

TEMA: RECURSO EXTRAORDINARIO DE ANULACIÓN DE LAUDO ARBITRAL – EL control judicial en sede de anulación es estrictamente formal y no permite revisar la interpretación jurídica ni la valoración probatoria del árbitro, sino únicamente constatar si el laudo se apartó de los límites de la controversia. El recurrente confunde las declaraciones con las órdenes impartidas en el laudo; el hecho de que el árbitro haya precisado las condiciones para la suscripción de las escrituras o haya determinado la forma de ejecución de la condena no implica que se haya fallado por fuera de lo pedido, sino que responde a la necesidad de materializar las pretensiones acogidas. /

HECHOS: Se resuelve el recurso extraordinario de anulación formulado frente al laudo emitido el 7 de abril de 2025, con el propósito de obtener la nulidad del laudo, al presuntamente configurarse la causal establecida en el numeral 9º del artículo 41 de la Ley 1563 de 2012; solicita que se declare la validez de los contratos de promesa de compraventa de inmuebles futuros suscritos el 3 de marzo de 2015 y el 23 de febrero de 2017, junto con sus modificaciones mediante otrosíes del 18 de octubre de 2017 y 21 de febrero de 2019; que se reconozca que el demandante ha cumplido íntegramente sus obligaciones contractuales y que la sociedad ha incumplido la obligación de suscribir las escrituras públicas de compraventa; condenar a la sociedad demandada a cumplir con dicha obligación, ordenando la firma de las escrituras dentro de los cinco días siguientes a la ejecutoria del laudo arbitral; y a pagar por concepto de cláusula penal. Corresponde a esta Sala establecer si, en el marco del recurso extraordinario de anulación previsto en los artículos 40 y 41 de la Ley 1563 de 2012, resulta jurídicamente viable examinar los reparos formulados por el recurrente cuando en el escrito de sustentación no se identifican de manera clara y expresa las causales taxativas que habilitan dicha impugnación; si el laudo arbitral incurrió en quebrantamiento del principio de congruencia, en los términos de la causal que fue invocada de manera expresa en el recurso.

TESIS: (...) En el caso bajo estudio, del análisis del escrito contentivo del recurso se advierte que, si bien el recurrente expone diversas inconformidades frente al laudo, varias de ellas se orientan a cuestionar el fondo de la decisión arbitral, lo que resulta ajeno al objeto del recurso extraordinario. Además, respecto de los apartados identificados como “segunda” y “tercera”, no se observa una identificación expresa de la causal que se pretende hacer valer, limitándose a formular reproches genéricos sobre la competencia del tribunal arbitral y sobre la omisión de practicar el interrogatorio de parte, sin precisar su encuadramiento en alguna de las causales taxativas previstas en el artículo 41 de la Ley 1563 de 2012. (...) resulta importante reiterar que el recurso extraordinario de anulación es de naturaleza limitada y dispositiva, lo que impone al recurrente la carga de invocar de manera expresa la causal prevista en la ley, sin que sea posible a esta Sala de Decisión suplir tal omisión mediante interpretaciones o analogías. (...) No obstante, lo anterior, y solo en gracia de discusión, esta Sala considera pertinente referirse al aspecto relativo a la competencia, en la medida en que el recurrente lo asocia con la eventual configuración de la cosa juzgada, más no con la competencia derivada del pacto arbitral. (...) En efecto, el pacto arbitral incorporado en los contratos de promesa de compraventa y sus otrosíes vincula a las partes y delimita el alcance objetivo y subjetivo del arbitramento, comprendiendo las controversias surgidas de la relación contractual que dio origen al proceso. (...) Por otra parte, en relación con la alegación sobre la omisión de la materialización del interrogatorio de parte; el tribunal explicó que el artículo 372 del Código General del Proceso, invocado por el recurrente, no resulta aplicable de manera directa al trámite arbitral, dado que la Ley 1563 de 2012 regula integralmente la primera audiencia de trámite y no contempla la obligación de practicar interrogatorio oficioso a las partes. (...) La causal novena contenida en el artículo 41 de la Ley 1563 de 2012 prevé la anulación del laudo cuando este no se ajuste a lo pedido por las partes, lo que implica verificar si se vulneró el principio de congruencia. (...) Dicho principio exige que la

