con los servicios públicos en perfectas condiciones o como consecuencia de eventos de caso fortuito o fuerza mayor¹².

b) Obligaciones a cargo de QBEX ELECTRONICS CORPORATION, INC.

A su vez, la parte convocada adquirió las siguientes obligaciones derivadas del acuerdo llamado “Contrato de Promesa de Compraventa” y sus modificaciones:

¹⁰ Cláusulas 6 y 12 del acuerdo llamado “Contrato de Promesa de Compraventa” que obra en el Cuaderno de pruebas 1, folios 2 a 9.

¹¹ Cláusula 3 del acuerdo llamado “Contrato de Promesa de Compraventa” que obra en el Cuaderno de pruebas 1, folios 2 a 9.

¹² Cláusula 11 del acuerdo llamado “Contrato de Promesa de Compraventa” que obra en el Cuaderno de pruebas 1, folios 2 a 9.

i. Pagar el precio oportunamente y sin dilaciones¹³. El precio acordado fue de un millón quinientos ochenta mil pesos moneda corriente (\$1.580.000) por cada metro cuadrado construido, para un precio total de cuatro mil cuatrocientos ochenta y seis millones cuatrocientos cincuenta y siete mil cuatrocientos pesos moneda corriente (\$4.486.457.400)¹⁴. El precio debería pagarse de la siguiente forma¹⁵:

- 15% del total del precio ya indicado, en los cinco (5) meses siguientes a la firma del “Contrato de Promesa de Compraventa”, en cinco (5) cuotas iguales, dentro de los cinco (5) primeros días calendario de cada mes. La primera de estas cuotas debía pagarse cinco (5) días siguientes a partir de la firma de este acuerdo.

- El restante 85% debería ser pagado por la parte convocada en cuotas iguales durante un plazo de sesenta (60) meses a partir del mes siguiente a la entrega de la bodega construida y recibida a satisfacción con intereses a razón del 10.85% efectivo anual sobre el saldo. Estas cuotas debían pagarse dentro de los cinco (5) días hábiles de cada mes, mediante cheque, consignación o transferencia a nombre de PLATZ 74 S.A.

ii. Otorgar la escritura pública de compraventa para lo que las partes acordaron que mencionada escritura se otorgaría el siete (7) de octubre de dos mil quince (2015) en la Notaria 38 del Círculo de Bogotá a las 10:00 a.m.¹⁶

¹³ Cláusula 3 del acuerdo llamado “Contrato de Promesa de Compraventa” que obra en el Cuaderno de pruebas 1, folios 2 a 9. Es importante anotar que aunque en el cuerpo de esta cláusula se hace una mención errada al Prometiente Vendedor, en el título de la misma se indica expresamente que la misma regula las obligaciones del Prometiente Comprador.

¹⁴ Cláusula 4 del acuerdo llamado “Contrato de Promesa de Compraventa” que obra en el Cuaderno de pruebas 1, folios 2 a 9, según fue modificado por el Otrosí Número Uno (1) a la Promesa de Contrato de Compraventa celebrado el 17 de junio de 2010. En esta cláusula también se incurrió en un error al indicar que el precio sería pagado por el Prometiente Comprador al Prometiente Comprador, el cual es aclarado en la cláusula siguiente “Forma de Pago”, en la que se indica, como es lo natural y obvio en un contrato de promesa de compraventa, que quien debe pagar el precio es el Promitente Comprador al Prometiente Vendedor.

¹⁵ Cláusula 5 del acuerdo llamado “Contrato de Promesa de Compraventa” que obra en el Cuaderno de pruebas 1, folios 2 a 9.

¹⁶ Cláusulas 1, párrafo cuarto y 7 del acuerdo denominado “Contrato de Promesa de Compraventa”, que obra en el Cuaderno de pruebas 1, folios 2 a 9.

iii. Asumir el costo de los servicios públicos que consume y las cuotas de administración derivadas de la Agrupación a partir de la entrega material del inmueble.¹⁷

6.1.2.3. El comportamiento de las partes

Del acervo probatorio allegado a este proceso arbitral y que a continuación se describe, encuentra este Tribunal que la relación entre PLATZ 74 S.A. y QBEX ELECTRONICS CORPORATION, INC. tuvo un desarrollo normal y que podría calificarse de fluido, hasta unos meses después de la entrega material de los bienes prometidos en venta por parte de PLATZ 74 S.A. a QBEX ELECTRONICS CORPORATION, INC.

a) Comportamiento de PLATZ 74 S.A.

En cumplimiento de sus obligaciones contractuales, la parte convocante cumplió con las siguientes a su cargo:

i. Contrató la construcción de la bodega (Prueba testimonial de Juan Carlos Benavides Noreña). En cuanto a la forma como la parte convocante dio cumplimiento a esta obligación, el Tribunal hará específica mención más adelante.

ii. Entregó materialmente la bodega el dos (2) de febrero de dos mil once (2011) a QBEX ELECTRONICS CORPORATION, INC., según consta en el acta suscrita por representantes de las partes, según obra en el Cuaderno de pruebas No. 1, folios 29 al 31. A este respecto es importante indicar que de acuerdo con el inciso segundo de la cláusula 11 del “Contrato de Promesa de Compraventa” las partes indicaron:

¹⁷ Cláusula 11, Parágrafo Primero del acuerdo denominado “Contrato de Promesa de Compraventa”, que obra en el Cuaderno de pruebas No. 1, folios 11 al 14, según fue modificado por el Otrosí Número Uno (1) a la Promesa de Contrato de Compraventa celebrado el 17 de junio de 2010.

“Como constancia de la entrega, las partes o quienes ellos designen, procederán a suscribir un acta. En el evento en que el PROMITENTE COMPRADOR no concurriera a la entrega material del inmueble, el PROMITENTE VENDEDOR procederá a suscribir la respectiva acta ante dos (2) testigos, teniéndose así por cumplida esta obligación por parte del PROMITENTE VENDEDOR. Sin perjuicio de lo anterior, en este caso la obligación de pago por parte del PROMITENTE COMPRADOR no se suspenderá”¹⁸.

No obstante lo anterior, de conformidad con la prueba obrante en el proceso, se pudo constatar que QBEX ELECTRONICS CORPORATION, INC., ocupó la bodega o el inmueble que nos ocupa en diciembre de 2010, depositando allí una mercancía de su propiedad dispuesta en contenedores.

