

Tribunal de Arbitramento  
de  
Eva Stella Uribe Arcila y Jorge Armando Cortes Copete  
Contra  
Manuel Hernández Torres

---

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

**LAUDO ARBITRAL**

**EVA STELLA URIBE ARCILA Y JORGE ARMANDO CORTÉS COPETE**

**CONTRA**

**MANUEL ALBERTO HERNÁNDEZ TORRES.**

**BOGOTÁ D.C. NUEVE (9) DE JUNIO DE DOS MIL DIECISEIS  
(2016)**

**I. ANTECEDENTES**

**1. CLÁUSULA COMPROMISORIA**

La cláusula compromisoria que habilita al tribunal de arbitramento para conocer y decidir en derecho la controversia presentada entre las partes, contenida en la cláusula décima del contrato de promesa de compraventa celebrado entre las partes que en su tenor menciona lo siguiente:

*“Toda controversia relativa a este contrato y a su ejecución o liquidación se resolverá por un tribunal de arbitramento designado por la Cámara de Comercio de Bogotá que se sujetará a lo dispuesto en los Códigos de Procedimiento Civil y de Comercio.”*

En la citada cláusula compromisoria, las partes decidieron someter al conocimiento del tribunal de arbitramento toda diferencia que se presente entre ellas en torno al contrato.

**2. PARTES PROCESALES**

- a) La parte convocante está conformada por los señores Eva Stella Uribe Arcila y Jorge Armando Cortes Copete, mayores de edad, plenamente capaces, domiciliados en Bogotá, y quienes han actuado a través de su apoderado plenamente constituido.
  
- b) La parte convocada está conformada por el señor Manuel Alberto Hernández Torres, mayor de edad, plenamente capaz, domiciliado en la ciudad de Bogotá. La parte convocada actúa mediante apoderado judicial.

### **3. SINTESIS DEL PROCESO**

- 3.1. Con fundamento en la cláusula compromisoria, el día 14 de julio de 2015, Eva Stella Uribe Arcila y Jorge Armando Cortes Copete presentaron solicitud de convocatoria frente a Manuel Alberto Hernández Torres, ante el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá (Cuaderno Principal No. 1, folios 1 a 9).
- 3.2. El día 21 de julio de 2015, se llevó a cabo el sorteo público de designación de árbitros en el que resultó elegido como árbitro principal el doctor Ivan Humberto Cifuentes Albadan. (Cuaderno Principal No. 1, folio 33).
- 3.3. El doctor Ivan Humberto Cifuentes Albadan manifestó su aceptación, dentro de la oportunidad legal. (Cuaderno Principal No. 1, folio 37.)
- 3.4. El día 24 de agosto de 2015, se dio inicio a la audiencia de instalación, en la cual, mediante Auto No. 1 de la misma fecha (Acta No. 1), se declaró legalmente instalado el Tribunal; se reconoció personería jurídica al apoderado de la parte convocante; se fijó la sede de funcionamiento del Tribunal y se designó como secretario al Dr. Juan Pablo Bonilla Sabogal. (Cuaderno Principal No. 1, folio 90 a 93).
- 3.5. En la misma audiencia del 24 de agosto de 2015, se inadmitió la demanda, y se otorgó un término de cinco (5) días hábiles al demandante para subsanar la demanda.
- 3.6. En su oportunidad, la demandante subsanó la demanda arbitral.
- 3.7. Por lo anterior, a través de auto proferido en sesión privada celebrada el día 21 de septiembre de 2015, la demanda fue admitida, se ordenó la notificación personal a la convocada y correr el traslado correspondiente por el término de veinte (20) días.

Tribunal de Arbitramento  
de  
Eva Stella Uribe Arcila y Jorge Armando Cortes Copete  
Contra  
Manuel Hernández Torres

---

- 3.8. El día 2 de octubre de 2015, a través de su apoderado la parte convocada en su totalidad fue notificada de la demanda arbitral.
- 3.9. El día 3 de noviembre de 2015, en oportunidad para ello, la parte convocada contestó la demanda arbitral, con expresa oposición a las pretensiones y formulando excepciones de mérito.
- 3.10. El día 4 de noviembre de 2015 se corrió traslado a la convocante de las excepciones de mérito propuestas por la convocada.
- 3.11. El día 10 de noviembre de 2015, la convocante describió el traslado de las excepciones propuestas por la convocada y solicitó pruebas.
- 3.12. El día 1 de febrero de 2016, se llevó a cabo la audiencia de conciliación, la cual se declaró fracasada habida cuenta de la inasistencia de la parte convocada, ordenando, en consecuencia, la continuación del trámite.
- 3.13. El día 1 de febrero de 2016, mediante Auto No. 6, se fijaron honorarios y gastos del proceso, los cuales fueron entregados por la parte convocante en exclusiva; adicionalmente, se fijó fecha y hora para la celebración de la primera audiencia de trámite.
- 3.14. El 25 de febrero de 2016, se adelantó la primera audiencia de trámite, declarándose el tribunal competente para conocer de las diferencias puestas en su conocimiento.
- 3.15. En audiencia practicada el 6 de marzo de 2016, se practicaron la totalidad de las pruebas decretadas por el Tribunal.
- 3.16. En la misma audiencia, una vez practicadas las pruebas ordenadas, fue concluida la etapa probatoria, sin ninguna clase de reparo por las partes.

Tribunal de Arbitramento  
de  
Eva Stella Uribe Arcila y Jorge Armando Cortes Copete  
Contra  
Manuel Hernández Torres

---

- 3.17. El 1 de abril de 2016, se adelantó la audiencia de alegatos de conclusión, interviniendo cada una de las partes durante una hora.
- 3.18. En esta misma audiencia se fijó como fecha para la lectura del laudo la del 3 de mayo de 2016.
- 3.19. Con posterioridad, se fijó como fecha para la audiencia de lectura de laudo la del 9 de junio de 2016 a las 12 m.

#### **4. LAS CUESTIONES SOMETIDAS A ARBITRAMENTO**

Las cuestiones sometidas a la decisión del Tribunal de arbitramento se encuentran contenidas en la demanda de Eva Stella Uribe Arcila y Jorge Armando Cortes Copete y la respectiva contestación de demanda de Manuel Alberto Hernández Torres.

##### **4.1. La demanda de Eva Stella Uribe Arcila y Jorge Armando Cortes Copete.**

##### **4.1.1. PRETENSIONES DE LA DEMANDA:**

Las pretensiones de la demanda se encuentran contenidas en el escrito de demanda inicial, las cuales, para tener plena certeza sobre las mismas, se pasan a transcribir:

- 1)** *Que se declare la resolución del contrato de promesa de compraventa celebrado el 10 de enero de 2012, por parte de mis poderdantes EVA STELLA URIBE ARCILA Y JORGE ARMANDO CORTES COPETE como vendedores y MANUEL ALBERTO HERNANDEZ TORRES como comprador, por incumplimiento de las obligaciones del comprador, respecto del contrato de promesa de compraventa, pago del saldo del precio y de su no comparecencia a la notaría acordada para la firma de la escritura correspondiente.*
- 2)** *Que se condene al demandado a indemnizar a mis poderdantes los perjuicios causados con su incumplimiento, equivalentes al diez por ciento del valor del contrato, es decir la suma de nueve millones de pesos ( \$9.000.000)*

Tribunal de Arbitramento  
de  
Eva Stella Uribe Arcila y Jorge Armando Cortes Copete  
Contra  
Manuel Hernández Torres

---

- 3) *Que se condene al demandado al pago de los frutos del inmueble, en razón a dos millones de pesos mensuales, valor éste equivalente al canon de arrendamiento por inmuebles de similares características en el sector, por el período comprendido entre enero de 2012 a junio de 2015, que son 42 meses, por la suma total de ochenta y cuatro millones de pesos (\$ 84.000.000)*
- 4) *Que se condene al demandado a la restitución del inmueble objeto de esta demanda, recuperando así el status quo.*
- 5) *Que se condene al demandado a la pérdida de los veintiséis millones quinientos mil pesos de arras (\$26.500.000) en virtud del artículo 1859 y 1932 del Código Civil.*
- 6) *Que se condene al demandado en costas y agencias en derecho.*

**4.1.2. HECHOS DE LA DEMANDA:**

La demanda se fundamenta en los hechos que se resumen de la siguiente manera, destacando los elementos más relevantes de los mismos de cara a los temas objeto de decisión, y sin perjuicio de su tenor literal íntegro, plasmado en la versión de demanda:

1. La parte demandante aduce que entre ellas se celebró un contrato de promesa de compraventa cuyo objeto material recaía en un inmueble ubicado en la carrera 20 No. 22 A-52 de Bogotá, identificado con folio de matrícula No. 50C-377176.
2. Las condiciones del negocio prometido fueron el pago de un precio de noventa millones de pesos (\$90.000.000), establecido así: tres millones de pesos a la firma de la promesa, y el saldo restante, ochenta y siete millones de pesos, en tres cuotas así: treinta millones de pesos pagaderos el 15 de marzo de 2012, tres pagos de diez millones de pesos con plazos de cuarenta días y el saldo garantizado a través de un pagaré otorgado por el comprador.