decisión se mantenga dentro del marco de las pretensiones y excepciones propuestas, sin conceder más de lo solicitado (*ultra petita*), sin pronunciarse sobre asuntos ajenos a la litis (*extra petita*) y sin omitir lo pedido (*citra petita*). El control judicial en sede de anulación es estrictamente formal y no permite revisar la interpretación jurídica ni la valoración probatoria del árbitro, sino únicamente constatar si el laudo se apartó de los límites de la controversia. (...) Del cotejo puntual entre lo pedido y lo resuelto concluye esta Sala de decisión que no se configura incongruencia alguna, pues, las declaraciones y órdenes impartidas se enmarcan dentro de las pretensiones formuladas por la parte convocante. (...) Sobre la congruencia, la Sala de Casación Civil, Agraria y Rural de la Corte Suprema de Justicia, en sentencia SC-3978-202218 precisó: "Definir un determinado conflicto, como bien se sabe, implica que el juez a cuyo cargo está la resolución del derecho controvertido acepte o niegue, total o parcialmente, según la probanza incorporada al expediente, los pedimentos del actor o del demandado. Tal descripción responde a la formación y definición de un debido proceso. El marco dentro del cual se dirime una determinada disputa judicial está definido por los precisos términos que las partes en contienda establecen, ya en la demanda o en las excepciones. Además, en algunos eventos precisos, la resolución involucra los mandatos legales según la naturaleza de las diferencias surgidas o las personas involucradas. (...) La declaración de incumplimiento efectuada por el Tribunal Arbitral no constituye una decisión autónoma ni excede lo pedido, sino que es consecuencia lógica de la pretensión orientada a obtener el cumplimiento contractual. (...) El recurrente confunde las declaraciones con las órdenes impartidas en el laudo. Las declaraciones constituyen pronunciamientos sobre la situación jurídica debatida, mientras que las órdenes son disposiciones instrumentales para hacer efectiva la decisión. El hecho de que el árbitro haya precisado las condiciones para la suscripción de las escrituras o haya determinado la forma de ejecución de la condena no implica que se haya fallado por fuera de lo pedido, sino que responde a la necesidad de materializar las pretensiones acogidas. Esta distinción es fundamental para comprender que el laudo no incurrió en incongruencia, sino que actuó dentro del marco de la litis y en cumplimiento de su deber de resolver integralmente la controversia. (...) El laudo no resolvió sobre asuntos extraños a la litis ni concedió más de lo pedido, sin que se advierta vulneración del principio de congruencia. Por tanto, no se configura la causal novena del artículo 41 de la Ley 1563 de 2012. (...)

MP: CLAUDIA MILDRED PINTO MARTÍNEZ

FECHA: 10/12/2025

PROVIDENCIA: SENETNCIA



Medellín
"Al servicio de la Justicia y de la Paz Social"

REPÚBLICA DE COLOMBIA
TRIBUNAL SUPERIOR
DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN
SALA TERCERA CIVIL DE DECISIÓN

Lugar y fecha	Medellín, 10 de diciembre de 2025
Proceso:	Recurso de anulación de laudo arbitral
Radicado:	05001220300020250041500
Convocante:	Luis Emilio Pérez Carvajal
Convocados:	Altos de María Auxiliadora S.A.S. Juan José Congote Sánchez
Procedencia:	Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia
Providencia:	Sentencia No. 22 de 2025
Tema:	Recurso extraordinario de anulación. Causal 9a. del artículo 41 de la Ley 1563 de 2012. El control judicial en sede de anulación es estrictamente formal y no permite revisar la interpretación jurídica ni la valoración probatoria del árbitro, sino únicamente constatar si el laudo se apartó de los límites de la controversia.
Decisión:	Declara infundado recurso de anulación
Magistrada Ponente:	Claudia Mildred Pinto Martínez

ASUNTO POR RESOLVER

Decide la Sala Tercera Civil de Decisión del Tribunal el recurso extraordinario de anulación formulado frente al laudo emitido el 7 de abril de 2025 por Emilio José Archila Peñalosa como árbitro nombrado por el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, en el proceso instaurado por Luis Emilio Pérez Carvajal contra Altos de María Auxiliadora S.A.S. y Juan José Congote Sánchez.

I. ANTECEDENTES

1. La pretensión: El demandado en el proceso arbitral acude ante la jurisdicción con el propósito de obtener la nulidad del laudo previamente mencionado, al presuntamente configurarse la causal establecida en el numeral 9° del artículo 41 de la Ley 1563 de 2012¹.