Debemos destacar que el hecho 13 de la demanda señala: “ PLATZ entregó materialmente la Bodega a QBEX el 2 de febrero de 2011, de acuerdo con el Acta de Entrega final de obra QBEX Barranquilla Zona Franca la Cayena, con lo cual cumplió con lo estipulado en la cláusula 11 de la Promesa de contrato de compraventa” (Prueba documental 11). La demandada, en la contestación de la demanda, se refirió a ese hecho en los siguientes términos: “13.- Respecto al hecho número trece (13) de la reforma de la demanda, es cierto parcialmente, ya que si bien fue suscrita un Acta de entrega, en ella se dejaron consignadas una serie de observaciones más específicamente con respecto al sistema eléctrico los cuales debían ser subsanados PLATZ 74 S.A.”

De lo anterior se infiere que la bodega se entregó de manera oportuna. Otra cosa resulta que se hicieron observaciones respecto del sistema eléctrico.

iii. Constituyó hipoteca abierta de primer grado y sin límite de cuantía a favor de la parte convocada, mediante Escritura Pública No. 4181 de la Notaria 38 del Círculo de Bogotá del 19 de mayo de 2011, a favor de QBEX

¹⁸ “Contrato de Promesa de Compraventa” que obra en el Cuaderno de pruebas 1, folios 2 a 9.

ELECTRONICS CORPORATION, INC.¹⁹, la cual fue registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla el 8 de junio de 2011 en la matrícula inmobiliaria No. 040-442485²⁰.

Las siguientes obligaciones a cargo de la parte convocante hacen referencia a obligaciones que debían cumplirse con posterioridad a la fecha de inicio de este proceso, a saber:

- i. Celebrar contrato de compraventa sobre los bienes prometidos en venta. Para estos efectos, las partes acordaron que la escritura pública de compraventa se celebraría el siete (7) de octubre de dos mil quince (2015) en la Notaría 38 del Círculo de Bogotá a las 10:00 a.m.
- ii. Ejecutar todos los actos, firmar, otorgar, e inscribir todos los instrumentos públicos o privados necesarios para hacer efectiva la transferencia del derecho de dominio, incluyendo uso, goce, y disposición de los inmuebles objeto del acuerdo.

En consecuencia, estas obligaciones no son exigibles a la fecha, la primera porque su cumplimiento está señalado para una fecha futura que no ha acaecido, y la segunda pues al hacer referencia a la ejecución, firma e inscripción de todos los actos necesarios para realizar la transferencia del dominio, ésta no puede efectuarse sino al vencimiento del plazo establecido por las partes de común acuerdo para la firma de la escritura pública de compraventa. A este respecto, considera el Tribunal que el argumento esgrimido por la parte convocada en sus alegatos de conclusión de que PLATZ 74 S.A. no cumplió con esta obligación por cuanto no obtuvo de forma previa a la iniciación de la obra de la bodega la licencia de construcción definitiva, y que la misma fue finalmente conseguida con posterioridad a la entrega material a QBEX ELECTRONICS CORPORATION, INC., no constituye un incumplimiento del “Contrato de Promesa de Compraventa” para la fecha de inicio de este trámite arbitral y ni siquiera para la fecha de este laudo, por los siguientes motivos:

¹⁹ Copia de esta escritura obra en el Cuaderno de pruebas No.1, folios 034 al 044.

²⁰ Certificado de tradición y libertad que obra en el Cuaderno de pruebas No. 2, folios 213 a 215.

- Debemos recordar, para todos los efectos a que haya lugar, que la licencia de construcción que aquí nos ocupa, fue aprobada por la Resolución 134 del 15 de marzo de 2011, de la Curaduría Urbana de Barranquilla, fecha en la cual, ya se había concluido la construcción de la bodega. No obstante, como la bodega construida hace parte del área de terreno correspondiente a la Zona Franca La Cayena, sujeta a propiedad horizontal, se obtuvo de manera oportuna el visto bueno del Tribunal Técnico de la Cayena, necesario para iniciar el proyecto de construcción (testimonio rendido por el arquitecto Juan Carlos Benavides Noreña, el que obra en el cuaderno de pruebas número 3), y se radicó la solicitud de licencia el 24 de marzo, formalizándose totalmente el 20 de mayo de 2010, de conformidad con la misma Resolución aprobatoria de la licencia.

- Es pertinente también señalar que el promitente comprador, QBEX ELECTRONICS CORPORATION, INC. acompañó el proceso de diseño del proyecto y su correspondiente desarrollo. Se destaca que QBEX ELECTRONICS CORPORATION, INC. solicitó la modificación de los planos que ya estaban aprobados por las partes, circunstancias todas que influyeron en la dilatación de la aprobación de la licencia.

- La obtención de la licencia de construcción no es un requisito necesario para la transferencia del derecho de dominio sobre la cosa prometida en venta. En efecto, para esa transferencia se requieren de la confluencia de título y modo translativo de dominio, es decir, del otorgamiento de la escritura pública de compraventa y de su posterior inscripción en el registro de instrumentos públicos que lleva la Superintendencia de Notariado y Registro. Ninguno de esos actos exige que la licencia de construcción del inmueble objeto del acto translativo de dominio, haya sido obtenida antes del inicio de la respectiva obra.

- Nótese que la obligación a la que hace referencia el apoderado de QBEX ELECTRONICS CORPORATION, INC. se refiere exclusivamente a realizar todos los actos necesarios para hacer efectiva la transferencia del derecho de dominio, incluyendo uso, goce, y disposición de los inmuebles

objeto del acuerdo, y para esos actos no es necesaria la obtención de la licencia de construcción en forma previa al inicio de la obra.

- Lo anterior no implica, sin embargo, que el haber obtenido la aprobación de la licencia de construcción con posterioridad a la terminación de la obra no tenga consecuencias, particularmente de orden sancionatorio administrativo, ni elimina la obligación de saneamiento a cargo del vendedor. Así, el haber obtenido la licencia con posterioridad a la construcción de la bodega, para efectos del cumplimiento del “Contrato de Promesa de Compraventa” no constituye un incumplimiento del mismo pues ese requisito podría haberse saneado para la fecha en que las partes deberían celebrar el contrato de compraventa prometido, es decir, para el siete (7) de octubre de dos mil quince (2015). En relación con el acuerdo denominado “Contrato de Promesa de Compraventa” el defecto en la obtención de la licencia de construcción constituye una infracción urbanística, que puede ser saneada y sus consecuencias debían ser afrontadas por PLATZ 74 S.A., no sólo porque en el “Contrato de Promesa de Compraventa” así se estipuló, sino además porque los riesgos de la cosa los asume su dueño, es decir, la sociedad convocante. Con todo, no puede perderse de vista que PLATZ 74 S.A. solicitó la licencia de construcción el 24 de marzo de 2010 y la petición quedó radicada en legal y debida forma el 20 de mayo del mismo año, según consta en el texto de la licencia de construcción que obra a folios 19 al 22 del cuaderno de pruebas No. 2, la cual fue aprobada mediante Resolución 134 del 15 de marzo de 2011, expedida por la Curaduría Urbana de Barranquilla.

