CENTRO DE ARBITRAJE Y CONCILIACIÓN

CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ

TRIBUNAL ARBITRAL DE

JEFFERSON ANDRÉS PARRA PARRA

Vs.

CONSTRUCTORES MÍA S.A.S.

ADICIÓN LAUDO ARBITRAL

TRÁMITE 136086

BOGOTÁ D.C., 15 DE JUNIO DE 2023

TABLA DE CONTENIDO

I. ANTECEDENTES 3
1. Partes procesales, representantes y apoderados 3
1.1. Parte demandante 3
1.2. Parte demandada 3
2. El contrato origen de las controversias 3
3. El pacto arbitral 3
4. Las controversias sometidas al arbitraje 4
5. El trámite del proceso arbitral 6
5.1. La designación del Tribunal 6
5.2. Instalación 6
5.3. Admisión de la demanda 7
5.4. Contestación de la demanda 7
5.5. Audiencia de honorarios 8
5.6. Primera audiencia de trámite 8
5.7. Pruebas solicitadas y decretadas 9
5.8. Cierre etapa probatoria 10
5.9. Alegatos de Conclusión 10
6. Término de duración del proceso 10
7. Audiencia de Laudo Arbitral 10
8. Audiencia de adición de Laudo Arbitral 11
II. CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL 12
1. Naturaleza jurídica del contrato de opción 12
2. Extinción del plazo para ejercer la opción 18
3. Respecto de las excepciones de mérito planteadas por la convocada. 21
III. JURAMENTO ESTIMATORIO 23
IV. COSTAS Y AGENCIAS EN DERECHO 24
V. PARTE RESOLUTIVA 25

LAUDO ARBITRAL

Bogotá D. C., 15 de junio de 2023.

Agotado el trámite arbitral, procede el Tribunal Arbitral a proferir la adición del Laudo del 18 de mayo de 2023, que en derecho termina el proceso entre JEFFERSON ANDRÉS PARRA PARRA como parte convocante y CONSTRUCTORES MÍA S.A.S. como parte convocada.

I. ANTECEDENTES

1. Partes procesales, representantes y apoderados

1.1. Parte demandante

Jefferson Andrés Parra Parra identificado con cédula de ciudadanía No 1.022.353.785., quien otorgó poder especial, amplio y suficiente al doctor Edwin Albeiro Morales Salinas con C.C. 1.014.188.024 y T.P. 302.430 del C. S. de la J.

1.2. Parte demandada

Constructores MIA S.A.S., sociedad identificada con NIT. 901.098.737-9 y representada por Mery Jhoana Aldana Espitia identificado con C.C. 52.419.953 en su calidad de representante legal, quien otorgó poder especial, amplio y suficiente al doctor Jorge Huberto Muñoz Castelblanco con C.C. 11.378.136 y T.P. 31.741 del C.S. de la J.

2. El contrato origen de las controversias

La demanda tiene como fundamento el pacto arbitral incluido en el Contrato de opción de compra suscrito el 30 de noviembre de 2017 entre las partes.

3. El pacto arbitral

En el documento indicado en el acápite anterior, expresamente se estableció:

"(…) CLÁUSULA NOVENA – CLÁUSULA COMPROMISORIA. Toda controversia o diferencia que surja entre las partes por concepto de la celebración, interpretación, ejecución o terminación del contrato que no puedan ser resueltas de común acuerdo entre las partes mediante mecanismos de solución tales como conciliación, serán dirimidas por un tribunal de arbitramento que se regirá por lo dispuesto por las disposiciones legales vigentes sobre la materia y el cumplirá con el reglamento de arbitraje de la Cámara de Comercio de Bogotá, siendo el domicilio contractual el municipio de Cota Cundinamarca."

4. Las controversias sometidas al arbitraje

4.1. En la demanda se incluyeron las siguientes pretensiones:

"(…) PRETENSIONES PRINCIPALES

1. DECLARAR el incumplimiento de las obligaciones suscritas el contrató de opción de compra del día 30 de noviembre de 2017 por parte de la convocada Constructores Mia SAS Nit 901.098.737-9.

2. DECLARAR el cumplimiento de las obligaciones suscritas el contrató de opción de compra del día 30 de noviembre de 2017 por parte del convocante Jefferson Andrés Parra Parra identificado con cedula de ciudadanía No 1.022.353.785

3. DECLARAR RESUELTO el contrató de opción de compra suscrito el día 30 de noviembre de 2017, entre el señor Jefferson Andrés Parra Parra identificado con cédula de ciudadanía No 1.022.353.785 y Constructores Mia SAS Nit 901.098.737-9, respecto del lote 25 A de la etapa uno (01) del proyecto Multifamiliar-comercial "Mi secreto Conjunto Residencial" ubicado en la vereda Parcelas, jurisdicción del municipio de Cota Cundinamarca.

19. Como consecuencia de la resolución del contrató de opción de compra suscrito el día 30 de noviembre de 2017, entre el señor Jefferson Andrés Parra Parra identificado con cédula de ciudadanía No 1.022.353.785 y Constructores Mia SAS Nit 901.098.737-9, respecto del lote 25 A de la etapa uno (01) del proyecto Multifamiliar-comercial "Mi secreto Conjunto Residencial" ubicado en la vereda Parcelas, jurisdicción del municipio de Cota Cundinamarca. ORDENAR a la Constructores Mia SAS a través de su representante legal o quien haga sus veces a reintegrar la suma de DOSCIENTOS SESENTA MILLONES OCHOCIENTOS TRES MIL ($260.813.000) PESOS., por concepto del

pago de la obligación adquirida por el optante, suma que deberá pagarse dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria del laudo arbitral.

