

REPÚBLICA DE COLOMBIA

TRIBUNAL ARBITRAL SOCIAL DE

DIANA MAYELI SILVA CASTILLO

Contra

**BELEN BONILLA LOZANO.
Radicado: 122394**

Bogotá D.C., 1 de octubre de 2020

LAUDO ARBITRAL

Bogotá D.C., primero (1) de octubre de dos mil veinte (2020)

Surtidas como se encuentran la totalidad de las actuaciones procesales previstas en el Reglamento de Procedimiento de Arbitraje Social del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá (el “Reglamento”) para la debida instrucción del trámite arbitral y siendo la fecha señalada para llevar a cabo la audiencia de fallo, el Tribunal profiere en derecho el Laudo que pone fin al proceso arbitral convocado para dirimir las diferencias surgidas entre **DIANA MAYELI SILVA CASTILLO**, de una parte, (en adelante “Diana Mayeli” o la “Convocante”), y el **BELEN BONILLA LOZANO**, de la otra, (en adelante el “Belen” o la “Convocada” juntos las “Partes”), previos los siguientes:

I. ANTECEDENTES

1. EL CONTRATO

Las Partes, suscribieron La Promesa de Compraventa de un Terreno (en adelante la “Promesa”), cuyo objeto, de conformidad con la cláusula primera, consistió en que “*DIANA MAYELI SILVA CASTILLO, promete vender a BELEN BONILLA LOZANO, y esta promete comprar el terreno de propiedad de la primera de los nombrados, de 200 metros cuadrados, que hace parte del predio de mayor extensión denominado EL MIRADOR, ubicado en la Vereda San Martín de Gachancipa (Cund), de acuerdo con la Escritura Pública No. 3.112 de la Notaria Única del Circulo de Zipaquirá (Cundinamarca), cuyos linderos son: Por el norte, con predios de MARIA MIREYA RODRÍGUEZ; por el sur, con predios de LUIS*

PRIETO; Por el oriente, con predios de LUIS PRIETO; Por el occidente; con predios de JOSÉ RODRÍGUEZ y con Matricula inmobiliaria No. 176-0048949”.

2. EL PACTO ARBITRAL

En la cláusula Décima del Contrato, las Partes acordaron:

“Toda controversia o diferencia relativa a este contrato, su ejecución y liquidación, se resolverá por un Tribunal de Arbitramento designado por la Junta Directiva de la Cámara de Comercio de Zipaquirá (Cund), mediante sorteo efectuado entre los árbitros inscritos en las listas que lleva el Centro de Arbitraje y Conciliación Mercantiles de dicha Cámara. El Tribunal se sujetará a lo dispuesto en el decreto 1818 de 1998 o estatuto orgánico de los sistemas alternos de solución de conflictos y demás normas concordantes, de acuerdo con las siguientes reglas: a) El Tribunal estará integrado por DOS árbitros, b) La organización interna del Tribunal se sujetará a las reglas previstas en el Centro de Arbitraje y Conciliación Mercantiles, c) El Tribunal decidirá en (derecho), en conciencia o en principios técnicos), d) El Tribunal funcionará en el Centro de Arbitraje y Conciliación Mercantiles.”

3. PARTES PROCESALES

3.1. PARTE CONVOCANTE

La parte Convocante en el presente proceso arbitral es **DIANA MAYELI SILVA CASTILLO**, identificada con la cédula de ciudadanía 35.426.898 de Zipaquirá Cundinamarca, con domicilio en el municipio de Gachancipá

3.2. PARTE CONVOCADA

La parte Convocada en el presente proceso arbitral es **BELÉN BONILLA LOZANO**, identificada con la cédula de ciudadanía 39.801.483, con domicilio en la vereda San José del municipio de Gachancipá

4. ETAPA INICIAL

4.1 El 26 de mayo de 2020, la parte Convocante presentó demanda arbitral ante el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá.

4.2 El 31 de julio de 2020 el Tribunal inicio la audiencia de que trata el artículo 4.5 del Reglamento en la que instaló el Tribunal, designó secretaria, inadmitió la demanda, y ordenó la suspensión de la misma hasta tanto fuera vinculada en debida forma la Convocada.

4.3 El 3 de agosto de 2020, el apoderado de la Convocante subsanó la demanda presentada

4.4 Mediante Auto No. 2 de 19 de agosto de 2020, el Tribunal Arbitral admitió la demanda presentada, ordenó notificar personalmente a la Convocada y correr traslado de la misma por el término de 5 días.