2. La demanda: como hechos relevantes decantados en el escrito inicial del proceso arbitral se tienen los siguientes²:

2.1. El señor Luis Emilio Pérez Carvajal celebró con la sociedad Altos de María Auxiliadora S.A.S. dos contratos de promesa de compraventa de inmuebles futuros. El primero, suscrito el 3 de marzo de 2015, tuvo por objeto la transferencia del dominio de varios apartamentos del proyecto “*Edificio Multifamiliar Altos de María Auxiliadora VIS P.H.*”, ubicado en Sabaneta, Antioquia, por un precio de \$1.000.000.000. Se pactó la entrega material en un plazo de 12 meses, prorrogable por 120 días, y la firma de la escritura pública para marzo de 2016. El segundo contrato, celebrado el 23 de febrero de 2017, versó sobre la adquisición de parqueaderos para motocicletas, por un valor de \$80.000.000, con entrega prevista para abril de 2017.

2.2. Ambos contratos incluyeron cláusulas de penalidad por incumplimiento y la posibilidad de exigir cumplimiento o resolución. Posteriormente, mediante otrosíes suscritos el 18 de octubre de 2017 y el 21 de febrero de 2019, las partes modificaron plazos y condiciones, prorrogando la entrega de los inmuebles hasta el 5 de mayo de 2019 y reconociendo que el comprador había pagado la totalidad del precio.

¹ Archivo 165.2. C01ExpedienteRemitidoCamaraComercio

² Archivo 003 C01ExpedienteRemitidoCamaraComercio

2.3. El proyecto obtuvo licencia de construcción en julio de 2017 y fue sometido al régimen de propiedad horizontal en agosto del mismo año. No obstante, la entrega real de los inmuebles ocurrió el 1º de junio de 2019, en obra negra y sin conexión a servicios públicos. A la fecha de presentación de la demanda, la sociedad Altos de María Auxiliadora S.A.S. no había culminado el proyecto ni había entregado las zonas comunes esenciales conforme a lo prometido, persistiendo deficiencias en ascensores, equipos técnicos y acabados.

2.4. El comprador ha requerido en varias ocasiones la firma de las escrituras públicas para la tradición de los inmuebles, sin obtener respuesta favorable. La sociedad demandada no ha cumplido con la obligación de perfeccionar la transferencia del dominio ni con la entrega completa del proyecto, generando la causación de la penalidad pactada desde junio de 2019.

Con sustento en los anteriores hechos planteó las siguientes pretensiones:

(i) que se declare la validez de los contratos de promesa de compraventa de inmuebles futuros suscritos el 3 de marzo de 2015 y el 23 de febrero de 2017, junto con sus modificaciones mediante otrosíes del 18 de octubre de 2017 y 21 de febrero de 2019; (ii) que se reconozca que el demandante ha cumplido íntegramente sus obligaciones contractuales y que la sociedad Altos de María Auxiliadora S.A.S. ha incumplido la obligación de suscribir las escrituras públicas de compraventa; (iii) condenar a la sociedad demandada a cumplir con dicha obligación, ordenando la firma de las escrituras dentro de los cinco días siguientes a la ejecutoria del laudo arbitral; (iv) que se condene a la sociedad Altos de María Auxiliadora S.A.S. al pago de \$620.000.000 por concepto de cláusula penal, correspondientes

al período comprendido entre el 1º de junio de 2019 y el 31 de julio de 2024, más las sumas que se sigan causando hasta la entrega total del edificio y **(v)** que se impongan a la sociedad demandada las costas del proceso arbitral.

3. Del trámite: Como actuaciones relevantes dentro del proceso arbitral se indican las siguientes:

3.1. El 21 de agosto de 2024³, Luis Emilio Pérez Carvajal formuló demanda contra Altos de María Auxiliadora S.A.S. y Juan José Congote Sánchez.

3.2. El 5 de septiembre de 2024⁴ se realizó el sorteo para la designación del árbitro correspondiente, resultando elegido el abogado Emilio José Archila Peñalosa como árbitro principal, quien aceptó el nombramiento efectuado de conformidad con lo reglado en el artículo 15 de la Ley 1563 de 2012⁵.