4. CONDENAR a la convocada la pago de intereses sobre cada cuota pagada a la tasa legal o de mora establecida por la Superintendencia Financiera de Colombia, liquidados desde el incumplimiento de suscribir la promesa de compraventa, esto es, a partir del 18 de febrero de 2018 hasta que se efectué el reintegro de las sumas pagadas por el convocante.

5. ORDENAR la inscripción del presente laudo arbitral en el folio de matrícula 50N20844088 de la Oficina de Registro de instrumentos Público de la ciudad de Bogotá – Zona Norte y la cancelación de las anotaciones de transferencia de propiedad, gravámenes y limitaciones al derecho de dominio efectuadas después de la inscripción de la demanda, si las hubiere.

6. CONDENAR en costas y agencias en derechos a la Constructores Mia SAS Nit 901.098.737-9.

7. DISPONER que por secretaría se expidan copias auténticas del presente laudo arbitral.

PRETENSIONES SUBSIDIARIAS.

Solicito al Árbitro que conozca de este asunto que en caso de no prosperar alguna pretensión principal se acceda a alguna de las siguientes pretensiones subsidiarias:

1. DECLARAR la disolución por mutuo disenso de el contrató de opción de compra suscrito el día 30 de noviembre de 2017, entre el señor Jefferson Andrés Parra Parra identificado con cédula de ciudadanía No 1.022.353.785 y Constructores Mia SAS Nit 901.098.737-9, respecto del lote 25 A de la etapa uno (01) del proyecto Multifamiliar-comercial "Mi secreto Conjunto Residencial" ubicado en la vereda Parcelas, jurisdicción del municipio de Cota Cundinamarca.

2. CONDENAR al pago a la convocada de la indexación de la sumas a restituir al convocante.

3. CONDENAR a la convocada al pago de las arras de retractación pactadas en el contrato de opción de compra." (SIC)

4.2. Excepciones de mérito

En la contestación de la demanda, el apoderado de la convocada se opuso tanto a las pretensiones principales como a las subsidiarias y presentó como excepciones de mérito la *"(…) falta de*

legitimidad en la causa por activa y por pasiva", así como la excepción de *"(…) contrato no cumplido por el demandante."*

5. El trámite del proceso arbitral

5.1. La designación del Tribunal

Previa citación por parte del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, el 12 de abril de 2022 se llevó a cabo el sorteo público para la designación de un árbitro conforme al citado pacto arbitral.

En dicho sorteo se designó a la doctora Natalia Moreno Prieto como principal, quien aceptó la designación realizada el 13 de abril de 2022 cumpliendo el deber de información establecido en el artículo 15 de la ley 1563 de 2012. En el término de ley ninguna de las partes presentó reparos frente a su aceptación.

Así las cosas, el Tribunal se encuentra debidamente integrado, pues este fue designado conforme a lo acordado en el pacto arbitral y se aceptaron los encargos dentro de la oportunidad legal. De igual forma, se presentó la declaración de imparcialidad e independencia, sin que sobre el particular haya mediado objeción alguna de las partes.

5.2. Instalación

Mediante Auto 1 del 9 de mayo de 2022, el Tribunal Arbitral conformado por la doctora Natalia Moreno Prieto, se instaló, nombró como secretario al doctor Julián Felipe Ovalles Cortés, se fijó la sede del Tribunal Arbitral, se indicaron las direcciones electrónicas de notificación y las reglas procesales aplicables al caso y reconoció personería al doctor Edwin Albeiro Morales Salinas.

A su vez, mediante Auto 6 del 16 de septiembre se reconoció personería jurídica al doctor Jorge Huberto Muñoz Castelblanco, para intervenir en el presente proceso en calidad de apoderado judicial de la sociedad demandada.

5.3. Admisión de la demanda

El Tribunal Arbitral procedió a admitir la demanda mediante Auto 2 del 9 de mayo de 2022 y en consecuencia, a ordenar su notificación personal a la parte convocada, en los términos del artículo 2.35 del Reglamento de Arbitraje Nacional del Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Bogotá y del artículo 8 del Decreto 806 de 2020.

5.4. Contestación de la demanda

Surtido el trámite de notificación personal, el 26 septiembre de 2022 se presentó la contestación de la demanda y las excepciones de mérito del caso, en donde principalmente se indicó:

"(…) el demandante debe demostrar esa titularidad en la causa por activa, para reclamar el interés jurídico que se debate en el proceso y, por lo tanto, sin importar si son o no procedentes las pretensiones elevadas, en este caso, en necesario que el señor arbitro realice un análisis de fondo de la controversia a la luz del derecho sustancial o material, porque el aquí demandante está acudiendo a la administración de justicia cuando no ha nacido a la vida jurídica el derecho se reclamar bien se la resolución del contrato por incumplimiento o la resolución por mutuo disenso tácito porque de acuerdo a lo previsto el artículo 1546 del C. Civil, solo podrá pedir el cumplimiento del contrato quien haya cumplido a cabalidad con las `prestaciones acordadas´. (…) La excepción de contrato no cumplido, obedece a que el optante demandante, no ha el saldo del precio convenido, que fue acordado en la suma de $267.813.000 y solo pago la suma de $260.313.000.000, con el antecedente que de el pago de las ocho cuotas no la hizo por los valores convenidos, en los términos establecidos, luego el incumplimiento del demandante existe así sea parcial y defectuoso, porque hay incumplimiento de la prestación cuando este es defectuoso, parcial o total (…) En razón de las consideraciones antes expuestas, en el caso sub lite, la excepción de falta de legitimidad del

demandante y la de contrato no cumplido deben de prosperar y, por ende, en razón de los hechos acreditados que surgen de la interpretación de la demanda y recibos de pago adosados, por lo que no es procedente acoger la acción principal de resolución de contrato, y tampoco es procedente que se acoja la pretensión subsidiaria, porque no hay un incumplimiento muto de las partes y al no estar acreditado el incumplimiento de la demanda y al estar acreditado el incumplimiento del señor JEFEFERSON PARRA PARRA, no está facultado el demandante a exigir el cumplimiento específico del contrato o la resolución del mismo, ni lo está para pedir el mutuo disenso tácito". (SIC)

5.5. Audiencia de honorarios

Mediante Auto 8 del 13 de octubre 2022 se fijaron las sumas por concepto de honorarios de Árbitro y del Secretario, e igualmente los gastos de administración del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá a cargo de parte convocante y convocada. El 28 de octubre de 2022, la parte convocante acreditó el pago total de honorarios.