Finalmente, es importante resaltar que no existe evidencia alguna en el expediente de que la controversia entre parte convocada y parte convocante se hubiere centrado en el tema de la licencia de construcción. Ese tema no fue objeto de debate antes de que a este proceso se allegara copia de tal licencia, momento desde el cual el señor apoderado de QBEX ELECTRONICS CORPORATION, INC. lo hizo notar, con posterioridad a la formulación de las excepciones a la reforma de la demanda.

Presuntos defectos en la construcción de la bodega

No obstante lo anterior, la demandada presenta reparos en lo que atañe al proceso constructivo de la bodega y oficinas prometidas en venta, razón por la cual este Tribunal encuentra menester revisar el punto.

De acuerdo con el "Contrato de Promesa de Compraventa", la parte convocante debía 1) Construir la bodega de conformidad con los planos arquitectónicos números 1A, 2A, 3A, 4A y 5A de Juan Carlos Benavides de marzo de 2010, aprobados por las partes y 2) Construir la bodega, siguiendo los mejores parámetros técnicos y con la utilización de los mejores materiales disponibles en el mercado.

De conformidad con el acervo probatorio que obra en el proceso, concluye el Tribunal que PLATZ 74 S.A. cumplió con su obligación de construir la bodega en los términos pactados. Aunque con posterioridad a la terminación de la obra y cuando la bodega y las oficinas ya estaban ocupadas por QBEX ELECTRONICS CORPORATION, INC. aparecieron una serie de defectos en la construcción, los mismos no son de una entidad tal que impidan la utilización de la bodega y de las oficinas para los fines para los que fueron construidas sino que además los mismos no habrían llegado a ser del grado que hoy tienen, si QBEX ELECTRONICS CORPORATION, INC. no hubiera impedido que PLATZ 74 S.A. o el Arquitecto Juan Carlos Benavides y su equipo hubieran accedido a la bodega y hubieran reparado lo que se necesitare o QBEX ELECTRONICS CORPORATION, INC. mismo hubiere acometido esas obras de reparación y después hubiese repetido en contra de la parte convocante.

A esta conclusión llega este Tribunal después de haber examinado el material probatorio obrante en el presente trámite, y de manera especial el testimonio del señor Juan Carlos Benavides, el dictamen pericial y el escrito de aclaraciones y complementaciones del señor perito, Ingeniero Álvaro Camacho. Igualmente debe tenerse en cuenta que desde el inicio, esto es, desde la concepción de la obra, su inicio, desarrollo y terminación de la misma, QBEX ELECTRONICS CORPORATION INC., estuvo al tanto de todo

lo que sucedía y anota el señor Juan Carlos Benavides Noreña, en su condición de director del proyecto, que interactuó permanente con el señor Jorge Enrique Alfonso Rojas, en su condición de representante legal de QBEX Electronics (Testimonio del señor Benavides, que obra en el cuaderno de pruebas número tres).

A este respecto, el arquitecto Juan Carlos Benavides declaró lo siguiente a este Tribunal²¹:

“DR. USTARIZ: Sírvase informarle al Tribunal cómo fue el trámite de la licencia de construcción de la bodega ubicada en la zona franca La Cayena?”

SR. BENAVIDES: Para poder iniciar el proyecto en La Cayena, primero teníamos que obtener el visto bueno del tribunal técnico de La Cayena, del parque, es como la administración de esa zona franca, así que lo obtuvimos, una vez obtuvimos ese permiso para arrancar, llevamos los planos a la Curaduría No. 1 y los radicamos.

Durante ese proceso hubo el cambio que les cuento, nosotros teníamos una escalera por toda la mitad del proyecto y a QBEX no le funcionaba porque ellos iban a producir en el edificio, no en la zona de bodegas, sino en el edificio y su proceso es un proceso lineal a través de una banda y tocó correr la escalera a uno de los costados, una vez terminó todo el proceso de diseños y de aprobaciones y de modificaciones se retiró el proyecto inicial, se radicó el nuevo proyecto y ese fue el que se construyó.

Yo puedo dar fe de que se construyó tal cual como quedó la licencia de construcción y como están sellados los planos de la licencia de construcción.” (Se subraya)

En cuanto a los defectos en la construcción de la bodega y de la oficina, este Tribunal estima que aunque hubo fallas en la construcción tales defectos no

²¹ Testimonio rendido el 12 de septiembre de 2013, cuya transcripción obra en el Cuaderno de pruebas No. 3, folios 001 a 16 vuelto.

son de la entidad alegada por QBEX ELECTRONICS CORPORATION, INC., no son graves, y no afectan ni la estructura ni la cimentación de la obra.

A esta conclusión llega este Tribunal después de analizar a profundidad todos los documentos y pruebas descritas en el acápite de pruebas de este laudo y en especial los documentos presentados por la parte convocada a este respecto (documento llamado "Estudio Patológico Bodega de Ensamblaje QBEX Atlántico elaborado por los señores José Luis Ahumada, Rafael Lafont y Harrison Pulido) como el denominado "Revisión del Estudio Patológico Bodega de Ensamblaje QBEX Atlántico", elaborado por la ingeniera Patricia Díaz y presentado por la parte convocante, y una vez evaluado el dictamen pericial rendido por el Ingeniero Alvaro Camacho Landinez y su respuesta a la solicitud de aclaraciones y complementaciones hecha por QBEX ELECTRONICS CORPORATION, INC., que se fundamentó en el documento elaborado por el Ingeniero Jorge Buzón.