Tribunal de Arbitramento  
de  
Eva Stella Uribe Arcila y Jorge Armando Cortes Copete  
Contra  
Manuel Hernández Torres

---

3. Una vez suscrita la promesa de compraventa objeto de la controversia, la parte demandante entregó real y materialmente la bodega prometida a la compradora.
4. La parte compradora nunca cumplió con el pago del precio en la forma establecida, ni tampoco compareció en la fecha y hora indicada a la notaría prefijada para el otorgamiento de la escritura pública que materializaría el negocio jurídico prometido.
5. Indica la demandante que el inmueble estaba afectado con dos medidas cautelares provenientes de sendos procesos ejecutivos que cursaban en los juzgados civiles de Bogotá. En este particular, indica que la demandada dispuso que abogados de su confianza atendieran esos procesos ejecutivos y obtuvieran el levantamiento de las medidas cautelares a través del pago de las obligaciones pendientes.
6. Indica que en forma general, el demandado ha desconocido el cumplimiento del contrato celebrado y que se ha aprovechado de la situación, explotando comercialmente el inmueble prometido.
7. Desde entonces a instancias de los demandantes, el inmueble se saneó en su totalidad, obteniendo el levantamiento de las medidas cautelares y los gravámenes existentes sobre el mismo. Así mismo, señala la demanda, los demandantes han insistido en la celebración del negocio prometido, pero el demandado no ha accedido a ello, y tampoco ha restituido el inmueble objeto de la promesa.

**4.2. CONTESTACION DE LA DEMANDA Y EXCEPCIONES DE MÉRITO:**

La parte convocada en la contestación de la demanda se opuso a todas y cada una de las pretensiones invocadas por la parte convocante, así mismo aceptó algunos hechos y negó otros.

Tribunal de Arbitramento  
de  
Eva Stella Uribe Arcila y Jorge Armando Cortes Copete  
Contra  
Manuel Hernández Torres

---

La parte convocada, en un breve resumen sostiene que, por la situación de los procesos judiciales que afectaban al inmueble y la relación con los acreedores de la parte vendedora, los plazos establecidos por las partes fueron variando. Así mismo, indica que su poderdante cumplió con lo que estaba a su cargo y que lo que en realidad ocurre es que la demandante quiere cambiar las condiciones del negocio y aprovecharse de las variaciones del precio del inmueble desde la fecha de celebración del contrato de promesa.

Con fundamento en ello la demandada formuló una única excepción de mérito, intitulada “inexistencia de causal para demandar”, indicando que no es procedente que siendo los demandantes la parte incumplida, por no haber honrado las obligaciones a su cargo, pretendan acceder a la justicia para reclamar el pago de unos perjuicios injustificados. De manera que si no se ha cumplido la condición establecida por las partes, no hay derecho alguno para demandar.

**5. PRUEBAS DECRETADAS Y PRÁCTICADAS:**

En las oportunidades procesales se decretaron y practicaron las pruebas solicitadas por las partes, de la siguiente manera:

**5.1. PRUEBAS SOLICITADAS POR LA PARTE CONVOCANTE:**

**5.1.1. Documentales.**

Se ordenaron tener en cuenta como pruebas documentales, con el valor que la ley les asigna, los documentos acompañados por la parte convocante con su escrito de demanda y los documentos aportados con el escrito mediante el cual recorrió el traslado de la contestación.

**5.1.2. Interrogatorio de parte.**

Con ocasión de lo solicitado en la demanda, se decretó el interrogatorio de parte del señor MANUEL ALBERTO HERNÁNDEZ TORRES



Dicho interrogatorio se practicó en la audiencia del 4 de marzo de 2016.

## **5.2. PRUEBAS SOLICITADAS POR LA PARTE CONVOCADA:**

### **5.2.1. Documentales.**

Se ordenaron tener en cuenta como pruebas documentales, con el valor que la ley les asigna, los documentos acompañados por la parte convocada con su escrito de contestación.

### **5.2.2. Interrogatorio de parte.**

A solicitud de la parte convocada se decretó la práctica del interrogatorio de parte de la señora EVA STELLA URIBE ARCILA y del señor JORGE ARMANDO CORTES COPETE.

Dichos interrogatorios se practicaron en la audiencia del 4 de marzo de 2016.

### **5.2.3. Testimonios.**

El testimonio de Hernán Cortes Copete fue practicado en la audiencia llevada a cabo el 4 de marzo de 2016.

## **6. TÉRMINO PARA FALLAR**

Al no haber señalado las partes un término para la duración del presente proceso, el término es de seis (6) meses contados a partir de la finalización de la primera audiencia de trámite.

La primera audiencia de trámite finalizó el 25 de febrero de 2016, comenzando así a correr el término de los seis (6) meses para fallar, el cual fue suspendido de común acuerdo por las partes, entre el 5 de marzo de 2016 y el 28 de marzo de 2016. (13 días hábiles)

Tribunal de Arbitramento  
de  
Eva Stella Uribe Arcila y Jorge Armando Cortes Copete  
Contra  
Manuel Hernández Torres

---

Dicha suma deberá adicionarse el término original (25 de agosto de 2016), por lo que este Tribunal cuenta con plazo hasta el 9 de septiembre de 2016 para expedir el laudo arbitral.

En consecuencia, el presente laudo se expide dentro del término correspondiente.

## **II. CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL**

### **1. PRESUPUESTOS PROCESALES.**

Previo al análisis de fondo de la controversia, el Tribunal pone de presente que encuentra debidamente establecidos los presupuestos para proferir el Laudo arbitral y no observa circunstancia alguna que pudiera ser constitutiva de nulidad y que amerite retrotraer la actuación surtida.

Síguese de cuanto queda expuesto que la relación procesal existente en este caso se ha configurado regularmente y que en su desenvolvimiento no se incurrió en defecto alguno, motivo por el cual corresponde ahora decidir sobre el mérito de la controversia sometida a arbitraje por las partes demandada y demandante, propósito en orden al cual son conducentes las siguientes

### **2. PRETENSIÓN PRIMERA DE LA DEMANDA.**

La pretensión primera de la demanda, busca la resolución del contrato de promesa de compraventa celebrado entre las partes, por tal razón corresponde al Tribunal de Arbitramento determinar si se dan los presupuestos para la prosperidad de este tipo de petición.

El artículo 1546 del Código Civil, sobre la resolución de los contratos establece, lo siguiente:

*“En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado.*”

Tribunal de Arbitramento  
de  
Eva Stella Uribe Arcila y Jorge Armando Cortes Copete  
Contra  
Manuel Hernández Torres

---

*Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios.”.*

Conforme a lo establecido en la norma, cuando no se cumpla por uno de los contratantes lo pactado, es procedente solicitarse por el otro contratante, la resolución del contrato o el cumplimiento del contrato, sin embargo conforme lo ha señalado la jurisprudencia, para realizar cualquiera de las anteriores peticiones, es necesario que quien las efectúa, haya cumplido sus obligaciones o se haya allanado a cumplir las mismas.

Sobre los requisitos para la prosperidad de la acción resolutoria, señaló la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil en sentencia del 14 de diciembre de 2010, Magistrado Ponente: ARTURO SOLARTE RODRÍGUEZ, Ref.: 41001-31-03-001-2002-08463-01, lo siguiente:

*“2.2. Como pretensión principal, la demandante solicitó la resolución del contrato base de la acción por el incumplimiento que le imputó a la prometedora compradora, campo en el que se impone elucidar si los supuestos de tal acción hacen presencia en el sub iudice. Para estos efectos es pertinente memorar que en la órbita de los contratos sinalagmáticos, **el buen suceso de la expresada súplica, derivada del artículo 1546 del Código Civil, exige, además de la presencia de un contrato bilateral válido, que el actor hubiese guardado fidelidad a sus obligaciones, esto es, cumplido o procurado cumplir los compromisos que del respectivo negocio jurídico dimanar para él, al tiempo que es menester que la otra parte, por el contrario, no hubiese atendido los deberes de prestación establecidos a su cargo.***

*En razón de lo anterior, la Corte tiene dicho que “**...el titular de la acción resolutoria indefectiblemente lo es el contratante cumplido o que se ha allanado a cumplir con las***

**obligaciones que le corresponden y, por el aspecto pasivo incuestionablemente debe dirigirse la mencionada acción contra el contratante negligente, puesto que la legitimación para solicitar el aniquilamiento de la convención surge del cumplimiento en el actor y del incumplimiento en el demandado u opositor ...**” (G. J. Tomo CLIX, págs. 309 y ss.). (...).

2.2.2. (...) la circunstancia primeramente analizada descarta la prosperidad de la acción resolutoria gobernada por el artículo 1546 del Código Civil. Es que **para acceder a una declaración de ese linaje es indispensable que la formule “el contratante cumplidor de las obligaciones a su cargo, nacidas de un acuerdo de voluntades, o por lo menos que se haya allanado a cumplirlas en la forma y tiempo debidos, (...) cuando la otra parte no ha cumplido con las suyas”** (Cas. Civ., sentencia de 12 de agosto de 1974, G.J. t. CXLVIII, pág. 202).” (Negrillas subrayadas fuera del texto).

Es requisito *sine qua non* entonces, para la prosperidad de la acción resolutoria, el demostrarse por quien la impetra, que ha cumplido con las obligaciones objeto del contrato, y que la otra parte no cumplió con sus obligaciones.

El contrato objeto del presente proceso arbitral, es un contrato de promesa de compraventa celebrado con fecha 30 de enero de 2012, entre MANUEL ALBERTO HERNANDEZ como PROMETIENTE COMPRADOR de una parte, y JORGE ARMANDO CORTES COPETE y EVA STELLA URIBE ARCILA, como prometientes vendedores.

El objeto del contrato conforme a la cláusula primera es que los PROMETIENTES VENDEDORES se obligan a vender al PROMETIENTE COMPRADOR el derecho de dominio y la posesión plena que tienen y ejercen sobre la bodega junto con el lote de terreno donde está construida ubicada en la carrera 20 No. 22 – A – 52 de Bogotá.