5.6. Primera audiencia de trámite

Mediante Auto 11 del 27 de enero de 2023 el tribunal decidió declararse competente para conocer y decidir en derecho sobre las pretensiones contenidas en la demanda arbitral presentada por JEFFERSON ANDRÉS PARRA PARRA como parte convocante y CONSTRUCTORES MÍA S.A.S. como parte convocada.

Respecto de dicho Auto, resulta necesario indicar que el Tribunal Arbitral indicó:

"(…) De lo anterior queda claro que este Tribunal es competente, por cuanto concurren en el presente litigio los siguientes elementos:

a. El Tribunal está debidamente instalado, el trámite inicial se adelantó en debida forma y terminó con el agotamiento de las etapas procesales, con sujeción a lo previsto en la Ley 1563 de 2012 y el Reglamento.

b. Las partes que intervienen se encuentran vinculadas al pacto arbitral invocado y acreditado, son capaces, están legitimadas para actuar y se encuentran debidamente representadas.
c. La cláusula compromisoria es expresa, manifiesta e inequívoca sobre la intención de las partes de dirimir las controversias contractuales con el arbitraje.

d. Las controversias sometidas al arbitraje cumplen con el requisito previsto en el artículo 1º de la Ley 1563 de 2012 y pueden ser conocidas, en virtud de lo previsto en el artículo 116 de la Constitución Política y demás disposiciones aplicables."

5.7. Pruebas solicitadas y decretadas

Mediante Auto 12 del del 27 de enero de 2023, el Tribunal Arbitral decretó las siguientes pruebas:

a. Solicitadas en la demanda:

- Documentales: tener como pruebas con el valor que la ley les otorga los documentos aportados con la demanda.
- Interrogatorio de parte del representante legal de la sociedad Constructores MIA S.A.S., citado en la sede virtual del Tribunal el 24 de febrero de 2023 a las 4:30 p.m.

b. Solicitadas en la contestación de la demanda:

- Documentales: tener como pruebas con el valor que la ley les otorga los documentos aportados con la contestación de la demanda.
- Testimonio de Sonia Méndez Calvo, quien deberá rendir su testimonio en la sede virtual del Tribunal el 23 de febrero de 2023 a las 4:30 p.m.
- Testimonio de Luisa Fernanda Romero Ángel, quien deberá rendir su testimonio en la sede virtual del Tribunal el 23 de febrero de 2023 a las 5:00 p.m.
- Interrogatorio de parte de Jefferson Andrés Parra Parra, quien deberá rendir su testimonio en la sede virtual del Tribunal el 24 de febrero de 2023 a las 5:00 p.m.

5.8. Cierre etapa probatoria

La etapa probatoria fue cerrada, con la práctica de la totalidad de las pruebas decretadas, mediante Auto 13 del 24 de febrero de 2023.

5.9. Alegatos de Conclusión

En audiencia del 17 de marzo de 2023 se recibieron los alegatos de conclusión por los apoderados de las partes, y mediante Auto 15 de la misma fecha, se fijó el 4 de mayo de 2023 a las 4:30 p.m., para llevar a cabo la audiencia de laudo.

Posteriormente, mediante auto 16 del 24 de abril de 2023, se reprogramó la audiencia de laudo para el 26 de abril de 2023 a las 4:30 p.m.

6. Término de duración del proceso

Ante la ausencia de regulación en el pacto arbitral en relación con el término de duración del trámite, éste será de 6 meses contados a partir de la finalización de la primera audiencia de trámite. Por lo anterior, toda vez que la primera audiencia de trámite finalizó el 27 de enero de 2023 y no se presentaron suspensiones dentro del trámite arbitral, la duración del proceso se extenderá hasta el 27 de julio de 2022, así resulta claro que la decisión que pone fin al proceso se profiere en término.

7. Audiencia de Laudo Arbitral

El 18 de mayo de 2023, previo a iniciar la audiencia de lectura del laudo, al igual que en las demás etapas, se realizó el control de legalidad, en donde el Tribunal indicó que las actuaciones del proceso se habían realizado de conformidad con el procedimiento dispuesto en la Ley, sin que se hubiese incurrido en causal alguna de nulidad.

Así, en los términos del numeral 12 del artículo 42 del Código General del Proceso y el artículo 132 del Código General del Proceso, el Tribunal puso de presente que no existían vicios que configuraran nulidades u otras irregularidades dentro del proceso. Del control de legalidad se corrió traslado a

las partes asistentes quienes manifestaron su conformidad con las actuaciones adelantadas sin presentar reparo alguno frente a las mismas.

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

8. Audiencia de adición de Laudo Arbitral

El 15 de junio de 2023, previo a iniciar la audiencia de adición del laudo arbitral proferido el 18 de mayo de 2023, al igual que en las demás etapas, se realizó el control de legalidad, en donde el Tribunal indicó que las actuaciones del proceso se habían realizado de conformidad con el procedimiento dispuesto en la Ley, sin que se hubiese incurrido en causal alguna de nulidad.