A este respecto señala el Tribunal, que el señor perito indicó al responder las preguntas formuladas por la demandada, arriba transcritas, lo siguiente: 1- Las condiciones estructurales y constructivas de la bodega son aceptables, a pesar de que existen fisuras y grietas en la mampostería, daños en las juntas de dilatación y fisuras en las placas del piso; existen desalineamientos de las cerchas de cubierta; existe oxidación de las tejas de cubierta; existen daños en la pintura por humedades; existen daños en los cielos rasos por humedades y existen daños por humedades en la escalera. 2- La construcción en el aspecto arquitectónico fue ejecutada acorde con los planos aprobados por la Curaduría. Los aspectos estructurales se ejecutaron de acuerdo con los planos estructurales, con excepción de los muros de mampostería de cemento cuya construcción no se rigió por los detalles consignados en dichos planos. 3- Se remitió a la respuesta anterior.

En cuanto a las preguntas formuladas por el Tribunal, y que se precisaron con anterioridad, señaló: 1- Los materiales utilizados para la construcción de la bodega son los normalmente utilizados en este tipo de obras y son adecuados para su uso normal. 2- La bodega y oficina si pueden ser utilizadas para los fines que fueron construidas, para lo cual deben repararse

los desperfectos arriba señalados. 3- La construcción, bodega y oficina, no amenaza ruina. 4- La obra se efectuó de acuerdo con los planos estructurales, con excepción de los muros de mampostería de cemento que no fueron construidos con las normas. En todo caso, estos muros no hacen parte del sistema estructural. 5- No se encontró falla en la cimentación. 6- No se evidenció la ejecución de trabajos de mantenimiento o reparación.

Con posterioridad, al responder la solicitud de aclaraciones y complementaciones presentada por la parte convocada, a la que se acompañó un documento elaborado por el ingeniero Jorge Buzón, el señor perito Alvaro Camacho Landinez, aclaró:

1- Las zapatas si fueron fundadas sobre el terreno recomendado por el ingeniero de suelos; 2- las columnas que soportan las cerchas principales son insuficientes, lo cual no amenaza ruina, y se recomienda el aumento de sección de las columnas; 3- El concreto utilizado fue suministrado por Holcim, con resistencia certificada, cumpliendo lo requerido; 4- Los contrapesos se movieron durante la compactación de los rellenos, lo que no implica daño; 5- Los muros no forman parte del sistema estructural. Si bien se construyeron sin los detalles adecuados, se recomienda su aseguramiento; 6- No se puede suponer que sucedería a los muros ante un sismo de cierta intensidad. Estos muros están asegurados en sus extremos; 7- Las zapatas adyacentes a lado y lado de la junta de dilatación tienen la misma área pero diferente carga. No se necesita ningún método para concluir que tienen distintas fatigas de contacto; 8- En la buena práctica de la construcción de una zapata se debe llegar hasta el nivel recomendado. En este nivel se encuentra el terreno cuyas características permite al ingeniero de suelos dar una resistencia de soporte. El querer colocar mejoramiento de material puede deteriorar el piso y poner un relleno de difícil compactación. Las vigas de amarre no se asientan, se asientan las zapatas. No tiene importancia si van apoyadas al suelo; 9- No tiene sentido preguntar cómo llego a la conclusión que la falla no corresponde a la cimentación si no hizo la exploración necesaria, por cuanto no encontré ningún elemento estructural fallado; 10- Reitera que el sistema estructural de la bodega no amenaza ruina, se requiere recrecer las columnas, porque necesita rigidez.

Es importante señalar que el señor perito Alvaro Camacho Landinez es un ingeniero civil, con amplia experiencia en temas estructurales, quien se desplazó a la ciudad de Barranquilla, visitó personalmente la bodega y la oficina y realizó pruebas de las que dejó constancia tanto en su dictamen inicial como en la respuesta a la solicitud de aclaraciones y complementaciones. También estima el Tribunal que es importante destacar que éste dictamen, al que el Tribunal le otorga la mayor credibilidad, junto con la evidencia fotográfica allegada al proceso, y los testimonios de los señores Juan Carlos Benavides y Mildreth del Socorro Lobo Salinas, le permiten concluir que, salvo por las fallas en los muros de mampostería de cemento (que no hacen parte del sistema estructural), 1- Los materiales utilizados para la construcción de la bodega son los normalmente utilizados en este tipo de obras y son adecuados para su uso normal. 2- La bodega y oficina sí pueden ser utilizadas para los fines que fueron construidas, para lo cual deben repararse los desperfectos arriba señalados. 3- La construcción, bodega y oficina, no amenaza ruina. 4- La obra se efectuó de acuerdo con los planos arquitectónicos y estructurales aprobados por la licencia de construcción. 5- No se encontró falla en la cimentación.

Finalmente, en cuanto hace con este tema se hace necesario analizar si estos defectos en la construcción de la bodega pudieren constituir vicios ocultos, tal y como lo ha manifestado el apoderado de la parte convocada en varias oportunidades a lo largo de este trámite.

No obstante, estima este Tribunal que los vicios ocultos o redhibitorios son propios de contratos de compraventa y no de contratos de promesa de compraventa, como es el caso que nos ocupa, y que aún en el supuesto de que los vicios ocultos aplicaren al contrato de promesa de compraventa, en la presente *litis* no cabrían pues la cosa objeto de tales vicios no existía al momento de la celebración del contrato de promesa de compraventa pues, en parte, el objeto de la misma era su futura construcción.

En efecto, dicen los artículos 1915 del Código Civil (aplicable a los negocios jurídicos civiles y en forma supletiva a los mercantiles) y 934 del Código de Comercio (aplicable a los negocios jurídicos comerciales):

“ARTICULO 1915. Son vicios redhibitorios los que reúnen las calidades siguientes:

- 1.) Haber existido al tiempo de la venta.*
- 2.) Ser tales, que por ellos la cosa vendida no sirva para su uso natural, o sólo sirva imperfectamente, de manera que sea de presumir que conociéndolos el comprador no la hubiera comprado o la hubiera comprado a mucho menos precio.*
- 3.) No haberlos manifestado el vendedor, y ser tales que el comprador haya podido ignorarlos sin negligencia grave de su parte, o tales que el comprador no haya podido fácilmente conocerlos en razón de su profesión u oficio.” (Se subraya)*

“ARTÍCULO 934. Si la cosa vendida presenta, con posterioridad a su entrega vicios o defectos ocultos cuya causa sea anterior al contrato, ignorados sin culpa por el comprador, que hagan la cosa impropia para su natural destinación o para el fin previsto en el contrato, el comprador tendrá derecho a pedir la resolución del mismo o la rebaja del precio a justa tasación. Si el comprador opta por la resolución, deberá restituir la cosa al vendedor.