Tribunal de Arbitramento  
de  
Eva Stella Uribe Arcila y Jorge Armando Cortes Copete  
Contra  
Manuel Hernández Torres

---

Obligándose el PROMETIENTE COMPRADOR a comprar dicha bodega. El inmueble se encuentra identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C- 377176.

Conforme a lo acordado en el contrato de promesa de compraventa, el Tribunal Arbitral concluye que son obligaciones de los PROMETIENTES VENDEDORES, las siguientes:

**Primera. CANCELAR LA HIPOTECA Y LOS EMBARGOS EXISTENTES SOBRE EL PREDIO, PREVIAMENTE A SUSCRIBIR LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA.**

En el párrafo de la cláusula tercera del contrato de promesa de compraventa, denominada “*SALVEDAD DEL INMUEBLE*”, se consagró lo siguiente:

*“PARÁGRAFO: Por ser oportuno se manifiesta que la hipoteca existente al momento de suscribir la presente promesa será levantada por los PROMETIENTES VENDEDORES previo a suscribir la escritura pública que perfecciona e presente contrato.”.*

Conforme a lo anterior, los PROMETIENTES VENDEDORES estaban obligados a cancelar la hipoteca que existía sobre el predio, al momento de suscribir el contrato de promesa de compraventa (30 de enero de 2012), previo a suscribir la escritura pública que perfeccione el contrato.

La hipoteca existente para dicha época, se encuentra registrada con fecha 14 de octubre de 2005 en el certificado de tradición del inmueble, obrante a folio 24 del cuaderno de pruebas No. 1, del que se desprende que fue constituida mediante Escritura Pública No. 2677 del 14 de octubre de 2005, por EVA STELLA URIBE ARCILA y JORGE ARMANDO CORTES COPETE, a favor de FONDO DE EMPLEADOS LAFAYETTE LTDA FEI (véase anotación No. 12).

Tribunal de Arbitramento  
de  
Eva Stella Uribe Arcila y Jorge Armando Cortes Copete  
Contra  
Manuel Hernández Torres

---

Sobre el inmueble objeto del contrato de promesa de compraventa, se registró con fecha 31 de agosto de 2009, EMBARGO EJECUTIVO CON ACCIÓN REAL – HIPOTECARIO de FONDO DE EMPLEADOS LAFAYETTE LTDA FEI contra EVA STELLA URIBE ARCILA y JORGE ARMANDO CORTES COPETE, que cursaba en el Juzgado 42 Civil Municipal de Bogotá (Véase anotación No. 14 del certificado de tradición).

Siendo así las cosas, la hipoteca que conforme al parágrafo de la cláusula tercera del contrato de promesa de compraventa, se obligaron a levantar los PROMETIENTES VENDEDORES, antes de la firma de la escritura pública de compraventa, fue la constituida a favor de FONDO DE EMPLEADOS LAFAYETTE LTDA FEI, ya que para el 30 de enero de 2012, fecha de suscripción del contrato de promesa de compraventa, no existía registrada otra hipoteca vigente sobre el inmueble.

Lo anterior trae como consecuencia, que para poder cancelar la hipoteca a que hace referencia el parágrafo de la cláusula tercera, era necesario previamente pagar la obligación ejecutada en el proceso ejecutivo hipotecario, que cursaba ante el Juzgado 42 Civil Municipal de Bogotá.

El dinero para cancelar la obligación ejecutada en el proceso ejecutivo hipotecario, saldría del pago de \$ 30.000.000.00 que se obligó a realizar el PROMETIENTE COMPRADOR, como parte del precio del inmueble, conforme se desprende de la cláusula octava del contrato de promesa de compraventa, que consagra:

*“OCTAVA – VALOR Y FORMA DE PAGO – El precio del inmueble prometido en venta es por la suma de NOVENTA MILLONES DE PESOS (\$ 90.000.000.00) que se cancelarán de la siguiente manera:*

- *Unas arras ya recibidas por valor de \$ 3.000.000 TRES MILLONES DE PESOS.*
- **TREINTA MILLONES DE PESOS \$ 30.000.000 para el pago de las obligaciones judicializadas y que**

**actualmente impactan el inmueble (proceso ejecutivo hipotecario de Lafayette y remanente de la Vidriería Universal), que serán pagados al momento de suscribir la negociación con las entidades a más tardar el 15 de marzo de 2012.**

- *TREINTA MILLONES DE PESOS \$ 30.000.000 que se entregaran a EVA STELLA URIBE en tres cuotas de \$ 10.000.000 con promedio de 40 días a partir del momento de la firma de la escritura por medio de la cual el inmueble queda en cabeza del comprador los cuales se garantizarán por medio de pagaré que se suscribirá el día de la firma de la escritura que perfecciona el presente.*
- *El saldo a favor de JORGE ARMANDO CORTES COPETE se garantizará por medio de pagaré que se suscribirá el día de la firma de la escritura de venta que perfecciona la presente.”(Negrillas subrayadas fuera del texto).*

Concatenadas las cláusulas contractuales transcritas, encontramos que con la segunda cuota del pago del precio que realizaría el PROMETIENTE COMPRADOR a más tardar, el 15 de marzo de 2012, se pagaría la obligación ejecutada en el proceso ejecutivo hipotecario, y una vez realizado ello se entraría a cancelar la hipoteca existente con el FONDO DE EMPLEADOS LAFAYETTE LTDA FEI.

Igualmente con el pago de los \$ 30.000.000, se pagaría la obligación ejecutada por parte de VIDRIERÍA UNIVERSAL, que era objeto igualmente de un proceso ejecutivo, que se adelantaba en el Juzgado 20 Civil Municipal de Bogotá, proceso a que se hace referencia en el hecho 5º de la demanda.

Por lo anterior, la obligación que tenían los PROMETIENTES VENDEDORES, de cancelar la hipoteca, así como el pago de las obligaciones que dieron lugar a los embargos sobre el predio objeto del contrato de promesa de compraventa, estaba sujeta a condición, y ésta era que el PROMETIENTE COMPRADOR, pagará a más

Tribunal de Arbitramento  
de  
Eva Stella Uribe Arcila y Jorge Armando Cortes Copete  
Contra  
Manuel Hernández Torres

---

tardar el 15 de marzo de 2012, la suma de \$ 30.000.000., valor que correspondía a parte del pago del precio.

Recuérdese que la obligación es condicional cuando depende de un acontecimiento futuro, que puede suceder o no, conforme lo establece el artículo 1530 del Código Civil, al expresar:

*“Es obligación condicional la que depende de una condición, esto es, de un acontecimiento futuro, que puede suceder o no.”*

La condición es suspensiva cuando mientras no se cumpla, suspende la adquisición de un derecho, por expresa disposición del artículo 1536 del Código Civil, que señala:

*“La condición se llama suspensiva si, mientras no se cumple, suspende la adquisición de un derecho; y resolutoria, cuando por su cumplimiento se extingue un derecho.”*

Siendo así las cosas, reiterase que hasta tanto se pagará por el PROMETIENTE COMPRADOR la suma de \$ 30.000.000. correspondiente a la segunda cuota del precio pactado por el inmueble, nacería para los PROMETIENTES COMPRADORES, la obligación de cancelar la hipoteca, y pagar “*las obligaciones judicializadas*” que pesaban sobre el inmueble.

Conforme se verá más adelante el PROMETIENTE COMPRADOR no cumplió con dicha obligación, en el plazo pactado, esto es, a más tardar el 15 de marzo de 2012.

**Segundo. SUSCRIBIR LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA EL 24 DE FEBRERO DE 2012 EN LA NOTARÍA PRIMERA DE BOGOTÁ A LAS 2:00 P.M.**

En la cláusula quinta del contrato de promesa de compraventa, se estableció lo siguiente:



Tribunal de Arbitramento  
de  
Eva Stella Uribe Arcila y Jorge Armando Cortes Copete  
Contra  
Manuel Hernández Torres

---

*“QUINTA. FIRMA DE ESCRITURA – La escritura de venta que perfeccione el presente contrato se correrá el día 24 de febrero de 2012 en la Notaría Primera (1ª) de Bogotá a las 2:00 p.m. Las partes de común acuerdo podrán modificar la fecha de la firma de escritura de acuerdo con la necesidad de las partes.”*

En la fecha señalada para efectos de perfeccionar el contrato, no compareció ninguna de las partes a la Notaría, y así claramente lo confesaron las partes en el interrogatorio de parte que absolvieron:

El demandado MANUEL ALBERTO HERNANDEZ, manifestó:

*“DR. CIFUENTES: Doctor Ramírez vamos a hacer una cosa, simplemente el Tribunal va a formular la pregunta que se ha hecho de la siguiente forma. ¿Señor Hernández, usted compareció a la notaria Primera de Bogotá en algún momento después, obviamente, de la firma del contrato de promesa de compraventa, usted compareció a esa notaria para efectos de firmar la escritura pública de compraventa?”*

*SR. HERNÁNDEZ: No recuerdo eso, solo firmamos una promesa de compraventa.*

*DR. CIFUENTES: ¿No compareció a la notaria?*

*SR. HERNÁNDEZ: Ellos no han cumplido de dármela para firmar la escritura, a hoy no han cumplido.”*

La demandante EVA STELLA URIBE, señaló:

*“DR. RODRÍGUEZ: **Pregunta No. 15.-** Informe a esta audiencia si usted concurrió el 24 de enero del año 2012 a la Notaría Primera a firmar la escritura por medio de la cual se perfeccionaba la compra venta del inmueble prometido en venta?”*