Así, en los términos del numeral 12 del artículo 42 del Código General del Proceso y el artículo 132 del Código General del Proceso, el Tribunal puso de presente que no existían vicios que configuraran nulidades u otras irregularidades dentro del proceso. Del control de legalidad se corrió traslado a las partes asistentes quienes manifestaron su conformidad con las actuaciones adelantadas sin presentar reparo alguno frente a las mismas.

A continuación, conforme lo establecido por el artículo 2.58 del Reglamento, el Tribunal se pronunció sobre la aclaración solicitada dando lectura a la parte resolutiva de la adición del Laudo solicitada el 25 de mayo de 2023.

II. CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL

La presente controversia gira en torno a determinar el cumplimiento o incumpliendo del denominado contrato de opción de compra respecto del lote 25 A de la etapa 1 del proyecto Multifamiliar - comercial "Mi secreto Conjunto Residencial", ubicado en la vereda Parcelas, jurisdicción del municipio de Cota Cundinamarca, suscrito entre las partes del presente proceso el 30 de noviembre de 2017.

Tanto la parte convocante, como la parte convocada alegan el incumplimiento del contrato por cuenta de su contraparte, por lo que corresponde a este Tribunal establecer cuáles eran las obligaciones y derechos a cargo de cada una dentro del contrato. De igual forma, analizar las pruebas documentales aportadas como las practicadas dentro del proceso, para así resolver la presente controversia.

1. Naturaleza jurídica del contrato de opción

El contrato de opción es un contrato típico regulado en nuestro ordenamiento legal originalmente por ley 51 de 1918 en su artículo 23 en los siguientes términos:

> *"(…) la opción impone a quien la concede la obligación de cumplir su compromiso. Si la opción no estuviera sometida a término o a una condición, sería ineficaz".*

A diferencia de un contrato bilateral, en el que existen obligaciones recíprocas, en el contrato de opción de compra el surgimiento de las obligaciones a cargo de la parte que la concede está sujeto a que la parte optante ejerza la opción dentro del plazo y en los términos establecidos en el contrato. En otras palabras, si la parte optante, no ejerce la opción dentro de los plazos y condiciones del contrato no surgen obligaciones para la parte que la concede.

El contrato de opción ha sido descrito como un contrato preparatorio. Es un punto pacífico que el contrato de opción es un contrato condicional, por lo que debe ser analizado dentro del marco de las obligaciones sujetas a plazo o condición.

Ciertamente, la doctrina más autorizada ha indicado que *"(…) en el marco general de la Promesa de Contrato, puede afirmarse que habrá opción siempre y cuando el tener que someterse al contrato prometido dependa de que una de las partes manifieste dentro de cierto plazo su voluntad de celebrarlo. Lo primero que observa el Tribunal es que la opción es necesariamente condicional; la palabra opción, del latín optare, escoger, advierte la posibilidad para el beneficiario de elegir entre concluir o no el contrato prometido, facultad que se le ha concedido pero que debe ser ejercida dentro del término de ley o, en su caso, el fijado por las partes, sin que esto constituya equiparar el plazo y la condición, como desprevenidamente parece haberse contemplado por el legislador.*

MESSINEO, al igual que DIEZ PICAZO y RODRÍGUEZ FONNEGRA, coinciden en señalar que esta es una modalidad de precontrato en la que el destinatario de la promesa conserva el poder de aceptarla durante todo el tiempo en que la opción es válida según la ley o la voluntad de las partes y, que, a su turno, el promitente se obliga a mantener los términos de la opción durante todo ese tiempo y, además, a celebrar el contrato prometido en cuanto se haya aceptado la opción concedida, convirtiéndose, en este caso, en bilateral la promesa.

PÉREZ VIVES enseña que: "Es la opción un contrato en virtud del cual una persona concede a otra, por tiempo fijo y en determinadas condiciones, la facultad exclusiva de adquirir o de transferir a un tercero determinada cosa o derecho, obligándose el promitente a mantener, mientras tanto, lo ofrecido en las condiciones pactadas, y quedando libre el estipulante de concluir o no el negocio jurídico (...)"

A tenor de lo dispuesto por el artículo 23 de la Ley 51 de 1918, brotan los requisitos para la validez de la opción, así:

a) Pacto concreto de una persona a otra; con el acuerdo se identifica plenamente al beneficiario y permite deslindar la opción de otros actos tales como la oferta y la policitación.
b) Determinación de la prestación ofrecida y del objeto de la misma.
c) Determinación de la contraprestación exigida y del objeto de ella para el evento de realizarse el contrato futuro objeto de la opción.
d) Plazo o condición determinada en cuanto al tiempo, para perfeccionar el negocio jurídico de que se trate; si las partes no han previsto término para ello, lo suple la ley que fijó el término de un año para el cumplimiento de la condición.
e) Obligación del oferente de mantener los términos de la promesa durante el plazo convencional o legal establecido.
f) Libertad absoluta del otro contratante para concluir o no el negocio jurídico.
g) Nuestra ley no exige para la opción, como sí lo hace para la promesa bilateral, que aquella conste por escrito como requisito ad solemnitatem; lo que igualmente es predicable en tratándose de la opción mercantil (…).[1]

Contrastando el régimen legal de la opción, frente al contrato de opción materia de esta controversia encuentra el Tribunal:

1. Que CONTRUCTORES MIAS SAS le otorgó al señor Jefferson Andrés Parra Parra el derecho de opción de compra sobre el coeficiente de área privada y común que le corresponda dentro del Reglamento de Propiedad Horizontal, sus reformas o adiciones, respecto del lote 25 A de la etapa uno (01) del proyecto Multifamiliar-comercial *"Mi secreto Conjunto Residencial"* ubicado en la vereda Parcelas, jurisdicción del municipio de Cota Cundinamarca.