En uno u otro caso habrá lugar a indemnización de perjuicios por parte del vendedor, si éste conocía o debía conocer al tiempo del contrato el vicio o el defecto de la cosa vendida”. (Subraya fuera del texto)

Como se observa a primera vista, tanto para la normatividad civil como para la comercial, los vicios ocultos son propios del contrato de compraventa pues se predicán de la cosa vendida al momento de la celebración de dicho acto, no de la cosa prometida en venta. Esta restricción legislativa tiene su explicación en que en el contrato de venta los riesgos de la cosa los asume el comprador de la misma pues adquiere (por la conjunción de título y modo) el carácter de propietario de la cosa, mientras que en el contrato de promesa

de compraventa, hasta tanto no haya tradición de la cosa, quien asume los riesgos de la misma es el promitente vendedor.

Refiriéndose a la naturaleza grave del vicio, la Corte Suprema de Justicia ha dicho: *“El ejercicio de las acciones redhibitorias o estimatorias está subordinado, entre otros requisitos, al de que la cosa vendida ofrezca un defecto que impida totalmente su uso natural, o que reduzca este uso a tal extremo que permita presumir lógicamente que, conociendo el comprador dicho vicio, no habría comprado esa cosa o la habría comprado por un precio menor. Lo cual significa que el vicio redhibitorio no consiste en imperfecciones o defectos que incomoden o degraden al comprador, ni en factores extraños al uso natural de la cosa vendida. El vicio no ha de ser, pues, leve, sino grave, por estorbar del todo el uso ordinario del bien enajenado o por reducirlo en forma considerable”²².*

El Tribunal advierte que los supuestos vicios ocultos no existieron al tiempo de la promesa de compraventa y que no hay en el proceso ninguna prueba de que exista un vicio oculto, por cuanto la bodega se hizo según planos y el dictamen pericial concluye que no amenaza ruina y que puede ser utilizada para la actividad comercial que ejerce la demandada. Además, la cimentación, según el perito es la adecuada, y si bien es necesario hacer algunas reparaciones éstas no afectan la estructura.

Por tanto, no se probó que existieran vicios ocultos en la bodega, en caso de que se pudieran predicar de un contrato de promesa de compraventa.

b) Comportamiento de QBEX ELECTRONICS CORPORATION, INC.

Del texto del documento intitulado “Contrato de Promesa de Compraventa” ya analizado, se establece como una obligación principal del acuerdo, a cargo de la parte convocada, el pago de sumas de dinero, imputables al precio. Este precio debería pagarse de la siguiente forma:

²² CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sentencia de marzo 25 de 1969. G. J. T CXXIX. pág. 17.

i. El 15% del total de la suma establecida como precio, debía pagarse dentro de los cinco (5) meses siguientes a la fecha de la firma del “Contrato de Promesa de Compraventa” (9 de marzo de 2010), mediante cinco (5) cuotas iguales, pagaderas dentro de los cinco (5) primeros días calendario de cada mes. La primera de estas cuotas debía pagarse cinco (5) días siguientes a la fecha de la firma de este Acuerdo, esto es, el 14 de marzo de 2011, y así sucesivamente. Como el 15% de la suma total a pagar ascendía \$672.968.610oo, cada una de las cinco cuotas iguales debía ser de \$134.593.722.oo.

ii. El restante 85% debería ser pagado por la parte convocada a la demandante, en cuotas iguales, durante un plazo de sesenta (60) meses a partir del mes siguiente a la entrega de la bodega construida y recibida a satisfacción con intereses a razón del 10.85% efectivo anual sobre el saldo. Estas cuotas debían pagarse los primeros cinco (5) días hábiles de cada mes, mediante cheque, consignación o transferencia a nombre de PLATZ 74 S.A.

De conformidad con las pruebas allegadas, la parte convocada pagó con retraso el 15% del pago inicial, y del 85% restante solamente pagó tres (3) cuotas, incumpliendo en el pago de las mismas a partir del mes de abril de 2012. Aprecia el Tribunal que el pago de tres cuotas correspondientes al 85% de la suma establecida como precio total, hace presumir que la bodega se recibió a satisfacción por la demandada.

La suma total a pagar por la demandada al demandante, de acuerdo con el Otrosí número 1, del denominado Contrato de Promesa de Compraventa, es de \$4.486.457.400.oo. De donde su 15% corresponde a la suma de \$672.968.610.oo, y su 85% a \$3.813.488.790.oo.

La demandada, en su escrito de contestación de la demanda, al referirse al hecho 28 de la demanda, señala y admite, y tiene como confesión, el que QBEX ELECTRONICS CORPORATION, INC., ha pagado a PLATZ 74 S.A., por concepto del contrato denominado “Promesa de Contrato de Compraventa” la suma de ochocientos cuarenta y nueve millones seiscientos

dos mil ochocientos cincuenta pesos con setenta y seis centavos (\$849.602.850.76).

Las fechas y cuantías de las cuotas pagadas, las acredita la demandante, mediante los formularios números 4, de declaración de cambio por inversiones internacionales, visibles a folios 16, 18, 20, 22, 24, 26 y 27 del cuaderno de pruebas número uno, los cuales no fueron tachados de falso, ni objetados. Las cuantías y fechas de pagos señaladas en los formularios antes indicados, coinciden con los relacionados en el hecho 7 de la demanda, respecto del cual, la demandada simplemente expresó que se atenía a lo probado.

Del análisis jurídico y probatorio hecho en el numeral anterior queda de manifiesto que QBEX ELECTRONICS CORPORATION, INC. incumplió en el pago del precio en la oportunidad y forma debidas y que ese incumplimiento se realizó en forma plenamente consciente pues de acuerdo con la declaración de parte rendida por el señor Jorge Enrique Alfonso Rojas, ante las fallas sobrevinientes que presentaba la bodega, la parte convocada decidió no continuar realizando los pagos a los que estaba obligada.