3.3. El 2 de octubre de 2024⁶ se llevó a cabo audiencia de instalación del tribunal arbitral. En dicha oportunidad se declaró formalmente instalado y se nombró el secretario. Se reconoció personería a los apoderados, se fijó el lugar de funcionamiento y se dispuso la normativa aplicable, así como el uso de medios electrónicos para notificaciones y actuaciones. En la misma diligencia, el Tribunal realizó el juicio de admisibilidad de la demanda, la admitió y ordenó correr traslado a la parte convocada, disponiendo la notificación personal por correo electrónico.

³ Archivo 001 C01ExpedienteRemitidoCamaraComercio.

⁴ Archivo 014 C01ExpedienteRemitidoCamaraComercio.

⁵ Archivo 018 C01ExpedienteRemitidoCamaraComercio.

⁶ Archivo 014 C01ExpedienteRemitidoCamaraComercio.

3.4. Los demandados fueron notificados del auto admsorio de la demanda de conformidad con lo reglado en el artículo 8 de la Ley 2213 de 2022, desde el 7 de octubre de 2024⁷, quienes contestaron la demanda dentro de la oportunidad procesal correspondiente oponiéndose a las pretensiones y proponiendo excepciones de mérito⁸.

3.5. El 20 de enero de 2025⁹ se llevó a cabo la primera audiencia de trámite, en la cual se verificó la representación de las partes y la existencia del pacto arbitral contenido en las cláusulas compromisorias de los contratos suscritos en 2015 y 2017. Se precisaron las cuestiones sometidas a decisión, consistentes en las pretensiones de la demanda y las excepciones formuladas por la convocada, entre ellas nulidad absoluta, resolución del contrato, inexistencia de causa y cosa juzgada.

3.6. Agotado el periodo probatorio¹⁰, y escuchadas las alegaciones finales de las partes¹¹ el 7 de abril de 2025 se profirió laudo arbitral¹², el cual fue corregido por error aritmético en auto notificado a las partes el 22 de abril de 2025.

4. El laudo arbitral: El árbitro designado en primer término, verificó los presupuestos procesales y declaró la validez de las actuaciones, negando la nulidad alegada por la parte convocada por falta de causal legal y ausencia de afectación sustancial a las garantías procesales.

Se acreditó la existencia y validez de los contratos de promesa de compraventa suscritos el 3 de marzo de 2015 y el 23 de febrero

⁷ Archivo 025 C01ExpedienteRemitidoCamaraComercio.

⁸ Archivo 174 C01ExpedienteRemitidoCamaraComercio.

⁹ Archivo 093 C01ExpedienteRemitidoCamaraComercio.

¹⁰ Archivo 137 C01ExpedienteRemitidoCamaraComercio.

¹¹ Archivo 141 C01ExpedienteRemitidoCamaraComercio.

¹² Archivo 152 C01ExpedienteRemitidoCamaraComercio.

de 2017, junto con sus otrosíes del 18 de octubre de 2017 y 21 de febrero de 2019. El Tribunal analizó los requisitos del artículo 1611 del Código Civil y concluyó que los contratos cumplían con las exigencias de forma escrita, objeto y causa lícita, plazo determinado y determinación del contrato prometido.

En la valoración probatoria, se tuvo en cuenta los documentos contractuales, otrosíes, actas de comparecencia en la Notaría 21 del Círculo de Medellín, testimonios practicados y certificaciones aportadas. Se estableció que el convocante cumplió íntegramente con sus obligaciones, incluyendo el pago total del precio pactado, mientras que la sociedad convocada incumplió obligaciones esenciales: no compareció jurídicamente habilitada para suscribir las escrituras públicas, no entregó los inmuebles en la fecha prevista, los entregó en obra negra y sin servicios públicos completos, no dotó las zonas comunes pactadas y no efectuó el pago mensual de \$10.000.000 acordado por la demora en la entrega.

El Tribunal descartó la excepción de fuerza mayor alegada por la convocada, tras analizar pruebas remitidas por el Tribunal Administrativo de Antioquia y actuaciones adelantadas frente a Empresas Públicas de Medellín, concluyendo que la falta de servicios públicos obedeció a incumplimientos del vendedor y no a hechos irresistibles o imprevisibles. También negó la excepción de cosa juzgada por ausencia de identidad de objeto, causa y partes frente a procesos anteriores.