[1] Cfr. Laudo de FALCON FARMS DE COLOMBIA S.A. contra INVERSIONES RA RIVERA SIERRA Y CÍA S. en C. 5 de julio de 2016. Tribunal arbitral: Luis Augusto Cangrejo Cobos, Francisco Carlos José Escobar Henríquez y Sergio Michelsen Jaramillo.

2. Que el ejercicio del derecho otorgado al señor Jefferson Andrés Parra Parra estaba sujeto al pago del precio establecido en la cláusula segunda del mismo
3. Que las partes acordaron un plazo de 3 meses desde la fecha de firma del contrato para el ejercicio del derecho de opción de compra otorgado.
4. Que conforme a la cláusula cuarta del contrato de opción, la opción consistía en la suscripción de un contrato de promesa de compraventa el día 30 de enero de 2018.
5. Que el contrato no contempla o determina de forma precisa la forma de ejercer la opción de compra.
6. Que el contrato no regula que pasa con los dineros aportados dentro del plan de pagos de la cláusula 2, en caso de que el optante no ejerza el derecho de opción de suscribir la promesa de compraventa.
7. Que las partes fijaron arras retractatorias a cargo de la parte incumplida por valor de 10 millones en la cláusula sexta.

La opción de compra no obliga al optante a ejecutar una obligación especifica, sino que le otorga el derecho a decidir sobre la celebración o no del contrato. En caso de optar por la celebración del contrato, el optante deberá realizarlo conforme a las condiciones y tiempos convenidos.

Dentro de las pruebas practicadas dentro del proceso, no encontró el Tribunal que el señor Jefferson Andrés Parra Parra hubiera ejercido la opción de compra dentro del plazo establecido en el contrato, lo que en otras palabras significa que no ejercicio el derecho otorgado a celebrar una promesa de compraventa sobre el inmueble identificado en el contrato de opción de compra.

También es importante anotar que el señor Parra no acreditó haberse ajustado al plan de pagos establecido en el cuadro inicial del contrato, que lo habilitaba a ejercer el derecho de opción.

Conforme lo confiesa el apoderado de la parte convocante[2], los pagos realizados por el señor Parra no correspondían a aquellos acordados en el plan de pagos acordado.[3]

Sin embargo, el no haberse adherido al plan de pagos que lo facultara para ejercer el derecho otorgado a su favor mediante la opción, esto es, el derecho a exigir a CONSTRUCTORA MIA SAS la celebración del contrato de promesa, no puede interpretarse como un incumplimiento contractual por parte del optante.

Debe recordarse que el contrato de opción de compra es una promesa que "(…) genera a cargo *de una sola de ellas (promesa unilateral u opción) una obligación de hacer, cuyo objeto es precisamente la celebración de dicho contrato, y este último cuyas obligaciones principales, en tratándose de la compraventa, son de dar, de tradir la cosa vendida por parte del vendedor y la correlativa de pagar el precio a cargo del comprador..."*[4]

En cuanto al pacto de arras, el Tribunal interpreta que al ser la opción una facultad unilateral a favor del optante, estas solo podrían ser exigibles en el caso que el señor Andrés Parra Parra hubiera decidido ejercer su derecho de opción de compra, momento en el cual se originaba la obligación vinculante para ambas partes de celebrar el contrato de promesa.

Igualmente, de la interpretación literal del contrato de opción de compra[5], no encuentra el Tribunal que las partes se hayan obligado a celebrar un contrato de promesa bilateral, por cuanto no

[2] Ver: Artículo 193 Código General del Proceso.
[3]Cfr. Expediente Digital / 136086 / PRINCIPAL_01 / ETAPA PREVIA A INSTALACIÓN / 01_DEMANDA / folios. 9 y 10.
[4] Cfr. Laudo de FALCON FARMS DE COLOMBIA S.A. contra INVERSIONES RA RIVERA SIERRA Y CÍA S. en C. 5 de julio de 2016. Tribunal arbitral: Luis Augusto Cangrejo Cobos, Francisco Carlos José Escobar Henríquez y Sergio Michelsen Jaramillo.
[5] Cfr. Expediente Digital / 136086 / PRINCIPAL_01 / ETAPA PREVIA A INSTALACIÓN / 01_DEMANDA / folio. 9.

determinaron las condiciones de modo, tiempo y lugar que permitan concluir que se trataba de una obligación clara, expresa y exigible.[6]

El artículo 89 de la ley 153 de 1887, que subrogó el 1611 del Código Civil, señaló los requisitos que han de concurrir necesariamente para poder predicar la validez del contrato de promesa; estos son:

"(…) a) Que el contrato conste por escrito; es un contrato solemne que solamente podrá acreditarse con el escrito mismo;
b) Que el contrato prometido no sea de aquellos que la ley declara ineficaces; es decir, no solamente amoldarse a las previsiones comunes del artículo 1502 sino que en manera alguna esté prohibido por la ley;
c) Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época de la celebración del contrato prometido; desde luego que objeto mismo de la promesa es la celebración del contrato prometido por lo que no debe existir incertidumbre respecto de la celebración de dicho contrato; y,
d) Que el contrato prometido se especifique de tal manera que sólo falten la tradición de la cosa o el lleno de las formalidades legales para su perfeccionamiento; en suma, el contrato prometido debe encontrarse contenido en la promesa." (Subrayado por fuera del original).

Así las cosas, encuentra el Tribunal que el contrato de opción de compra se limita a incluir la fecha en la que debería suscribirse la promesa de compraventa. Al interrogar a las partes[7] al respecto encontró el Tribunal que no había tampoco claridad sobre las condiciones de tiempo, modo y lugar para celebrar el contrato de promesa, por lo que concluye el tribunal que, en armonía con la interpretación tradicional de la opción de compra, esta era una facultad o derecho a cargo del optante mas no una obligación.