En efecto, manifestó el señor Alfonso Rojas lo siguiente:

*“DR. USTARIZ: **Pregunta No. 3.** Diga cómo es cierto sí o no, que QBEX Electronics Corporation Inc., después de haber ocupado la bodega incumplió con varios de los pagos mensuales acordados en la promesa de contrato de compraventa celebrada con Platz 74 S.A.?”*

*SR. ALFONSO: Sí se incumplieron algunos pagos a propósito de conversación con Platz por razón de la condición que la bodega tenía, terminaciones con materiales que no eran apropiados, condiciones sospechosas sobre la construcción y la calidad de la construcción y por eso terminamos en el proceso que terminamos pidiendo unos peritos para que evaluaran eso de común acuerdo con Platz, o sea yo le escribí DR. USTARIZ: **Pregunta No. 3.** Diga cómo es cierto sí o no, que QBEX Electronics Corporation Inc., después de haber ocupado la bodega incumplió*

con varios de los pagos mensuales acordados en la promesa de contrato de compraventa celebrada con Platz 74 S.A.?”

Más adelante, ante otra pregunta del apoderado de la parte convocante, el señor Alfonso respondió:

*“DR. USTARIZ: **Pregunta No. 14.** Con base en la respuesta anterior usted expresó que los precios para QBEX Electronics Corporation, se triplicaron debido a las dificultades de los productores en Asia y precisó que fue en el año 2011, sírvase explicar al despacho la coincidencia existente frente a las dificultades de su negocio y los incumplimientos de los pagos a Platz en el año 2011?”*

DR. RADA: Yo objeto esa pregunta porque están asociando un elemento extranjero a un elemento concreto.

DR. NAVARRO: Tiene que precisar el fundamento de la objeción.

DR. RADA: Yo la objeto porque es impertinente al tema que nos ocupa.

DR. MONROY: Debe responder.

SR. ALFONSO: Las dificultades que QBEX Electronics experimentó surgieron en el año 2012 después de junio cuando el mercado no se recuperó, no tiene nada qué ver con el 2011, ni con el incumplimiento de los pagos a Platz, el incumplimiento de los pagos a Platz se hizo vuelvo y repito por razón de la situación de construcción de la bodega que mostraba ostensiblemente problemas ocultos.” (Se subraya)

c) Configuración del incumplimiento

Este Tribunal debe ahora acometer la tarea de estudiar si la situación de incumplimiento en el pago del precio por parte de QBEX ELECTRONICS CORPORATION, INC., que ya quedó de manifiesto fue plenamente voluntario, estaba legalmente excusado o si por el contrario, ese incumplimiento voluntario y consciente implica un incumplimiento injustificado de las obligaciones a su cargo derivadas del “Contrato de Promesa de Compraventa”.

Para ello, el Tribunal estudiará la excepción presentada por la parte convocada y que denominó “Ausencia de causa legítima de las pretensiones”.

El apoderado de la parte convocada sustentó su excepción en el hecho de que, a su entender, la bodega no reúne los requisitos mínimos para el funcionamiento logístico de la actividad de la parte convocada y adolece de fallas estructurales y de diseño.

En sustento de sus afirmaciones, la parte convocada presentó el documento denominado “Estudio Patológico” realizado por los señores José Luis Ahumada, Rafael Lafont Urango, Harrison Pulido y Fabio Hernández Salazar en Agosto de 2012, visible a folios 216 a 269 del cuaderno de pruebas No. 2, y además solicitó la práctica de un dictamen pericial sobre 1) las verdaderas condiciones estructurales y constructivas de la Bodega Ensamble QBEX Atlántico, ubicada en el "LOTE INTERIOR No 42" de la Zona Franca la Cayena, situada en el Kilómetro 8 de la vía que de Barranquilla conduce a Tubará, identificada con el número de Matrícula inmobiliaria 040-442485; 2). Si esta fue construida utilizando los planos indicados en la licencia de construcción otorgada por la Curaduría N° 1 de Barranquilla (resolución 134 del 15 de Marzo de 2011); y 3). Si fue construida teniendo en cuenta las Normas Sismorresistentes NSR-98 y demás.

Tal y como este Tribunal ya ha explicado, de acuerdo con el dictamen pericial practicado por el Ingeniero Álvaro Camacho Landinez, las fallas presentadas en la construcción de la bodega no constituyen defectos estructurales y tampoco impiden la utilización de la misma para los fines para los cuales fue construida. Prueba de ello es que la parte convocada, a pesar de todas las fallas alegadas como graves y ocultas, sigue ocupando la bodega.

En aras de profundizar y tratar de aclarar la excepción de ausencia de causa legítima de las pretensiones alegada por la parte convocada, este Tribunal entiende que la misma parece asimilarse a la llamada “excepción de contrato no cumplido” establecida en el artículo 1609 del Código Civil, así:

“ARTICULO 1609. En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos.”

Los presupuestos en que se fundamenta la excepción de contrato no cumplido son los siguientes, según la doctrina:

“Son estas condiciones o elementos axiológicos de la excepción los que surgen de su definición legal y de la doctrina, a saber: a) que haya reciprocidad de obligaciones entre las partes litigantes; b) que el actor no haya cumplido las suyas ni se allane a cumplirlas, siendo exigibles; c) que el demandado no esté en mora y d) que el incumplimiento del acto no sea grave.”²³

En cuanto a la gravedad del incumplimiento del actor, continúan los autores así:

“Finalmente, para el ejercicio próspero de la excepción se requiere que el incumplimiento imputado al actor sea de tal magnitud que le irroque al excepcionante un perjuicio digno de ser tenido en cuenta. Si tal incumplimiento es parcial y el consiguiente perjuicio es irrisorio, el excepcionante obra de mala fe e incurre en inadmisibles abusos de las vías procesales, como lo han declarado la doctrina y la jurisprudencia de nuestra Corte Suprema de Justicia en sentencia en que rechazó la procedencia de la excepción en el caso en que un asegurador se negaba a pagar cuantiosa indemnización pactada, porque el asegurado, autorizado para pagar la prima por instalamentos, aún debía una suma irrisoria.”²⁴

Bien sea que la excepción alegada por el señor apoderado de la parte convocada sea la misma “excepción de contrato no cumplido” o sea una excepción de naturaleza diferente, concluye este Tribunal, como ya lo ha manifestado varias veces, que las fallas que aparecieron en la bodega, no son de una entidad tal que impidan el uso de la misma para los fines para los

²³ OSPINA FERNÁNDEZ, Guillermo y OSPINA ACOSTA, Eduardo. Teoría General de los Actos o Negocios Jurídicos. Editorial Temis. Bogotá. 180. Página 602.

²⁴ Op Cit., página 707.

cuales fue construida y que en consecuencia, tales defectos no pueden catalogarse como incumplimientos graves de parte de la convocante. Así las cosas, la excepción de ausencia de causa legítima de las pretensiones invocada por QBEX ELECTRONICS CORPORATION, INC. no se encuentra probada.