Con base en ello, el Tribunal resolvió: **(i)** Declarar la validez de los contratos de promesa de compraventa y el cumplimiento del convocante; **(ii)** Declarar el incumplimiento de Altos de María Auxiliadora S.A.S. en la entrega de inmuebles, dotación de servicios públicos y zonas comunes, así como en el pago de

perjuicios pactados; **(iii)** Ordenar a la sociedad convocada comparecer y suscribir las escrituras públicas en la Notaría 21 de Medellín dentro de los 15 días hábiles siguientes a la ejecutoria del laudo; **(iv)** Condenar a Altos de María Auxiliadora S.A.S. al pago de \$700.000.000 por concepto de cláusula indemnizatoria de perjuicios, calculados a razón de \$10.000.000 mensuales desde el 1º de junio de 2019 hasta el 31 de marzo de 2025, advirtiendo que dichos valores seguirán causándose hasta la entrega total del edificio con las zonas comunes terminadas; **(v)** Imponer condena en costas por \$65.986.500, que incluye gastos del proceso y agencias en derecho.

II. EL RECURSO DE ANULACIÓN

El 20 de mayo de 2025¹³, la parte pasiva de la *litis* presentó recurso extraordinario de anulación, pues considera que el laudo vulneró el principio de congruencia al decidir sobre aspectos no solicitados por la parte actora y conceder más de lo pedido. Precisó que se ordenó la entrega de apartamentos, parqueaderos y zonas comunes, así como el pago de sumas adicionales, sin que dichas pretensiones hubieran sido incluidas en la demanda. Afirma que estas decisiones excedieron el marco del pleito y constituyen la causal de anulación prevista en el numeral 9º del artículo 41 de la Ley 1563 de 2012.

En segundo término, señaló que el árbitro desconoció su falta de competencia, pese a que se solicitó expresamente, por existir identidad sustancial entre el objeto del arbitraje y procesos anteriores resueltos por la jurisdicción ordinaria. Indica que el asunto ya había sido debatido y decidido en sentencias del Juzgado Décimo Civil del Circuito de Medellín y del Tribunal Superior de Medellín.

¹³ Archivo 165 C01ExpedienteRemitidoCamaraComercio.

Finalmente, alega la nulidad por omisión en la práctica de una prueba legalmente obligatoria, consistente en el interrogatorio de las partes, aduciendo que el árbitro se negó a realizar dicho interrogatorio, incumpliendo lo dispuesto en el artículo 372 del Código General del Proceso, aplicable por remisión de la Ley 1563 de 2012.

III. CONSIDERACIONES

5. Ámbito de competencia: La competencia funcional de esta Sala de Decisión Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial para resolver el presente asunto se encuentra establecida en los artículos 42 y 46 de la Ley 1563 de 2012. Dichas disposiciones restringen su ámbito decisorio al análisis exclusivo de la causal o causales de anulación expresamente alegadas por el recurrente y desarrolladas en el escrito de sustentación del recurso, prohibiendo cualquier pronunciamiento sobre el fondo de la controversia, así como la calificación o modificación de los criterios, motivaciones, valoraciones probatorias o interpretaciones adoptadas por el árbitro al emitir el laudo.

6. Del recurso extraordinario de anulación: Los laudos arbitrales son susceptibles de impugnación mediante dos mecanismos previstos por la ley: el recurso de anulación y el recurso de revisión, cada uno con naturaleza y trámite propios.

En el presente caso interesa el recurso de anulación, cuya estructura guarda cierta semejanza con el recurso de casación, aunque su alcance es más restringido. Este medio de impugnación se circunscribe exclusivamente a la verificación de irregularidades procesales, conocidas como vicios *in procedendo*, que se configuran cuando los árbitros desbordan las facultades

conferidas o desconocen el marco normativo que delimita su actuación. Por ello, su finalidad se reduce al control del correcto desarrollo de la instancia arbitral, sin permitir el examen del contenido sustancial del laudo.

La jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia¹⁴ ha precisado que este recurso no habilita la revisión de las cuestiones de fondo ni de las valoraciones probatorias, lógicas o históricas que sustentan la decisión arbitral. Su propósito es garantizar la regularidad del procedimiento, sin que el Tribunal Superior pueda reabrir el debate material resuelto por los árbitros. De admitirse lo contrario, se desnaturalizaría la esencia del arbitramento como mecanismo alternativo de solución de conflictos.