[6] Art 1537. Código Civil. Si la condición suspensiva es o se hace imposible, se tendrá por fallida. A la misma regla se sujetan las condiciones cuyo sentido y el modo de cumplirlas son enteramente ininteligibles.
[7] Cfr. Expediente Digital / 136086 / CUADERNO DE PRUEBAS Y TRANSCRIPCIONES / 1_2023_02_24_136086_PRUEBAS / Minuto 6.57 I y s.s. interrogatorio de la representante legal de CONSTRUCCIONES MIA S.A.S.

2. Extinción del plazo para ejercer la opción

Ahora pasa a analizar el Tribunal las consecuencias de no haber ejercido la opción de compra dentro del plazo y las condiciones establecidos en el contrato. Como ya se ha analizado en este laudo, la facultad en cabeza del optante de ejercer su derecho es una condición de la cual depende el surgimiento del contrato materia de la opción.

Teniendo en cuenta que quedó evidenciado que la opción de compra no fue ejercida dentro del plazo fijado en el contrato, esto es el dentro de los tres meses desde la fecha del contrato, y se tiene certeza de que ya no sucederá, el derecho de opción de compra en cabeza de la optante se ha extinguido.[8]

El articulo 1537 del Código Civil establece que:

"(…) Si la condición suspensiva es o se hace imposible, se tendrá por fallida. A la misma regla se sujetan las condiciones cuyo sentido y el modo de cumplirlas son enteramente ininteligibles (…)

En cuanto a los dineros entregados por el señor Jaime Andrés Parra Parra, encuentra el Tribunal que al no haber ejercido la opción de compra establecida corresponde a CONTRUCTORES MIAS SAS devolverlos al señor Jaime Andrés Parra Parra, puesto que la expiración del plazo sin haberse ejercido la opción, hace que la condición se declare fallida y en consecuencia da lugar al surgimiento de la condición resolutoria.[9]

El Tribunal con base en su facultad interpretativa de los segmentos del texto, en conjunto, de manera lógica y racional e integral y en aras de salvaguardar los derechos de las partes y de otorgar

[8] Artículo 1536 Código Civil y siguientes.
[9] Artículo 1544 Código Civil. "(…) *CUMPLIMIENTO DE LA CONDICION RESOLUTORIA. Cumplida la condición resolutoria, deberá restituirse lo que se hubiere recibido bajo tal condición, a menos que ésta haya sido puesta en favor del acreedor exclusivamente, en cuyo caso podrá éste, si quiere, renunciarla; pero será obligado a declarar su determinación, si el deudor lo exigiere."*

prevalencia al derecho sustancial encuentra que el contrato de opción debe ser resuelto como consecuencia de extinción del plazo para ejercer la opción.

En palabras de la Corte Suprema de Justicia:

"(…) el fallador debe interpretar el petitum y la causa petendi, para de allí extraer la verdadera intención de la demanda. Además, no existe en nuestra legislación procedimental un sistema rígido que obligue al demandante a señalar en determinada parte de la demanda con fórmulas especiales su intención, sino que basta que ella aparezca, bien sea de una manera directa o expresa o por una interpretación lógica basada en todo el conjunto de la demanda. En conclusión, el fallador debe interpretar el petitum y la causa petendi, para de allí extraer la verdadera intención de la demanda."[10]

No existe causa legal que justifique que CONSTRUCTORA MIA SAS retenga los pagos realizados por el señor Parra dentro del plan de pagos, so pena de configurarse un enriquecimiento sin justa causa.

Frente al particular la Corte Suprema de Justicia, señaló[11]*:*
"(…) Cinco son los elementos constitutivos del enriquecimiento sin causa, sin cuya reunión no puede existir aquél, a saber 1º Que exista un enriquecimiento, es decir, que el obligado haya obtenido una ventaja patrimonial, la cual puede ser positiva o negativa. Esto es, no sólo en el sentido de adición de algo sino también en el de evitar el menoscabo de un patrimonio. 2º Que haya un empobrecimiento correlativo, lo cual significa que la ventaja obtenida por el enriquecido haya costado algo al empobrecido, o sea que a expensas de éste se haya efectuado el enriquecimiento. Es necesario aclarar que la ventaja del enriquecido puede derivar de la desventaja del empobrecido, o, a la inversa, la desventaja de éste derivar de la ventaja de aquél. Lo común es que el cambio de

[10] Corte Suprema de Justicia Sala Civil, Sentencia SC-7752021 (13001310300120040016001), Mar. 15/21.
[11] Corte Suprema de Justicia. Sentencia de Casación Civil del 19 de diciembre de 2012. MP. Jesús Vall de Rutén Ruiz. Exp. 1999-00280-01

la situación patrimonial se opere mediante una prestación dicha por el empobrecido al enriquecido, pero el enriquecimiento es susceptible de verificarse también por intermedio de otro patrimonio. El acontecimiento que produce el desplazamiento de un patrimonio a otro debe relacionar inmediatamente a los sujetos activo y pasivo de la pretensión de enriquecimiento, lo cual equivale a exigir que la circunstancia que origina la ganancia y la pérdida sea una y sea la misma. 3º Para que el empobrecimiento sufrido por el demandante, como consecuencia del enriquecimiento del demandado, sea injusto, se requiere que el desequilibrio entre los dos patrimonios se haya producido sin causa jurídica. En el enriquecimiento torticero, causa y título son sinónimos, por cuyo motivo la ausencia de causa o falta de justificación en el enriquecimiento, se toma en el sentido de que la circunstancia que produjo el desplazamiento de un patrimonio a otro no haya sido generada por un contrato o un cuasi-contrato, un delito o un cuasi-delito, como tampoco por una disposición expresa de la ley. 4º Para que sea legitimada en la causa la acción de in rem verso, se requiere que el demandante a fin de recuperar el bien, carezca de cualquiera otra acción originada por un contrato, un cuasi-contrato, un delito, un cuasi-delito, o de las que brotan de los derechos absolutos. "Por lo tanto, carece igualmente de la acción de in rem verso el demandante que por su hecho o por su culpa perdió cualquiera de las otras vías de derecho. El debe sufrir las consecuencias de su imprudencia o negligencia. 5º La acción de in rem verso no procede cuando con ella se pretende soslayar una disposición imperativa de la ley."[12]