En consecuencia, este Tribunal encuentra que QBEX ELECTRONICS CORPORATION, INC. incumplió el “Contrato de Promesa de Compraventa” y que tal incumplimiento no se encuentra legalmente justificado. Es así como la segunda de las pretensiones declarativas de la demanda, está llamada a prosperar.

6.2. Las pretensiones tercera, cuarta y quinta consecuenciales.

Estas pretensiones son del siguiente tenor:

*“**TERCERA (3ª):** Que en consecuencia, se declare resuelto el acuerdo de voluntades denominado “Promesa de Contrato de Compraventa” y se ordene a QBEX ELECTRONICS CORPORATION INC., restituir y entregar a PLATZ 74 S.A., de manera inmediata la Bodega ubicada en el “LOTE INTERIOR No. 42” de la Zona Franca la Cayena, situada en el Kilometro 8 de la vía que de Barranquilla conduce a Tubará, cuyos linderos se describen así:*

*“**LOTE INTERIOR NÚMERO 42 MANZANA J:** Tiene un área privada de DOS MIL NOVECIENTOS TREINTA PUNTO QUINCE METROS CUADRADOS (2.930.15 M2) y sus linderos son los siguientes: Partiendo del punto ochenta y ocho (88) en línea recta y distancia de cincuenta y siete punto veinticinco metros (57.25 mts) hasta encontrar el punto noventa y siete (97) lindando con lote interior número cuarenta y uno (41) de esta misma agrupación; del punto noventa y siete (97) en línea recta y distancia de cincuenta punto dieciocho metros (50.18 mts), hasta encontrar el punto noventa y ocho (98), lindando con lote interior número treinta y siete (37) de esta misma agrupación; del punto noventa y ocho (98) en línea recta y distancia de cincuenta y siete punto veinticinco (57.25 mts), hasta encontrar el punto ochenta y nueve (89) lindando con lote interior número cuarenta y tres (43) de esta misma agrupación; del punto ochenta y nueve (89) en línea*

recta y distancia de cincuenta y uno punto dieciocho metros (51.18 mts) lindando con la carrera tercera (3ª) (vía privada común) de esta misma agrupación, hasta encontrar el punto ochenta y ocho (88), punto de partida y encierra, al cual le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 040-442485 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Barranquilla y está integrado parcialmente por las cédulas catastrales número 00.02.0000-0003-000 y 00.02.0000-0001-000”.

“CUARTA (4ª): *Que en consecuencia, se ordene la cancelación de la hipoteca abierta de primer grado y sin límite de cuantía que PLATZ 74 constituyó a favor de QBEX ELECTRONICS CORPORATION, INC, sobre el Lote Interior No 42 de la Zona Franca la Cayena, Propiedad Horizontal situada en la ciudad de Barranquilla, mediante Escritura Pública No 4181 de la Notaría 38 del Círculo de Bogotá. Para esos efectos se solicita al Tribunal librar el oficio de cancelación dirigido a la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de Barranquilla, con referencia al No. de matrícula inmobiliaria 040-442485.”*

“QUINTA (5ª): *Que en consecuencia, se condene a QBEX ELECTRONICS CORPORATION INC., a cancelar a PLATZ 74 S.A. el valor de la Cláusula Penal prevista en la Cláusula 9 del acuerdo de voluntades que se denominó “Promesa de Contrato de Compraventa” por el cincuenta por ciento (50%) del precio pactado en el contrato de promesa, lo que equivale a la suma de dos mil doscientos cuarenta y tres millones doscientos veintiocho mil setecientos pesos (\$2.243’228.700,00).”*

Este Tribunal considera que habiendo prosperado la petición de declarar incumplido el “Contrato de Promesa de Compraventa”, es pertinente, que como consecuencia de tal declaración, se declare resuelto tal acuerdo y que, por tanto, las cosas se retrotraigan al estado anterior a su celebración, en cuanto esto sea posible.

Es así como se ordenará a QBEX ELECTRONICS CORPORATION, INC. a restituir y a entregar a PLATZ 74 S.A. la bodega ubicada en el Lote Interior No. 42 de la Zona Franca La Cayena, situada en el Kilómetro 8 de la vía que

de Barranquilla conduce a Tubará y por su lado se ordenará a PLATZ 74 S.A. que restituya a QBEX ELECTRONICS CORPORATION, INC. las sumas de dinero por ésta pagadas como parte del precio de los bienes prometidos en venta, según el artículo 1596 del Código Civil, según se explica más adelante.

Igualmente se accederá a ordenar la cancelación de la hipoteca abierta de primer grado y sin límite de cuantía a favor de la parte convocada, constituida mediante Escritura Pública No. 4181 del 19 de mayo de 2011 de la Notaría 38 del Círculo de Bogotá a favor de QBEX ELECTRONICS CORPORATION, INC. Para este efecto se libraré oficio a la mencionada Notaría para que proceda a tal cancelación, protocolizando el oficio que se expedirá, a tomar nota en el texto de la citada escritura de constitución y a expedir los documentos necesarios para la inscripción de la cancelación de la hipoteca en la oficina de registro.

De otro lado, se dará aplicación a la cláusula penal pactada en la cláusula 9 del “Contrato de Promesa de Compraventa” y se condenará a QBEX ELECTRONICS CORPORATION, INC. a pagar a favor de PLATZ 74 S.A. la suma de Dos mil doscientos cuarenta y tres millones doscientos veintiocho mil setecientos pesos moneda legal colombiana (\$2.243.228.700), valor éste del que se deducirá la suma de \$849.602.850,76, pagada por QBEX ELECTRONICS CORPORATION, INC. a la parte convocante y a las que ésta tiene derecho como consecuencia de aplicar el artículo 1596 del Código Civil y como efecto de la resolución del “Contrato de Promesa de Compraventa”.

C. COSTAS

Teniendo en cuenta que prosperaron todas las pretensiones de la reforma de la demanda, de conformidad con el artículo 392, numeral 6 del C. de C. P. se impone la condena en costas a la parte demandada. En consecuencia, ésta deberá pagar a la parte demandante las agencias en derecho, que el Tribunal, teniendo como base los honorarios de un árbitro, fija en la suma de

\$42.060.538, y rembolsarle las sumas correspondientes a los gastos y honorarios del Tribunal asumidos por ella, que ascendieron a \$170.242.152. El 50% de este valor, esto es, la suma de ochenta y cinco millones ciento veintidós mil setenta y seis pesos (\$85.121.076) moneda corriente, que debió haber asumido en su momento la demandada, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley 1563 de 2012, genera de intereses de mora a la tasa más alta autorizada, desde el vencimiento del plazo para consignar, esto es, desde el 23 de agosto de 2013, y hasta el momento en que cancele la totalidad de las sumas debidas.