En armonía con lo anterior, y dado que las causales de anulación son taxativas y se encuentran previstas en el artículo 41 de la Ley 1563 de 2012, el análisis de esta Sala se limitará al estudio del defecto procedural vinculado con las causales específicas invocadas y debidamente sustentadas, excluyendo cualquier consideración sobre el mérito del asunto.

7. Problema jurídico:

Corresponde a esta Sala establecer si, en el marco del recurso extraordinario de anulación previsto en los artículos 40 y 41 de la Ley 1563 de 2012, resulta jurídicamente viable examinar los reparos formulados por el recurrente cuando en el escrito de sustentación no se identifican de manera clara y expresa las causales taxativas que habilitan dicha impugnación.

¹⁴ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia de 13 de agosto de 1998. Rad. 6903.

De igual manera, compete determinar si el laudo arbitral del 7 de abril de 2025 incurrió en quebrantamiento del principio de congruencia, en los términos de la causal novena del artículo 41 del Estatuto Arbitral, referida a la concesión de más de lo pedido o a la omisión de pronunciamiento sobre asuntos sometidos al conocimiento del tribunal arbitral, causal que fue invocada de manera expresa en el recurso.

8. Cuestión preliminar: el artículo 40 de la Ley 1563 de 2012 establece que el recurso extraordinario de anulación contra el laudo arbitral debe interponerse debidamente sustentado, ante el tribunal arbitral, con indicación expresa de las causales invocadas, dentro de los treinta (30) días siguientes a su notificación o a la de la providencia que resuelva sobre su aclaración, corrección o adición. Esta exigencia no es meramente formal, sino que constituye un presupuesto indispensable para delimitar el ámbito de competencia de este Tribunal, en tanto el control judicial se circumscribe exclusivamente al examen de las causales alegadas y desarrolladas por el recurrente, conforme lo prevé el artículo 41 *ibidem*.

En el caso bajo estudio, del análisis del escrito contentivo del recurso se advierte que, si bien el recurrente expone diversas inconformidades frente al laudo, varias de ellas se orientan a cuestionar el fondo de la decisión arbitral, lo que resulta ajeno al objeto del recurso extraordinario. Además, respecto de los apartados identificados como “segunda” y “tercera”, no se observa una identificación expresa de la causal que se pretende hacer valer, limitándose a formular reproches genéricos sobre la competencia del tribunal arbitral y sobre la omisión de practicar el interrogatorio de parte, sin precisar su encuadramiento en alguna de las causales taxativas previstas en el artículo 41 de la Ley 1563 de 2012.

Así pues, resulta importante reiterar que el recurso extraordinario de anulación es de naturaleza limitada y dispositiva, lo que impone al recurrente la carga de invocar de manera expresa la causal prevista en la ley, sin que sea posible a esta Sala de Decisión suplir tal omisión mediante interpretaciones o analogías. Así lo ha precisado la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia SC4480-2021¹⁵, donde, reiterando su jurisprudencia, señala que solo es dable alegar a través de este recurso extraordinario las precisas causales que taxativamente enumera la ley.

No obstante, lo anterior, y solo en gracia de discusión, esta Sala considera pertinente referirse al aspecto relativo a la competencia, en la medida en que el recurrente lo asocia con la eventual configuración de la cosa juzgada, más no con la competencia derivada del pacto arbitral.

Sobre este último punto, conviene recordar que el tribunal arbitral, en ejercicio de la facultad prevista en el artículo 2º de la Ley 1563 de 2012, realizó el examen de su propia competencia y concluyó que: (i) existía habilitación expresa de las partes para someter sus diferencias a arbitraje, y (ii) la materia objeto de litigio era susceptible de ser decidida en sede arbitral.

En efecto, el pacto arbitral incorporado en los contratos de promesa de compraventa y sus otrosíes vincula a las partes y delimita el alcance objetivo y subjetivo del arbitramento, comprendiendo las controversias surgidas de la relación contractual que dio origen al proceso.

¹⁵ Sentencia del 13 de octubre de 2021. Radicación n.º 11001-02-03-000-2019-03417-00 M.P. Luis Armando Tolosa Villabona.