Con fundamento en lo anterior, el Tribunal procederá a negar en su totalidad las dos primeras pretensiones de la demanda. En la misma línea, encuentra que resulta procedente acceder únicamente a la pretensión tercera, por lo expuesto en la parte considerativa de esta decisión. Así las cosas, se ordenará la restitución de la suma de doscientos sesenta millones ochocientos tres mil pesos ($260.813.000), por concepto del pago de la obligación adquirida por el optante.

[12] Rad. No. 110014003068 2018-00609 01. Juzgado 19 Civil del Circuito de Bogotá. Sentencia del 24 de septiembre de 2020.

De igual forma se negarán las pretensiones de la demanda relacionadas con el pago de intereses, costas y agencias en derecho, así como las subsidiarias de la demanda.

3. Respecto de las excepciones de mérito planteadas por la convocada.

En la contestación de la demanda, el apoderado de la convocada se opuso tanto a las pretensiones principales como a las subsidiarias y presentó como excepciones de mérito la *"(…) falta de legitimidad en la causa por activa y por pasiva",* así como la excepción de *"(…) contrato no cumplido por el demandante."*

En cuanto a la primera excepción propuesta por la parte convocada encuentra el Tribunal que la convocada contaba con legitimación por activa para presentar la demanda que dio origen al presente proceso al ser parte de contrato de opción de compra materia del presente Tribunal.

En cuanto a los argumentos presentados por la parte convocada en el sentido que el Señor Parra Parra no podría invocar la condición resolutoria tacita envuelta en los contratos bilaterales, encuentra el Tribunal que al no haber surgido la obligación de celebrar el contrato no sería aplicable, por lo que reconoce esta excepción. No obstante, es importante resaltar que las resolución del contrato opera por cuanto el plazo y condición para el surgimiento del contrato no se verificaron. Conforme lo analizo el tribunal en la parte motiva, no existe incumplimiento contractual por ninguna de las partes por cuanto no prosperara la excepción de contrato no cumplido.

Como fue ampliamente analizado anteriormente, el contrato no establece la existencia de condiciones claras, expresas y exigibles a cargo de las partes. Al interrogarse a la representante legal de CONTRUCTORA MIA S.A.S. sobre si existe alguna comunicación entre las partes u otro medio de prueba que demuestre que el comprador tenía la obligación de acercarse a las oficina de venta la fecha para la firma de promesa de compraventa, esta contesto que "(…) *Sí señor. Existe un documento que es la opción de compra; en la opción de compra quedó estipulado que tenía que acercarse, por eso le digo, fue como para la … que fue a finales de enero del 2018, él tenía que*

acercarse a firmar la promesa, y en dicha promesa ellos tenían que entre las dos partes, llegar a un acuerdo acerca de la escrituración.[13]

No obstante, el contrato de opción no contempla una obligación a cargo del optante de acercarse en determinada fecha, hora y a un lugar específico a efectos de suscribir el contrato de promesa de compraventa.

El Tribunal encuentra que Constructores Mia S.A.S. Nit 901.098.737-9 tampoco incumplió con sus obligaciones adquiridas mediante el contrato de opción de compra por cuanto la misma nunca fue ejercida por el señor Jefferson Andrés Parra Parra. De igual forma que el convocante Jefferson Andrés Parra Parra, identificado con cedula de ciudadanía No 1.022.353.785, no incumplió con el contrato de opción por cuanto, este contrato le otorgaba un derecho sujeto a plazo y condición pero no una obligación.

De conformidad con lo expuesto, declarar la no prosperidad de las excepciones alegadas por la convocada en la contestación de la demanda.

Por los motivos expuestos previamente, corresponde al Tribunal declarar resuelto el contrató de opción de compra suscrito el 30 de noviembre de 2017, entre al señor Jefferson Andrés Parra Parra identificado con cédula de ciudadanía No 1.022.353.785 y la Constructores Mia SAS Nit 901.098.737-9, respecto del lote 25 A de la etapa uno (01) del proyecto Multifamiliar-*comercial "Mi secreto Conjunto Residencial" ubicado en la vereda Parcelas, jurisdicción del municipio de Cota Cundinamarca* .

[13] Cfr. Expediente Digital / 136086 / CUADERNO DE PRUEBAS Y TRANSCRIPCIONES / 1_2023_02_24_136086_PRUEBAS / Minuto 00:12:47 y s.s. interrogatorio de la representante legal de CONSTRUCCIONES MIA S.A.S.

Finalmente, ante la resolución del contrato referido y toda vez que las medidas cautelares del presente proceso deben ser levantadas, incluso de oficio como lo establece el artículo 32 de la Ley 1563 de 2012, se ordenará el levantamiento de la medida cautelar consistente en la inscripción de la demanda del presente proceso, en el Certificado de Tradición y Libertad del predio identificado con el Nro. De matrícula 50N-20843905, registrado ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte. Adicionalmente, en atención a lo solicitado en la pretensión quinta de la demanda, la cual se despachará favorablemente a favor del demandante, se ordenará la inscripción del presente laudo arbitral en el folio de matrícula Nro. Matrícula: 50N-20843905 de la Oficina de Registro de instrumentos Público de la ciudad de Bogotá – Zona Norte y la cancelación de las anotaciones de transferencia de propiedad, gravámenes y limitaciones al derecho de dominio efectuadas después de la inscripción de la demanda, si las hubiere.