*SRA. URIBE: No. Puedo agregar algo?*

*DR. CIFUENTES: Sí claro, sí señora.*

*SRA. URIBE: No podía ir a firmarla porque no se había hecho el pago de la obligación en Lafayette para poder firmar la escritura, estaba condicionado al pago en la Lafayette para poder hacer los documentos, hasta que no se hiciera ese pago no se podía firmar nada.”.*

El demandante JORGE ARMANDO CORTES COPETE, indicó:

*“DR. RAMÍREZ: **Pregunta No. 4.-** Informe a esta audiencia si usted concurrió el día 24 de febrero/12 a las 2 de la tarde a la Notaría Primera a firmar la escritura pública por medio de la cual se perfeccionaba la venta del inmueble objeto de la compra venta a que nos hemos referido?*

*SR. CORTES: Por mi estado de salud siempre estaban pendientes de mí y me avisaban de eso, yo leí alguna vez el documento pero la verdad nunca se me informó, nunca se me dijo nada y de lo pendiente que estuve del caso nunca cumplían entonces la verdad no le tomé relevancia a eso, no lo hice porque no fui informado.*

*DR. CIFUENTES: La respuesta concreta es: usted no concurrió a la notaría?*

*SR. CORTES: No concurrí a la notaría.”.*

Nótese que las dos (2) partes confesaron que no concurrieron a la Notaría el 24 de febrero de 2012, a suscribir la escritura pública de compraventa, por cuanto de un lado no se había hecho el pago al FONDO DE EMPLEADOS LAFAYETTE LTDA FEI,

Tribunal de Arbitramento  
de  
Eva Stella Uribe Arcila y Jorge Armando Cortes Copete  
Contra  
Manuel Hernández Torres

---

según lo afirma la demandante, y de otro lado, los PROMETIENTES VENDEDORES, no han cumplido según lo afirma el demandado.

El Tribunal Arbitral considera que por la no asistencia a la notaría a suscribir el contrato de compraventa, no es dable endilgarle incumplimiento a ninguna de las partes, por lo siguiente:

- Los PROMETIENTES VENDEDORES no comparecieron al considerar que no podían firmar, ya que no habían pagado la obligación con el FONDO DE EMPLEADOS LAFAYETTE LTDA FEI, y lo cierto es que si bien estaban obligados a realizar dicho pago, el mismo se iba a efectuar una vez el PROMETIENTE COMPRADOR pagará la suma de \$ 30.000.000., correspondiente a la segunda cuota del pago del precio.
- El PROMETIENTE COMPRADOR tenía como plazo para pagar la segunda cuota del pago del precio, es decir, la suma de \$ 30.000.000., hasta el 15 de marzo de 2012, es decir, con posterioridad a la fecha señalada para suscribir la escritura, que data del 24 de febrero de 2012, por lo que hasta dicho momento no había incumplido el contrato.

**Tercera. PAGAR LOS GASTOS NOTARIALES Y LOS GASTOS DE RETENCIÓN:**

En la cláusula sexta se acordó, lo siguiente:

*“SEXTA – IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES – Los gastos notariales de la escritura serán pagados por partes iguales. Los gastos de Beneficiencia, Anotación y Registro que ocasione el otorgamiento de la escritura de compraventa, serán cubiertos por el PROMETIENTE COMPRADOR. Los gastos de Retención de 1% del valor de la venta serán cubiertos por LOS PROMITENTES VENDEDORES.”*

En esta cláusula nacen obligaciones para los dos (2) partes, sin embargo las mismas tan sólo se harían efectivas al momento de suscripción de la escritura pública de

Tribunal de Arbitramento  
de  
Eva Stella Uribe Arcila y Jorge Armando Cortes Copete  
Contra  
Manuel Hernández Torres

---

compraventa, lo cual a la fecha no ha sucedido, por tanto no hay lugar a determinar el cumplimiento o incumplimiento de esta obligación.

**Cuarta. ENTREGA DEL INMUEBLE.**

Sobre la entrega del inmueble se pactó en la cláusula séptima del contrato, lo siguiente:

*“ENTREGA DEL INMUEBLE – La entrega real y material del inmueble prometido en venta, lo harán los PROMETIENTES VENDEDORES al PROMETIENTE COMPRADOR al momento de la firma del presente documento.”.*

En consecuencia, suscrito el contrato de promesa de compraventa, 30 de enero de 2012, los PROMETIENTES VENDEDORES tenían la obligación de entregar el inmueble objeto del negocio, lo cual efectivamente hicieron, y así lo confesaron los apoderados en los escritos de demanda y contestación, al manifestar:

Demanda hecho 3. *“los hoy demandantes, al recibir los (tres) millones de pesos, que consistían en las arras de la promesa de compraventa, cumpliendo su palabra y de buena fe, entregan real y materialmente la bodega prometida en venta al hoy demandado, esto el día 10 de enero de 2012, cumpliendo de esta manera lo convenido en la negociación.”.*

Contestación al hecho 3, el apoderado de la parte demandada, respecto de este hecho manifestó: *“El 3: es cierto.”.*

Lo anterior sin lugar a equívocos demuestra que las partes no tienen discusión sobre la entrega del inmueble al PROMETIENTE COMPRADOR, quien en el interrogatorio de parte que absolvió, sobre el punto indicó:

*“DR. GIL: Pregunta No. 15. ¿Desde qué fecha usted usufructúa la bodega objeto de esta promesa de compraventa?”*

Tribunal de Arbitramento  
de  
Eva Stella Uribe Arcila y Jorge Armando Cortes Copete  
Contra  
Manuel Hernández Torres

---

*SR. HERNÁNDEZ: Hay que buscar la fecha que tiene.*

*DR. GIL: Está en su mano la promesa, en la última hoja.*

*SR. HERNÁNDEZ: “Para constancia el 12 de enero/12”*

*DR. GIL: ¿Desde esa fecha?*

*SR. HERNÁNDEZ: Sí, tiene que ser, la verdad no he usufructuado porque nunca he tenido allá nada, ahorita tengo una máquina ahí, se la tengo en custodia en arriendo a un hermano de él, como les conté hace un rato, yo no necesito eso, cuando surgió problemas dije, huy, mi plata, entonces cogí y metí una máquina y dije, como es hermano, eso fue lo que hice, Hernán siempre estaba allá con él, Jorge y Hernán trabajaban ahí, yo nunca he estado allá posesionado hasta que surgió problemas y metí una máquina ahí que ocupa el 5% del área, pero ya tengo posición entonces desde ahí porque yo hablé con Hernán y le hice firmar un contrato de compraventa, de arriendo.”.*

Siendo así las cosas, se concluye que los PROMETIENTES VENEDORES, cumplieron la obligación pactada en la cláusula séptima del contrato de promesa de compraventa, entregando al PROMETIENTE COMPRADOR, el inmueble objeto de la negociación.

De acuerdo con lo acordado en el contrato de promesa de compraventa, el Tribunal Arbitral concluye que son obligaciones del PROMETIENTE COMPRADOR, las siguientes:

**Primera. SUSCRIBIR LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA EL 24 DE FEBRERO DE 2012 EN LA NOTARÍA PRIMERA DE BOGOTÁ A LAS 2:00 P.M.**

Sobre este aspecto téngase en cuenta lo dicho por el Tribunal Arbitral, en el numeral segundo de las obligaciones a cargo de los PROMETIENTES VENEDORES.

Tribunal de Arbitramento  
de  
Eva Stella Uribe Arcila y Jorge Armando Cortes Copete  
Contra  
Manuel Hernández Torres

---

No sobra sin embargo reiterar, que el Tribunal Arbitral considera que no existió incumplimiento contractual de las partes a ésta obligación, pese a no haber concurrido ninguna de ellas a la Notaría Primera de Bogotá, a celebrar la escritura pública de compraventa.

**Segundo. PAGAR LOS GASTOS NOTARIALES Y LOS GASTOS DE BENEFICENCIA, ANOTACIÓN Y REGISTRO.**

Sobre ésta obligación téngase en cuenta lo señalado en el numeral tercero, de las obligaciones a cargo de los PROMETIENTES VENDEDORES.

Reiterase que que las obligaciones a cargo de las partes, tan sólo se harían efectivas al momento de suscripción de la escritura pública de compraventa, lo cual a la fecha no ha sucedido.

**Tercero. PAGO DEL PRECIO.**

En la cláusula octava del contrato de promesa de compraventa, se señaló lo siguiente:

*“OCTAVA – VALOR Y FORMA DE PAGO – El precio del inmueble prometido en venta es por la suma de NOVENTA MILLONES DE PESOS (\$ 90.000.000.00) que se cancelarán de la siguiente manera:*

- *Unas arras ya recibidas por valor de \$ 3.000.000 TRES MILLONES DE PESOS.*
- *TREINTA MILLONES DE PESOS \$ 30.000.000 para el pago de las obligaciones judicializadas y que actualmente impactan el inmueble (proceso ejecutivo hipotecario de Lafayette y remanente de la Vidriería Universal), que serán*

Tribunal de Arbitramento  
de  
Eva Stella Uribe Arcila y Jorge Armando Cortes Copete  
Contra  
Manuel Hernández Torres

---

*pagados al momento de suscribir la negociación con las entidades a más tardar el 15 de marzo de 2012.*

- *TREINTA MILLONES DE PESOS \$ 30.000.000 que se entregaran a EVA STELLA URIBE en tres cuotas de \$ 10.000.000 con promedio de 40 días a partir del momento de la firma de la escritura por medio de la cual el inmueble queda en cabeza del comprador los cuales se garantizarán por medio de pagaré que se suscribirá el día de la firma de la escritura que perfecciona el presente.*
- *El saldo a favor de JORGE ARMANDO CORTES COPETE se garantizará por medio de pagaré que se suscribirá el día de la firma de la escritura de venta que perfecciona la presente.”(Negrillas subrayadas fuera del texto).*

De la cláusula anterior, se desprende que el precio pactado por el inmueble prometido en venta, fue la suma de \$ 90.000.000., pagaderos en cuatro (4) cuotas, de la siguiente manera:

**Primera Cuota. A LA FIRMA DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA.**

La primera cuota del precio se pactó en **\$ 3.000.000**, dicho valor efectivamente fue pagado por EL PROMETIENTE COMPRADOR, a la firma del contrato de promesa de compraventa.