Por otra parte, en relación con la alegación sobre la omisión de la materialización del interrogatorio de parte, también en sede de discusión, se observa que el tribunal arbitral dejó constancia en el laudo de que dicho medio de prueba fue solicitado por la parte convocante, decretado oportunamente, aunque fuera desistido con posterioridad por su apoderado, circunstancia frente a la cual la parte convocada no formuló reparo alguno en la oportunidad procesal correspondiente. Además, el tribunal explicó que el artículo 372 del Código General del Proceso, invocado por el recurrente, no resulta aplicable de manera directa al trámite arbitral, dado que la Ley 1563 de 2012 regula integralmente la primera audiencia de trámite y no contempla la obligación de practicar interrogatorio oficioso a las partes.

Con fundamento en lo anterior, esta Sala delimitará su examen a la causal expresamente invocada contenida en el numeral 9, artículo 41 Ley 1563 de 2012 y sustentada en el escrito de interposición, a saber “*(...) haber concedido más de lo pedido o no haber decidido sobre cuestiones sujetas al arbitramento*”, prescindiendo de cualquier valoración sobre el mérito del laudo, en atención al carácter excepcional y restringido del recurso de anulación.

9. Resolución del problema jurídico: La causal novena contenida en el artículo 41 de la Ley 1563 de 2012 prevé la anulación del laudo cuando este no se ajuste a lo pedido por las partes, lo que implica verificar si se vulneró el principio de congruencia.

Dicho principio exige que la decisión se mantenga dentro del marco de las pretensiones y excepciones propuestas, sin conceder más de lo solicitado (*ultra petita*), sin pronunciarse sobre asuntos ajenos a la litis (*extra petita*) y sin omitir lo pedido

(*citra petita*). El control judicial en sede de anulación es estrictamente formal y no permite revisar la interpretación jurídica ni la valoración probatoria del árbitro, sino únicamente constatar si el laudo se apartó de los límites de la controversia, como ya lo indicó esta Sala de decisión en líneas precedentes.

En el presente caso, del análisis del escrito de demanda arbitral se desprenden cinco pretensiones principales¹⁶: **(i)** declarar la validez de los contratos de promesa de compraventa suscritos en 2015 y 2017, con sus modificaciones; **(ii)** declarar el cumplimiento de las obligaciones por parte del demandante y el incumplimiento de la sociedad convocada respecto de la suscripción de las escrituras; **(iii)** condenar a la convocada a cumplir sus obligaciones contractuales, esto es, suscribir las escrituras públicas de compraventa; **(iv)** condenar al pago de la cláusula penal estimatoria de perjuicios por la suma de \$620.000.000, más los períodos que se causen hasta la entrega total del edificio; y **(v)** condenar al pago de las costas del proceso.

Por su parte, el laudo arbitral en su parte resolutiva dispuso: declarar la validez de los contratos; declarar que el señor Luis Emilio Pérez Carvajal cumplió sus obligaciones; declarar que la sociedad Altos de María Auxiliadora S.A.S. incumplió las obligaciones derivadas de los contratos, especificando las conductas incumplidas; ordenar a la sociedad convocada suscribir unas escrituras públicas en un plazo determinado, fijando lugar y condiciones para su otorgamiento; condenar al pago de la suma solicitada por concepto de perjuicios; y condenar en costas conforme a la normativa procesal¹⁷.

¹⁶ Págs. 13-15 archivo 003 C01ExpedienteRemitidoCamaraComercio.

¹⁷ Págs. 49-51 archivo 152 C01ExpedienteRemitidoCamaraComercio.

Del cotejo puntual entre lo pedido y lo resuelto concluye esta Sala de decisión que no se configura incongruencia alguna, pues, las declaraciones y órdenes impartidas se enmarcan dentro de las pretensiones formuladas por la parte convocante.

Sobre la congruencia, la jurisprudencia de la Sala de Casación Civil, Agraria y Rural de la Corte Suprema de Justicia, en sentencia SC-3978-2022¹⁸ precisó:

“Definir un determinado conflicto, como bien se sabe, implica que el juez a cuyo cargo está la resolución del derecho controvertido acepte o niegue, total o parcialmente, según la probanza incorporada al expediente, los pedimentos del actor o del demandado. Tal descripción responde a la formación y definición de un debido proceso. El marco dentro del cual se dirime una determinada disputa judicial está definido por los precisos términos que las partes en contienda establecen, ya en la demanda o en las excepciones. Además, en algunos eventos precisos, la resolución involucra los mandatos legales según la naturaleza de las diferencias surgidas o las personas involucradas. Según lo describe el autor Devis Echandía, esa garantía constitucional alude al «... principio normativo que exige la identidad jurídica entre lo resuelto, en cualquier sentido, por el Juez en la sentencia y las pretensiones y excepciones planteadas por las partes....».