III. JURAMENTO ESTIMATORIO

El artículo 206 del Código General del Proceso establece que si la cantidad estimada en el juramento estimatorio de la demanda para el reconocimiento de un pago excede el 50% de la cantidad que resulte probada en el proceso, se condenará a quien hizo el juramento estimatorio a pagar al Consejo Superior de la Judicatura una suma equivalente al 10% de la diferencia entre la cantidad estimada y probada.

La sentencia C-157 de 2013 de la Corte Constitucional morigeró la naturaleza de esta sanción y reconoció que esta sanción solo procede cuando la causa de la falta de demostración de los perjuicios sea imputable al actuar negligente o temerario de la parte.

En el presente caso, en la actuación de las partes no se observa un actuar negligente ni temerario, puesto que no se presentan ninguno de los actos que conforme a la ley procesal (Artículo 79 del Código General del Proceso) hagan presumir temeridad o mala fe. Estos actos consisten en la

carencia absoluta de razones fácticas o fundamentos jurídicos que presenten la demanda como un exabrupto y abuso de la acción legal.

Por estas razones, no se impondrá condena o sanción por este concepto.

IV. COSTAS Y AGENCIAS EN DERECHO

El artículo 365 del CGP, establece:

"(…) Condena en costas. En los procesos y en las actuaciones posteriores a aquellos en que haya controversia la condena en costas se sujetará a las siguientes reglas:

1. Se condenará en costas a la parte vencida en el proceso, o a quien se le resuelva desfavorablemente el recurso de apelación, casación, queja, súplica, anulación o revisión que haya propuesto. Además, en los casos especiales previstos en este código.

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

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

3. En la providencia del superior que confirme en todas sus partes la de primera instancia se condenará al recurrente en las costas de la segunda.

4. Cuando la sentencia de segunda instancia revoque totalmente la del inferior, la parte vencida será condenada a pagar las costas de ambas instancias.

5. En caso de que prospere parcialmente la demanda, el juez podrá abstenerse de condenar en costas o pronunciar condena parcial, expresando los fundamentos de su decisión. (…)"

Concluida la evaluación de la controversia materia de este Arbitraje, procede el Tribunal a ocuparse del tema relacionado con las costas y agencias en derecho de acuerdo tanto con lo solicitado en la demanda y las excepciones de mérito, como con lo dispuesto en los artículos 361 y 365 del Código General del Proceso. Por lo que, toda vez que ni las pretensiones de la demanda ni las excepciones de mérito prosperaron en su totalidad, el Tribunal se abstendrá de condenar en costas.

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

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

V. PARTE RESOLUTIVA

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Arbitral convocado por JEFFERSON ANDRÉS PARRA PARRA, como parte convocante, y la sociedad CONSTRUCTORES MÍA S.A.S. como parte convocada, administrando justicia en nombre de la República de Colombia, por habilitación de las partes y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: Por los motivos expuestos en la parte motiva de este Laudo, negar en su totalidad tanto las pretensiones una y dos principales, así como las pretensiones subsidiarias de la demanda.

SEGUNDO: Declarar la prosperidad de la pretensión tercera de la demanda, en los términos y por los fundamentos expuestos en la parte motiva de este Laudo y declarar la resolución del contrato de opción de compra suscrito el 30 de noviembre de 2017, entre el señor Jefferson Andrés Parra Parra y Constructores Mia S.A.S.

TERCERO: Por los motivos expuestos en la parte motiva de este Laudo, ordenar a Constructores Mia S.A.S. realizar el reintegro de la suma de doscientos sesenta millones ochocientos tres mil pesos ($260.813.000), suma que deberá pagarse dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de este laudo.

TERCERO: Por los motivos expuestos en la parte motiva de este Laudo, declarar la no prosperidad de las excepciones de mérito alegadas por la convocada en la contestación de la demanda.

CUARTO: Por los motivos expuestos en la parte motiva de este Laudo, no condenar a ninguna de las partes al pago de las arras de retractación pactadas en el contrato de opción de compra.

QUINTO: No condenar a la convocada al pago de intereses sobre cada cuota pagada a la tasa legal o de mora establecida por la Superintendencia Financiera de Colombia, por cuanto no surgió la obligación de suscribir la promesa objeto del presente litigio.

SEXTO: Ordenar el levantamiento de la medida cautelar consistente en la inscripción de la demanda del presente proceso, en el Certificado de Tradición y Libertad del predio identificado con el Nro. De matrícula 50N-20843905, registrado ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte.

SÉPTIMO: Declarar la prosperidad de la pretensión quinta de la demanda, en los términos y por los fundamentos expuestos en la parte motiva de este Laudo y en consecuencia ordenar la inscripción del presente laudo arbitral en el folio de matrícula Nro. Matrícula: 50N-20843905 de la Oficina de Registro de instrumentos Público de la ciudad de Bogotá – Zona Norte y la cancelación de las anotaciones de transferencia de propiedad, gravámenes y limitaciones al derecho de dominio efectuadas después de la inscripción de la demanda, si las hubiere.

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

NOVENO: Por los motivos expuestos en la parte considerativa de esta providencia, abstenerse de proferir condena en costas.

DÉCIMO: Declarar causado el saldo de los honorarios de Árbitro y Secretario, por lo que se ordena realizar los pagos correspondientes.

DÉCIMO PRIMERO: Disponer que la Presidente del Tribunal rinda cuentas a las partes de las sumas que estuvieron bajo su cuidado, realizar el pago de la contribución arbitral especial, reembolsar lo que corresponda de las partidas que no fueron utilizadas, y ordenar la liquidación final de cuentas.

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

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

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

NATALIA MORENO PRIETO
Árbitro único

JULIÁN FELIPE OVALLES CORTÉS
Secretario