Obsérvese que en la propia cláusula octava, sobre el pago de dicha cuota se indicó: *“Unas arras ya recibidas por valor de \$ 3.000.000 TRES MILLONES DE PESOS.”*

Siendo así es claro que EL PROMETIENTE COMPRADOR, cumplió con su obligación de pagar la primera cuota para pagar el precio convenido.

**Segunda Cuota. A MÁS TARDAR EL 15 DE MARZO DE 2012**

Se acordó que la segunda cuota por la suma de \$ 30.000.000, se pagaría a más tardar el 15 de marzo de 2012. Adicionalmente que éste pago tenía como objeto pagar “*las obligaciones judicializadas*”.

Cuando se hace referencia a “*las obligaciones judicializadas*”, ello corresponde a la existente con el FONDO DE EMPLEADOS LAFAYETTE LTDA FEI y con VIDRIERIA UNIVERSAL, respecto de los cuales existía para la fecha de suscripción de la promesa de compraventa, un proceso ejecutivo hipotecario en el Juzgado 42 Civil Municipal de Bogotá, y un proceso ejecutivo en el Juzgado 20 Civil Municipal de Bogotá, respectivamente.

No se determina en el contrato de promesa de compraventa, quien va a adelantar el pago ante el FONDO DE EMPLEADOS LAFAYETTE LTDA FEI y VIDRIERÍA UNIVERSAL, si los PROMETIENTES VENEDORES o el PROMETIENTE COMPRADOR, lo cierto es que los recursos para el pago, hacen parte del precio acordado por el inmueble y debían suministrarse a más tardar el 15 de marzo de 2012 por el demandado.

Sobre el pago que se debía realizar a más tardar el 15 de marzo de 2012, señala el señor MANUEL ALBERTO HERNADEZ TORRES, lo siguiente:

*“DR. GIL: Pregunta No. 4. ¿Usted al día 15 de marzo/12 depositó o hizo algún tipo de pago con los firmantes en esa promesa de compraventa?”*

*SR. HERNÁNDEZ: Vine como lento para las preguntas, pero las voy a contestar, yo los pagos que hice fueron los 3 millones y al día de la firma me comprometí a pagar una deuda que tenían en Lafayette y en Vidrios Universal y a solicitud de don Jorge pidió que le abonara un millón mensual mientras que salían los casos.*



Tribunal de Arbitramento  
de  
Eva Stella Uribe Arcila y Jorge Armando Cortes Copete  
Contra  
Manuel Hernández Torres

---

*DR. GIL: Es que mi pregunta es puntual.*

*SR. HERNÁNDEZ: Por favor me la repite y puntual para yo entenderle.*

*DR. GIL: Se la voy hacer más clara. En la referida promesa de compraventa que usted tiene en su mano, en la cláusula octava, reza en el segundo punto, lo leo, “\$30 millones para el pago de las obligaciones judicializadas y que actualmente impacten el inmueble, proceso ejecutivo Lafayette y remanente de la Vidriera Universal que serán pagados al momento de suscribir la negociación con las entidades a más tardar el día 15 de marzo/12”, ¿usted realizó algún pago con los promitentes vendedores a esa fecha?*

*SR. HERNÁNDEZ: No señor.”.*

Conforme a lo anterior el demandado CONFIESA que para el 15 de marzo de 2012, no realizó ningún pago a los demandantes, es decir, que incumplió con la obligación de pagar la segunda cuota del precio a más tardar en esa fecha.

De otra parte, indica que se comprometió a realizar el pago a “Lafayette y en Vidrios Universal y a solicitud de don Jorge pidió que le abonara un millón mensual mientras que salían los casos”.

Por parte de la demandante EVA STELLA URIBE, se CONFIESA que MANUEL ALBERTO HERNANDEZ, pagó la suma de \$ 23.500.000.00 a el FONDO DE EMPLEADOS LAFAYETTE LTDA FEI. En efecto en el interrogatorio de parte que absolvió indicó lo siguiente:

*“DR. RODRÍGUEZ: **Pregunta No.11.-** Informe a esta audiencia si usted tiene conocimiento que las obligaciones judicializada a las que refiere la promesa de compra venta que nos ocupa fueron canceladas por el señor Manuel Alberto Hernández?*

Tribunal de Arbitramento  
de  
Eva Stella Uribe Arcila y Jorge Armando Cortes Copete  
Contra  
Manuel Hernández Torres

---

*SRA. URIBE: Conozco del pago que se hizo a Lafayette de \$23.500.000 hecho por el señor Manuel Alberto Hernández.”.*

Sobre los pagos realizados de las denominadas por las partes en la promesa de compraventa obligaciones “judicializadas”, el señor JORGE ARMANDO CORTES COPETE, en el interrogatorio de parte que absolvió, manifestó lo siguiente:

*“DR. RAMÍREZ: **Pregunta No. 5.-** Informe a esta audiencia todas y cada una de las gestiones que usted realizó para que se pagaran las obligaciones judicializadas que tenía la bodega que estamos tratando en este Tribunal?*

*SR. CORTES: Yo hice una promesa de venta y por tanto de ahí se me descontaba un dinero, y acudí al señor a decirle: por favor.*

*DR. CIFUENTES: Don Jorge Armando, cuando usted se refiera al señor, a la persona, por favor diga el nombre para que nos quede claro a quién se está refiriendo.*

*SR. CORTES: El señor Juan Manuel es el apoderado de don Manuel Hernández, él es quien hacía el pago de eso, yo no tenía otro medio más como enterarme de eso y siempre trataba de acudir a él para que me dijera qué se ha hecho, qué no se ha hecho, la verdad estar llamando yo a los sitios donde se adeudaba y recibir siempre respuestas negativas de que no, que no, pues acudía directamente a las personas que me descontaron dinero y que tenían que hacerlo en el tiempo reglamentario.”.*

Conforme a lo anterior, el demandante JORGE ARMANDO CORTES COPETE, CONFIESA que la persona que realizaría los pagos de las obligaciones “judicializadas” era el señor MANUEL ALBERTO HERNANDEZ TORRES.

Tribunal de Arbitramento  
de  
Eva Stella Uribe Arcila y Jorge Armando Cortes Copete  
Contra  
Manuel Hernández Torres

---

De lo señalado en los interrogatorios de parte, se concluye que si bien en el contrato de promesa de compraventa, no se determinó quien se encargaría de realizar las gestiones para el pago de las denominadas “obligaciones judicializadas”, lo cierto es que las gestiones y pago de la obligación con FONDO DE EMPLEADOS LAFAYETTE LTDA FEI , las efectuó el señor MANUEL ALBERTO HERNANDEZ TORRES.

Es tan claro lo anterior, que en el denominado “CONTRATO DE TRANSACCIÓN” obrante a folios 8 a 9 del cuaderno de pruebas No. 1, suscrito por las partes de este proceso, y la apoderada y el representante legal de FONDO DE EMPLEADOS LAFAYETTE LTDA FEI, se señaló lo siguiente:

*“PRIMERO: Una vez reunidas las partes arriba mencionadas, la doctora ELCY YULIANA SÁNCHEZ SERNA, manifiesta que para dar cumplimiento a lo exigido por el Juzgado 42 Civil Municipal de la ciudad de Bogotá D.C. en el proceso Ejecutivo No. 2009 – 01170 que cursa en éste, se hace necesario presentar un documento de la transacción que se llevó a cabo el día veintidós de Octubre de dos mil doce (2012), por tanto solicita a los presentes, la relación de los hechos para que quede constancia escrita de lo pactado en esa fecha.*

*SEGUNDO: Así las cosas, el señor MANUEL ALBERTO HERNÁNDEZ TORRES inicia el recuento de los hechos y descripción de los documentos que radicó en el FONDO DE EMPLEADOS LAFAYETTE, así:*

*a) A principios del mes de Octubre de dos mil doce (2012) me puse en contacto vía telefónica con funcionarios del FONDO DE EMPLEADOS LAFAYETTE “FEL”, para manifestarle el interés que tenía sobre la adquisición de un bien inmueble de los señores EVA STELLA URIBE ARCILA y JORGE ARMANDO CORTES COPETE quienes estaban adeudando a ese Fondo la suma de VEINTITRÉS MILLONES QUINIENTOS PESOS (\$23,500.000) MCTE. Les planteé la posibilidad de hacerme cargo de la deuda.*

Tribunal de Arbitramento  
de  
Eva Stella Uribe Arcila y Jorge Armando Cortes Copete  
Contra  
Manuel Hernández Torres