Una sentencia es congruente cuando atiende las pretensiones aducidas en la demanda y en las demás oportunidades que el legislador previó para tal fin; los fundamentos de hecho, así como los medios de defensa invocados cuando sea del caso su resolución”.

La declaración de incumplimiento efectuada por el Tribunal Arbitral no constituye una decisión autónoma ni excede lo pedido, sino que es consecuencia lógica de la pretensión orientada a obtener el cumplimiento contractual. Para ordenar la suscripción de las escrituras, el árbitro debía verificar el

¹⁸ Radicación n.º 05001-31-03-017-2012-00104-01. M.P.: Martha Patricia Guzmán Álvarez

incumplimiento, lo que explica la inclusión de dicha declaración en la parte resolutiva. Las órdenes impartidas para la suscripción de las escrituras no implican exceso, sino la concreción necesaria para garantizar la eficacia del fallo, y se deriva expresamente de lo solicitado por el demandante.

En cuanto a la condena por perjuicios, si bien el laudo fija una suma adicional y previene la causación futura, ello no configura *ultra petita*, pues la pretensión solicitó expresamente el pago de los valores causados “*... más los periodos que se causen hasta la entrega total del edificio*”. El árbitro se limitó a cuantificar lo solicitado, sin introducir conceptos ajenos. Finalmente, la condena en costas corresponde a la pretensión quinta y se ajusta a la normativa procesal.

Es importante destacar que el recurrente confunde las declaraciones con las órdenes impartidas en el laudo. Las declaraciones constituyen pronunciamientos sobre la situación jurídica debatida, mientras que las órdenes son disposiciones instrumentales para hacer efectiva la decisión. El hecho de que el árbitro haya precisado las condiciones para la suscripción de las escrituras o haya determinado la forma de ejecución de la condena no implica que se haya fallado por fuera de lo pedido, sino que responde a la necesidad de materializar las pretensiones acogidas. Esta distinción es fundamental para comprender que el laudo no incurrió en incongruencia, sino que actuó dentro del marco de la *litis* y en cumplimiento de su deber de resolver integralmente la controversia.

6. En consecuencia, el laudo no resolvió sobre asuntos extraños a la *litis* ni concedió más de lo pedido, sin que se advierta vulneración del principio de congruencia. Por tanto, no se

configura la causal novena del artículo 41 de la Ley 1563 de 2012.

Por lo discurrido, se declarará infundado el recurso de anulación formulado. No se impondrán costas, al no haberse causado por ausencia de contradicción durante el término de traslado, conforme a lo dispuesto en el numeral 8º del artículo 365 del Código General del Proceso.

III. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, **el Tribunal Superior de Distrito Judicial de Medellín, Sala Tercera de Decisión Civil**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR infundado el recurso extraordinario de anulación formulado por Altos de María Auxiliadora S.A.S. y Juan José Congote Sánchez frente al laudo emitido el 7 de abril de 2025 por Emilio José Archila Peñalosa como árbitro nombrado por el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, en el proceso instaurado por Luis Emilio Pérez Carvajal contra los recurrentes.

SEGUNDO: SIN CONDENA en costas.

TERCERO: REGISTRAR la salida del proceso en los sistemas de información correspondientes.

Proyecto discutido y aprobado en sesión virtual de la fecha.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

La Sala de Decisión,

(Firmado electrónicamente)

CLAUDIA MILDRED PINTO MARTÍNEZ
Magistrada

(Firmado electrónicamente)

NATTAN NISIMBLAT MURILLO
Magistrado

(Firmado electrónicamente)

MARTHA CECILIA OSPINA PATIÑO
Magistrada

Firmado Por:

Claudia Mildred Pinto Martinez

Magistrada

Sala Civil

Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

Martha Cecilia Ospina Patiño

Magistrado Tribunal O Consejo Seccional

Sala 007 Civil

Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

Nattan Nisimblat Murillo

Magistrado

Sala 010 Civil

Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

Proceso
Radicado

Recurso de anulación
05001220300020250041500

conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

d1b9aa053adb940021b7851ea642c3a8561b7b556993ade69d4e652652b8249c

Documento generado en 10/12/2025 10:47:03 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://firmaelectronica.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>