Los excedentes no utilizados de la partida de gastos, si los hubiera, serán rembolsados por el Presidente del Tribunal a la parte convocante.

PARTE RESOLUTIVA

En mérito de lo expuesto, este Tribunal de Arbitramento convocado para dirimir en derecho las controversias surgidas entre PLATZ 74 S.A., como demandante, y QBEX ELECTRONICS CORPORATION, INC., como demandada, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

Primero. Declarar que entre PLATZ 74 S.A. y QBEX ELECTRONICS CORPORATION, INC., se celebró un acuerdo de voluntades que se denominó: “Promesa de Contrato de Compraventa”, el día 9 de marzo de 2010, en el cual se consignaron varias obligaciones a cargo de las partes, además de la obligación relacionada con el otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa.

Segundo. Declarar no probada la excepción propuesta por la parte convocada que denominó ausencia de causa legítima.

Tercero. Declarar que QBEX ELECTRONICS CORPORATION, INC., incumplió el acuerdo de “Promesa de Contrato de Compraventa” celebrado con PLATZ 74 S.A. el 9 de marzo de 2010, al no efectuar los pagos periódicos previstos en la cláusula 5ª “Forma de Pago”.

Cuarto. Declarar resuelto el acuerdo de voluntades denominado “Promesa de Contrato de Compraventa”.

Quinto. Ordenar a QBEX ELECTRONICS CORPORATION, INC., restituir y entregar a PLATZ 74 S.A., en el plazo de quince (15) días hábiles contados desde la fecha de ejecutoria del presente laudo, el lote de terreno “LOTE INTERIOR No. 42” de la Zona Franca la Cayena, junto con la bodega y oficinas en él construidos, situado en el Kilometro 8 de la vía que de Barranquilla conduce a Tubará, cuyos linderos se describen así:

“LOTE INTERIOR NÚMERO 42 MANZANA J: Tiene un área privada de DOS MIL NOVECIENTOS TREINTA PUNTO QUINCE METROS CUADRADOS (2.930.15 M2) y sus linderos son los siguientes: Partiendo del punto ochenta y ocho (88) en línea recta y distancia de cincuenta y siete punto veinticinco metros (57.25 mts) hasta encontrar el punto noventa y siete (97) lindando con lote interior número cuarenta y uno (41) de esta misma agrupación; del punto noventa y siete (97) en línea recta y distancia de cincuenta punto dieciocho metros (50.18 mts), hasta encontrar el punto noventa y ocho (98), lindando con lote interior número treinta y siete (37) de esta misma agrupación; del punto noventa y ocho (98) en línea recta y distancia de cincuenta y siete punto veinticinco (57.25 mts), hasta encontrar el punto ochenta y nueve (89) lindando con lote interior número cuarenta y tres (43) de esta misma agrupación; del punto ochenta y nueve (89) en línea recta y distancia de cincuenta y uno punto dieciocho metros (51.18 mts) lindando con la carrera tercera (3ª) (vía privada común) de esta misma agrupación, hasta encontrar el punto ochenta y ocho (88), punto de partida y encierra, al cual le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 040-442485 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Barranquilla y está integrado parcialmente por las cédulas catastrales número 00.02.0000-0003-000 y 00.02.0000-0001-000”.

Sexto. Ordenar la cancelación de la hipoteca abierta de primer grado y sin límite de cuantía que PLATZ 74 S.A. constituyó a favor de QBEX ELECTRONICS CORPORATION, INC., sobre el Lote Interior No 42 de la Zona Franca la Cayena, Propiedad Horizontal, situada en la ciudad de Barranquilla, mediante Escritura Pública No 4181 de la Notaría 38 del Círculo de Bogotá. Para este efecto se libraré oficio a la mencionada Notaría para que proceda a tal cancelación, protocolizando el oficio que se expedirá, a tomar nota en el texto de la citada escritura de constitución y a expedir los documentos necesarios para la inscripción de la cancelación de la hipoteca en la oficina de registro.

Séptimo. Condenar a QBEX ELECTRONICS CORPORATION, INC., a cancelar a PLATZ 74 S.A. el valor de la Cláusula Penal prevista en la Cláusula 9 del acuerdo de voluntades que se denominó "Promesa de Contrato de Compraventa" por el cincuenta por ciento (50%) del precio pactado en el contrato de promesa, lo que equivale a la suma de dos mil doscientos cuarenta y tres millones doscientos veintiocho mil setecientos pesos (\$2.243'228.700) moneda corriente, en el término de diez (10) días contados a partir de la ejecutoria de este laudo. De este valor se deducirá la suma de ochocientos cuarenta y nueve millones seiscientos dos mil ochocientos cincuenta pesos con setenta y seis centavos (\$849.602.850,76) moneda corriente, pagada por QBEX ELECTRONICS CORPORATION, INC. a la parte convocante.

Octavo. Condenar a QBEX ELECTRONICS CORPORATION, INC. a pagar a PLATZ 74 S.A. la suma de doscientos doce millones trescientos dos mil seiscientos noventa pesos (\$212.302.690) moneda corriente por concepto de costas, en el término de diez (10) días contados a partir de la ejecutoria de este laudo. De este valor, la suma de ochenta y cinco millones ciento veintiún mil setenta y seis pesos (\$85.121.076) moneda corriente, causa intereses de mora a la tasa más alta autorizada, desde el 23 de agosto de 2013, y hasta el momento en que cancele la totalidad de las sumas debidas.

Noveno. Ordenar la expedición de copias auténticas de esta providencia con destino a las partes.

Décimo. Ordenar la devolución del expediente al Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá para su archivo.

Esta providencia queda notificada en esta audiencia a los apoderados de las partes.

Notifíquese.

MARCO GERARDO MONROY CABRA

Presidente

MARÍA LUISA PEÑA RODRÍGUEZ

Arbitro

RAFAEL FRANCISCO NAVARRO DÍAZ-GRANADOS

Ábitro

ROBERTO AGUILAR DÍAZ

Secretario