---

- b) *Hecha la propuesta, declararon estar interesados, pero me pidieron hacer llegar un escrito con la propuesta, mientras ellos se reunían con la Junta para exponer mi consideración.*
- c) *Efectivamente el veintidós (22) de Octubre de dos mil doce (2012) allegué un escrito manifestando lo ya comentado vía telefónica, que aceptaba conocer a los señores EVA STELLA URIBE ARCILA y JORGE ARMANDO CORTES COPETE y la obligación de crédito contraída por estos últimos con “FEL”, así como el proceso Ejecutivo No. 2009 – 01170 que cursa en el Juzgado 42 Civil Municipal de la ciudad de Bogotá D.C.*
- d) *Dentro del mismo documento expresé al FONDO DE EMPLEADOS LAFAYETTE “FEL”, que me encontraba interesado en la adquisición del inmueble ubicado en la Carrera 20 No. 22 A – 52 en la ciudad de Bogotá, con matrícula inmobiliaria No. 050C-377176 de la oficina de Registros de Instrumentos Públicos y cédula catastral No. 22 A – 29 A – 8, de propiedad de los demandados y propuse que me comprometía al pago total de la obligación que EVA STELLA URIBE ARCILLA y JORGE ARMANDO CORTES COPETE tenían con el FONDO DE EMPLEADOS LAFAYETTE LTDA., y éste a su vez se obligara a dar terminación al proceso Ejecutivo No. 2009 – 01170 que cursa en el Juzgado 42 Civil Municipal de la ciudad de Bogotá D.C., y al levantamiento de las medidas cautelares y gravámenes que pesaban sobre el inmueble materia de acuerdo.*
- e) *Tengo conocimiento que la JUNTA DEL FONDO DE EMPLEADOS LAFAYETTE, se habían reunido el diecisiete (17) de Octubre de dos mil doce (2012), donde aceptaron y aprobaron la cesión del crédito y el compromiso que les señalé, y para dejar constancia de este acuerdo, se levantó el Acta No. 372 - 2012, en la misma fecha.*

Tribunal de Arbitramento  
de  
Eva Stella Uribe Arcila y Jorge Armando Cortes Copete  
Contra  
Manuel Hernández Torres

---

*f) Dando cumplimiento a lo pactado, hice el pago de la obligación en ese mismo mes mediante cheque No. 00000126 del Banco Santander por la suma de VEINTITRES MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$23.500.000) M/CTE.*

*TERCERO: Hechas las apreciaciones por el señor MANUEL ALBERTO HERNÁNDEZ TORRES, interviene la doctora ELCY YULIANA SÁNCHEZ SERNA, apoderada judicial del FONDO DE EMPLEADOS LAFAYETTE, expresando que efectivamente todo lo narrado por el señor, correspondía a la verdad y que los documentos que prueban lo dicho, reposan en el Juzgado Cuarenta y Dos Civil Municipal, y que lo único que se requiere para completar el acuerdo y los requerimientos del Juzgado, es la firma del presente documento para dejar constancia de la cesión y pago del crédito.*

*CUARTO: Se les pregunta a los señores EVA STELLA URIBE ARCILLA y JORGE ARMANDO CORTES COPETE que si están de acuerdo con los hechos y situaciones planteadas por las partes que ya han intervenido, manifestando total acuerdo y el afán de que se termine toda gestión jurídica con el propósito que se les entreguen los saldos insolutos del acuerdo, pues el señor MANUEL ALBERTO HERNANDEZ TORRES, se los pagará una vez se termine el proceso y se levante las medidas cautelares.”.*

Siendo así las cosas, es claro que quien realizó las gestiones para el pago de la obligación en el FONDO DE EMPLEADOS LAFAYETTE LTDA FEI, fue el señor MANUEL ALBERTO HERNANDEZ TORRES, pagó que efectivamente realizó en octubre de 2012, por la suma de \$ 23.500.000.

Es de anotar que si bien el documento no fue aceptado como transacción en el Juzgado 42 Civil Municipal de Bogotá, mediante auto del 5 de julio de 2013 (obrante a folio 10 del cuaderno de pruebas No. 1), ello obedeció a que no reunía los requisitos para tener la calidad de transacción, sin embargo no implica que el documento sea falso o que las manifestaciones contenidas en el mismo, no puedan

Tribunal de Arbitramento  
de  
Eva Stella Uribe Arcila y Jorge Armando Cortes Copete  
Contra  
Manuel Hernández Torres

---

ser tenidas en cuenta como prueba del pago realizado por el señor MANUEL ALBERTO HERNANDEZ TORRES al FONDO DE EMPLEADOS LAFAYETTE LTDA FEI, y de la aceptación de los señores EVA STELLA URIBE ARCILA y JORGE ARMANDO CORTES COPETE, de que quien realizó dichas gestiones para el pago fue el demandado en este proceso arbitral.

Encontramos entonces, que en el contrato de promesa de compraventa se pactó que la segunda cuota del pago del precio, por la suma de \$ 30.000.000, se realizaría a más tardar el 15 de marzo de 2012, obligación que no se cumplió por el PROMETIENTE COMPRADOR para dicha época, pero que si cumplió de manera tardía, ya que dichos dineros debían ser destinados para pagar “*las obligaciones judicializadas*” , dentro de las que se encontraba la deuda con el FONDO DE EMPLEADOS LAFAYETTE LTDA FEI, gestión para el pago que fueron realizada por el aquí demandado en octubre de 2012, quien efectivamente realizó el mismo en ese mes, por la suma de \$ 23.500.000, lo cual fue aceptado por los aquí demandantes.

De otra parte, frente al pago realizado a VIDRIERÍA UNIVERSAL, encontramos que en el “*CONTRATO DE TRANSACCIÓN*” de fecha 15 de noviembre de 2012, obrante a folio 17, suscrito por JUAN MANUEL RAMIREZ ACERO en representación de JORGE ARMANDO CORTES COPETE, y ERNESTO UNIBIO RODRIGUEZ en representación de VIDRIERIA UNIVERSAL AVALLE RIVEROS Y CIA LTDA., fueron pagados \$ 4.500.000, para cancelar el saldo de la obligación.

El señor JORGE ARMANDO CORTES COPETE, en el interrogatorio de parte que absolvió indicó lo siguiente:

*“DR. RAMÍREZ: **Pregunta No. 3.-** Informe a esta audiencia si usted tiene conocimiento que las obligaciones judicializadas que impactaron a la bodega objeto de la compra venta fueron canceladas en su totalidad por el ciudadano Manuel Alberto Hernández Torres?”*

*SR. CORTES: Las deudas pactadas sí se hicieron pago pero mucho tiempo después de lo acordado, muchísimo tiempo después de lo acordado.”.*

*“DR. RAMÍREZ: **Pregunta No. 9.-** Se ha dicho en la contestación a la demanda por parte nuestra que Manuel Alberto Hernández a usted le canceló \$36 millones mediante pagos realizados mensualmente en el período de 2012 a 2015, pagos que se hacían de 1 millón a 1 millón 300 en promedio, que usted destinaba para cubrir la obligación alimentaria que tenía y para su manutención, informe a esta audiencia si eso es cierto.*

*SR. CORTES: Yo recibí tangibles de \$3 millones de anticipo por la venta de la bodega, tangibles a largo plazo en un pago que se hizo a Lafayette, pasado de tiempo pero se hizo y un tiempo que se hizo a Vidriería Universal, esos son los pagos que recibí, no al tiempo que era pero lo recibí así y otro pago era mi pago mensual de mis trabajos realizados en Indumuebles Hernández.*

*DR. CIFUENTES: Por efectos de pago del precio de la bodega cuánta plata recibió?*

*SR. CORTES: Recibí cerca de 30 millones.*

*DR. CIFUENTES: No recibió un peso más por el pago del precio de la bodega?*

*SR. CORTES: Déjeme hacer cuentas. No recibí un peso más, 30 o 29.500, alrededor de 30 millones.”(Negrillas subrayadas fuera del texto).*

Conforme a lo anterior, el demandante JORGE ARMANDO CORTES COPETE, confiesa que por efectos del pago de la bodega, recibió cerca de \$ 30.000.000, correspondientes a \$ 3.000.000 de anticipo, el pago que se realizó al FONDO DE EMPLEADOS LAFAYETTE LTDA FEI y el efectuado a VIDRIERIA UNIVERSAL.

Tribunal de Arbitramento  
de  
Eva Stella Uribe Arcila y Jorge Armando Cortes Copete  
Contra  
Manuel Hernández Torres

---

De acuerdo con lo que hemos visto, el pago al FONDO DE EMPLEADOS LAFAYETTE LTDA FEI, fue por la suma de \$ 23.500.000, y el efectuado a VIDRIERA UNIVERSAL, por la suma de \$ 4.500.000, para un total de \$ 28.000.000, valor al que sumado las arras entregadas a la firma del contrato de promesa de compraventa, por valor de \$ 3.000.000, tenemos que para el 12 de noviembre de 2012, fecha de la firma del contrato de transacción con VIDRIERA UNIVERSAL, se habían pagado \$ 31.000.000.

De acuerdo con lo pactado en el contrato de promesa de compraventa, para cubrirá la primera y segunda cuota de pago del precio, se debían haber pagado para el 15 de marzo de 2012, la suma de \$ 33.000.000., correspondientes a \$ 3.000.000 de arras y \$ 30.000.000, para el pago de las obligaciones judicializadas.

Conforme está demostrado para el 15 de marzo de 2012, tan sólo se había pagado por el señor MANUEL ALBERTO HERNANDEZ TORRES, la suma de \$ 3.000.000, correspondiente a las arras, pactada como primera cuota del precio.

De la segunda cuota correspondiente a \$ 30.000.000, dineros que se iban a destinar para pagar *“las obligaciones judicializadas”* pagó la suma de \$ 23.500.000 al FONDO DE EMPLEADOS LAFAYETTE LTDA FEI, en el mes de octubre de 2012, y \$ 4.500.000 a VIDRIERA UNIVERSAL para el 15 de noviembre de 2012, es decir, la suma de \$ 28.000.000.

El pago de dicho dinero fue con posterioridad al 15 de marzo de 2012, o sea de manera tardía a lo pactado en el contrato, sin embargo no podemos desconocer que fue efectuado y aceptado por los PROMETIENTES VENEDORES.

Ahora bien dado que la segunda cuota del precio correspondía a \$ 30.000.000, de los cuales conforme se ha dicho, el PROMETIENTE COMPRADOR pagó \$ 28.000.000, es decir, no pago de manera completa el mismo, se considera por el Tribunal Arbitral que ello redundo en un incumplimiento contractual en el pago del precio, y por ende hay lugar a acceder al pretensión de resolución de contrato.

Sobre el incumplimiento del contrato de promesa de compraventa, por el no pago completo del precio, señaló la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil, en



Tribunal de Arbitramento  
de  
Eva Stella Uribe Arcila y Jorge Armando Cortes Copete  
Contra  
Manuel Hernández Torres

---

sentencia del 28 de febrero de 2012, Ref.: Exp. N° 05282-3103-001-2007-00131-01,  
M.P.: RUTH MARINA DÍAZ RUEDA, lo siguiente:

**“Los elementos de juicio legal y oportunamente incorporados a la actuación indican que la convocante quebrantó su compromiso de pagar el precio de la negociación en la forma pactada.**

**En efecto, obsérvese que en la convención preparatoria génesis de la presente controversia, consta que la prometedora compradora se obligó a cancelar la suma de \$10.000.000 el día nueve (9) de marzo de 2006; sin embargo, los elementos materiales de prueba confirman la aseveración del demandado en cuanto a que solo se le efectuó una consignación en la cuenta de ahorros N° 1039-2557550 de la que su “señora” es titular, por un monto de \$7.300.000 y que el 19 de septiembre siguiente, la actora le entregó a él la cantidad de \$2.000.000.**

*El hecho atinente al citado depósito lo confirma Elvia González Palacio, quien testificó haber facilitado su “cuenta de ahorros” de Conavi para que se materializara ese primer abono. El segundo importe referido se acreditó con el documento denominado “factura de pago” vista a folio 51 c.1 y la confesión del accionado de haberlos recibido.*

(...)

*“Lo anterior es indicativo de que ni siquiera en medio año transcurrido, la accionante logró satisfacer esa primera prestación, mucho menos las restantes, pues como ella misma lo admite en su interrogatorio de parte, no le siguió dando más dinero a su demandado, ni le entregó el carro que también integraba el precio convenido.*

Tribunal de Arbitramento  
de  
Eva Stella Uribe Arcila y Jorge Armando Cortes Copete  
Contra  
Manuel Hernández Torres

---

*6.- De acuerdo con lo expuesto, si aquella no observó su obligación de pagar el importe de la venta prometida en la forma acordada, no le asiste derecho a exigir la resolución por incumplimiento del accionado soportada en el precitado canon, puesto que como antes se anotó, esa facultad se halla reservada para el contratante que ha honrado su compromiso negocial y se itera, en presente caso, la convocante no se encuentra en esa condición.”(Negrillas subrayadas fuera del texto).*

No obra prueba en el expediente que los \$ 2.000.000., que faltaban para completar el pago de la segunda cuota, fueran pagados a los PROMETIENTES VENDEDORES.

Considera el Tribunal Arbitral que no está demostrado por el demandado que los dineros que se aducen pagar directamente al señor JORGE ARMANDO CORTES COPETE de manera mensual, corresponde a parte del pago del precio, ya que no obra una prueba fehaciente de ello, siendo insuficiente el simple dicho del demandado en el interrogatorio de parte que absolvió.

En los extractos de la cuenta del señor JOSÉ ARMANDO CORTES COPETE, identificados como anexo 6, 7, 8 y 9 que obran en el cuaderno de pruebas No. 1, correspondiente a los meses de julio de 2013, agosto de 2013, septiembre de 2013 y enero de 2014, se hace referencia a abono en cuenta por pago de nómina de la suma de \$ 1.000.000, en cada uno de estos meses.

La parte demandada al contestar el hecho 8 de la demanda señaló que el demandado abono con cargo a la negociación de la bodega una suma de dinero que le permitiera cubrir la obligación alimentaria del demandante con los hijos, por tal razón se le entregaron \$ 36.000.000 entre abril de 2012 y febrero de 2015.

No obra prueba en el expediente que se hubieren realizado pagos al señor JORGE ARMANDO CORTES COPETE, por parte del demandado, para abonar como pago del precio del inmueble prometido en venta, téngase en cuenta que en la respuesta a

Tribunal de Arbitramento  
de  
Eva Stella Uribe Arcila y Jorge Armando Cortes Copete  
Contra  
Manuel Hernández Torres

---

la pregunta No. 9 del interrogatorio de parte, transcrita anteriormente en el presente laudo arbitral, se asegura por el demandante que “(...) otro pago era mi pago mensual de mis trabajos realizados en Indumuebles Hernández”.

Siendo así ante la inexistencia de prueba que se hubiere realizado el pago de \$ 2.000.000 para abonar a la segunda del precio acordado, reiterase que es del caso acceder a la pretensión primera de resolución del contrato, lo que de suyo trae como consecuencia negar la excepción de mérito denominada “INEXISTENCIA DE CAUSAL PARA DEMANDAR”, por lo que así se ordenara en la parte resolutive del presente laudo.

**3. PRETENSIONES SEGUNDA DE LA DEMANDA.**

En las pretensión segunda de la demanda se pretende la condena la pago de \$ 9.000.000 a título de perjuicios, sin embargo no obra en el proceso prueba alguna que demuestre los mismos, por tal razón se denegara dicha pretensión.

**4. PRETENSIÓN TERCERA DE LA DEMANDA.**

Frente a la pretensión tercera, referente a los frutos del inmueble no está demostrado que efectivamente en inmuebles de similares características se pagara por concepto de canon de arrendamiento la suma de \$ 2.000.000 mensuales, por tal razón no hay lugar a acceder al pago de dicha suma.

Pese a lo anterior, como quiera que el señor MANUEL ALBERTO HERNANDEZ TORRES, en el interrogatorio de parte que absolvió, confiesa que tiene arrendada la bodega al hermano del demandante, esto es, el señor HERNAN CORTES COPETE, desde cuando la recibió en la suma de “700”.

Sobre el arriendo de la bodega y el valor del canon de arrendamiento, aseguro el testigo HERNA CORTES COPETE, lo siguiente:

Tribunal de Arbitramento  
de  
Eva Stella Uribe Arcila y Jorge Armando Cortes Copete  
Contra  
Manuel Hernández Torres

---

*“SR. CORTES: Yo, yo estoy pagando un arriendo mensual, cuando don Manuel compró la bodega, cuando hicieron el pacto de venta yo estaba con mi hermano en la bodega, yo lo acompañaba a la bodega, cuando se hizo la negociación ya cogió el poder Manuel Hernández, dijo:... qué hago, yo le pago un arriendo mensual a Manuel Hernández, yo tengo un contrato con Manuel Hernández y le pago un arriendo mensual, tengo el contrato desde el año 2012 cuando se hizo la negociación que mi hermano dijo: ya le vendí la bodega a Manuel, yo no soy yo dueño.*

*DR. CIFUENTES: Usted tiene un contrato por escrito con el señor Manuel Hernández de esa bodega?*

*SR. CORTES: Sí señor.*

*DR. CIFUENTES: Y usted le paga cánones de arrendamiento al señor Manuel Hernández?*

*SR. CORTES: Sí señor.*

*DR. CIFUENTES: Qué valor le paga de cánones de arrendamiento?*

*SR. CORTES: \$1 millón.*

*DR. CIFUENTES: \$1 millón mensuales le paga a...*

*SR. CORTES: Sí señor.*

*DR. CIFUENTES: Por efectos de cánones de arrendamiento.”.*

Siendo así las cosas, es claro que el demandado MANUEL ALBERTO HERNÁNDEZ TORRES, tiene arrendado el inmueble objeto del contrato de promesa de compraventa, recibiendo un canon de arrendamiento mensual, desde la fecha en que

Tribunal de Arbitramento  
de  
Eva Stella Uribe Arcila y Jorge Armando Cortes Copete  
Contra  
Manuel Hernández Torres

---

la recibió 30 de enero de 2012. El valor del canon se confiesa por el demandado que es “700”, el tribunal entiende que hace referencia a \$ 700.000. y no \$ 700, máxime que el testigo HERNAN CORTES COPETE, a quien le tiene arrendada la bodega asegura que es un \$ 1.000.000.

Por tal razón, se condenara al demandado a pagar a los demandantes la suma de \$ 28.700.000, correspondiente a 41 cánones de arrendamiento a razón de \$ 700.000, mensuales, desde el mes de febrero de 2012, ya que la bodega fue entregada el 30 de enero de 201 fecha del contrato de promesa de compraventa, hasta junio de 2015, conforme a lo solicitado en la pretensión tercera.

**5. PRETENSIÓN CUARTA DE LA DEMANDA.**

Se solicita condenar al demandado a la restitución del inmueble objeto de la demanda, lo cual es totalmente viable, toda vez que ello es consecuencia de la prosperidad de la pretensión de resolución del contrato.

**6. PRETENSIÓN QUINTA DE LA DEMANDA.**

Se solicita en la pretensión quinta de la demanda, que se condene al demandado a la perdida de \$ 26.500.000, con fundamento en el artículo 1859 y 1932 del Código Civil.

El artículo 1859 del Código Civil, establece:

*“Si se vende con arras, esto es, dando una cosa en prenda de la celebración o ejecución del contrato, se entiende que cada uno de los contratantes podrá retractarse; el que ha dado las arras, perdiéndoles, y el que las ha recibido, restituyéndolas dobladas.”*

Tribunal de Arbitramento  
de  
Eva Stella Uribe Arcila y Jorge Armando Cortes Copete  
Contra  
Manuel Hernández Torres

---

A su vez el artículo 1932 del Código Civil, señala:

*“La resolución de la venta por no haberse pagado el precio dará derecho al vendedor para retener las arras, o exigirlas dobladas, y además para que se le restituyan los frutos, ya en su totalidad si ninguna parte del precio se le hubiere pagado, ya en la proporción que corresponda a la parte del precio que no hubiere sido pagada.*

*El comprador, a su vez, tendrá derecho para que se le restituya la parte que hubiere pagado del precio.*

*Para el abono de las expensas al comprador, y de los deterioros al vendedor, se considerará al primero como poseedor de mala fe, a menos que pruebe haber sufrido en su fortuna, y sin culpa de su parte, menoscabos tan grandes que le hayan hecho imposible cumplir lo pactado.”.*

Como quiera que en el presente caso, se pagó como parte del precio la suma de \$ 3.000.000 por concepto de arras, correspondiente a la primera cuota del precio, y la suma de \$ 28.000.000 por concepto de parte de pago la segunda cuota del precio<sup>1</sup>, para un total de \$ 30.000.000, y adicionalmente a ello se está condenando al pago de frutos, en la suma de \$ 28.700.000, es del caso que los demandantes por concepto de los dineros recibidos como pago del precio, reintegren al demandante la suma de \$ 2.300.000.

**7. PRETENSIÓN SEXTA COSTAS PROCESALES.**

El Código General del Proceso dispone que se condenará en costas a la parte vencida, sin embargo en caso de prosperar parcialmente la demanda, el juez podrá abstenerse de condenar en costas o pronunciar condena parcial, expresando los fundamentos de su decisión<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Que correspondía a \$ 30.000.000.

<sup>2</sup> Numeral 5º del artículo 365 del Código General del Proceso.

Tribunal de Arbitramento  
de  
Eva Stella Uribe Arcila y Jorge Armando Cortes Copete  
Contra  
Manuel Hernández Torres

---

Como quiera que en el presente caso, están prosperando parcialmente las pretensiones de la demanda, el Tribunal con la facultad otorgada en la ley, se abstendrá de condenar en costas a las partes.

**8. EL JURAMENTO ESTIMATORIO.**

Establece el artículo 206 del Código General del Proceso que como resultado de haberse estimado de manera equivocada el monto de las pretensiones se generarán unas consecuencias consagradas en el artículo 206 ibídem, modificado por la Ley 1743 de 2014, en los siguientes términos:

*“Si la cantidad estimada excediere en el cincuenta por ciento (50 %) a la que resulte probada, se condenará a quien hizo el juramento estimatorio a pagar al Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, o quien haga sus veces, una suma equivalente al diez por ciento (10 %) de la diferencia entre la cantidad estimada y la probada”.*

A su vez, el párrafo de la misma norma dispone:

*“También habrá lugar a la condena a la que se refiere este artículo a favor del Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, o quien haga sus veces, en los eventos en que se nieguen las pretensiones por falta de demostración de los perjuicios. En este evento, la sanción equivaldrá al cinco por ciento (5 %) del valor pretendido en la demanda cuyas pretensiones fueron desestimadas.*

*La aplicación de la sanción prevista en el presente párrafo sólo procederá cuando la causa de la falta de demostración de los perjuicios sea imputable al actuar negligente o temerario de la parte”.*

En relación con la aplicación de las consecuencias sancionatorias previstas en la norma transcrita, la jurisprudencia ha precisado que ellas no operan, ni pueden imponerse de manera indefectible y sin contemplar los desarrollos procesales que sean del caso, vale decir que no basta una simple constatación de la diferencia numérica o aritmética, en tanto las referidas penalidades tipificadas en la ley tienen

Tribunal de Arbitramento  
de  
Eva Stella Uribe Arcila y Jorge Armando Cortes Copete  
Contra  
Manuel Hernández Torres

---

como objeto sancionar conductas temerarias, descuidadas y reprochables de quien formule pretensiones indemnizatorias exageradas y desprovistas de los estudios, análisis y razonamientos que deben justificar esa clase de súplicas.

Así lo señaló la Corte Constitucional, en la sentencia C-279 de 2013, en la cual se indicó que *“Esta sanción tiene finalidades legítimas, tales como preservar la lealtad procesal de las partes y condenar la realización de demandas ‘temerarias’ y ‘fabulosas’ en el sistema procesal colombiano”*, lo cual implica, como es elemental, el análisis de la conducta desplegada por el demandante y no simplemente la imposición casi ‘automática’ o inmediata de la sanción cuando quiera que lo probado en el proceso resulte ser inferior a lo estimado en la proporción indicada en la norma.

Dicho planteamiento se armoniza con lo señalado por la citada Corte en la sentencia C-157 de 2013, en la que al analizarse la constitucionalidad de la sanción prevista en el párrafo de la disposición, consideró que *“si la carga de la prueba no se satisface pese al obrar diligente y esmerado de la parte sobre la cual recae, valga decir, por circunstancias o razones ajenas a su voluntad y que no dependen de ella, como puede ser la ocurrencia de alguna de las contingencias a las que están sometidos los medios de prueba”, no puede operar la sanción en comento, habida cuenta que en esa medida ella vulneraría “el principio de buena fe y los derechos a acceder a la administración de justicia y a un debido proceso, pues castiga a una persona por un resultado en cuya causación no media culpa alguna de su parte.”*

Bajo los lineamientos jurisprudenciales trazados y habida consideración que para la verificación de la procedencia de la sanción es necesario analizar la conducta de la parte, con el propósito de determinar si resulta acreditado que existió una estimación culposa, temeraria o abusiva del demandante, carente de análisis o fundamento, el Tribunal considera que en este caso, si bien no prospera la totalidad de las sumas pretendidas, ello no se debió a un actuar negligente o de mala fe del a parte demandante.



### **III. PARTE RESOLUTIVA**

En mérito de lo expuesto, el Tribunal de Arbitraje constituido para dirimir las controversias contractuales surgidas entre EVA STELLA URIBE ARCILA y JORGE ARMANDO CORTES COPETE, parte convocante, y MANUEL ALBERTO HERNANDEZ TORRES, parte convocada, administrando justicia por habilitación de las partes, en nombre de la República y por autoridad de la ley,

#### **RESUELVE:**

**Primero.-** DECLARAR no probada la excepción de mérito denominado “*INEXISTENCIA DE CAUSAL PARA DEMANDAR*”.

**Segundo.-** ACCEDER a la pretensión primera de la demanda, por tal razón se DECLARA la resolución del contrato de promesa de compraventa celebrado el 30 de enero de 2012, por parte de EVA STELLA URIBE ARCILA y JORGE ARMANDO CORTES COPETE como PROMETIENTES VENDEDORES y MANUEL ALBERTO HERNANDEZ TORRES como PROMETIENTE COMPRADOR, por las razones expuestas en la parte motiva del presente laudo arbitral.

**Tercero.-** DENEGAR la pretensión segunda de la demanda por las razones expuestas en el presente laudo arbitral.

**Cuarto.-** ACCEDER PARCIALMENTE a la pretensión tercera de la demanda, en consecuencia se CONDENA al demandado a pagar a los demandantes la suma VEINTIOCHO MILLONES SETESCIENTOS MIL PESOS (\$ 28.700.000), por las razones expuestas en el presente laudo arbitral. Sin embargo no hay lugar a entrega de dinero alguno, toda vez que dicho pago se encuentra cubierto con lo resuelto sobre la pretensión quinta de la demanda.

**Quinto.-** ACCEDER a la pretensión cuarta de la demanda, por tal razón SE CONDENA al demandado a la restitución del inmueble objeto del contrato de promesa de compraventa, predio ubicado en la carrera 20 No. 22 A – 52 de Bogotá,

Tribunal de Arbitramento  
de  
Eva Stella Uribe Arcila y Jorge Armando Cortes Copete  
Contra  
Manuel Hernández Torres

---

identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C – 377176, cuyos linderos y demás especificaciones obran en el contrato de promesa de compraventa del 30 de enero de 2012 celebrado entre EVA STELLA URIBE ARCILA y MANUEL ALBERTO HERNANDEZ TORRES de una parte, y MANUEL ALBERTO HERNANDEZ TORRES de la otra. La entrega se deberá realizar en el término de diez (10) días siguientes a la ejecutoria del presente laudo arbitral.

**Sexto.** - ACCEDER PARCIALMENTE a la pretensión quinta tal como fue explicado en la parte motiva del presente laudo arbitral.

**Séptimo.**- Como consecuencia de lo señalado respecto de la pretensión quinta, se CONDENA a los demandantes EVA STELLA URIBE ARCILA y JORGE ARMANDO CORTES COPETE, a pagar a MANUEL ALBERTO HERNANDEZ TORRES, la suma de DOS MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS (\$2.300.000), en el término de cinco (5) días siguientes a la ejecutoria del presente laudo arbitral.

**Octavo.**- No se condena en costas.

**Noveno.**- Declarar causados los honorarios del Árbitro Único y del Secretario, por lo que se realizará el pago del saldo en su poder y se procederá a rendir cuentas de las sumas puestas a su disposición para los gastos de funcionamiento del Tribunal.

**Décimo.** - Disponer que por Secretaría se expidan copias auténticas del presente laudo arbitral con destino a cada una de las partes, con las constancias de ley y que se remita el expediente para su archivo al Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá.

La presente providencia quedó notificada en audiencia.

IVAN HUMBERTO CIFUENTES ALBADAN  
Árbitro Único

JUAN PABLO BONILLA SABOGAL  
Secretario