4.5 El 28 de agosto de 2020, la Convocada contestó la demanda arbitral.

4.6 El 17 de septiembre de 2020 se reanundó la audiencia del artículo 4.5.en la que el Tribunal se declaró competente.

4.7 El 24 de septiembre de 2020 tuvo lugar la audiencia del artículo 4.6. en la que el Tribunal saneo el proceso en relación con las las cuestiones sometidas a consideración sobre la competencia del Tribunal, decreto y practicó pruebas y escuchó a los alegatos de conclusión de ambas partes y suspendió la audiencia fijando su continuación el 1 de octubre de 2020, fecha en la cual se dará lectura al laudo arbitral.

Es de anotar que el Tribunal al estudiar su competencia y en especial la revisión efectuada a la cláusula arbitral invocada, encontró que si bien la redacción del mismo indica la conformación de un Tribunal integrado por 2 árbitros, dicha intención - desacertada por cierto - no es lo suficientemente significativa como para desvirtuar la real intención de las partes de acudir a este mecanismo para la solución de sus controversias, dado que dicha redacción resulta contraria a lo previsto en la Ley 1563 de 2012, que suple dicha contradicción indicando que para los casos en los que la cuantía sea inferior a 400 SMLMV el Tribunal estará integrado por 1 árbitro, razón por la cual se consideró que el defecto invocado es menor y no resulta suficiente para invalidar el efecto útil del convenio arbitral. En el momento procesal correspondiente el Tribunal citó el siguiente aparte jurisprudencial de la H. Corte Constitucional:

...“la separación de lo defectuoso y de lo inválido atendiendo el denominado “efecto útil” del convenio arbitral. Por eso el juez debe distinguir con precisión entre una cláusula oscura que no suponga ningún obstáculo para realización del arbitraje de aquella otra que sí lo suponga, por ejemplo, en las hipótesis que hemos formulado, cuando no pueda identificarse con claridad del organismo arbitral al que las partes pretenden someterse. Se entiende, en tal sentido, que después de que las partes hayan incluido una cláusula compromisoria en el contrato, el juez debe presumir que su intención es establecer un futuro mecanismo de solución de controversia basado en el arbitraje. Esto es, el juez debe dejar constancia de la voluntad

real de las partes de recurrir al arbitraje y solo ha de llegar a una conclusión contraria si esta voluntad no está suficientemente acreditada por circunstancias de índole objetivo. No se trata de que el juez tenga la obligación de modificar el sentido literal de las cláusulas compromisorias, sino que debe reconstruir, si así lo considera oportuno, la voluntad deficientemente expresada por las partes de someterse al arbitraje y prescindir de una simple lectura plenamente formal de la cláusula controvertida. Mas tampoco ha de extralimitarse en su función y llegar a una revisión de la cláusula, lo cual denota que deberá moverse, en muchas ocasiones, en un difícil equilibrio, pues si la imposibilidad de revisión de la cláusula se encuentra en un extremo de la balanza en el otro se halla una eventual déni de justice.”¹

II. LAS CUESTIONES LITIGIOSAS SOMETIDAS A ARBITRAJE

1. LAS PRETENSIONES DE LA CONVOCANTE

Las pretensiones contenidas en la demanda son las siguientes:

1. Se declare que la señora BELEN BONILLA LOZANO incumplió el contrato de promesa de compraventa de terreno suscrito con la señora DIANA MAYELLI SILVA CASTILLO, el día 28 de septiembre de 2017.
2. Que como consecuencia de la anterior declaración, se resuelva el contrato de promesa de compraventa suscrito entre la señora DIANA MAYELLI SILVA CASTILLO y la señora BELEN BONILLA LOZANO

¹ Sentencia T-511/11 M.P Jorge Ivan Palacio Palacio

3. Que como consecuencia de la resolución del contrato de promesa de compraventa, se ordene a la señora **BELEN BONILLA LOZANO**, devolver el inmueble en las mismas condiciones en que lo recibió.

4. Que como consecuencia de la declaración primera, se condene a pagar a la señora **BELEN BONILLA LOZANO** la suma de **CUATRO MILLONES DE PESOS (\$4.000.000.00)** correspondiente a la cláusula penal establecida en la cláusula quinta del contrato de promesa de compraventa de terreno.

5. *Que se condene a pagar a la señora **BELEN BONILLA LOZANO** la suma de **TRES MILLONES DE PESOS (\$3.000.000)** correspondiente a la sanción establecida en la cláusula tercera del contrato de promesa de compraventa de terreno por el incumplimiento en las fechas de pago pactadas y debidamente explicadas en los hechos 4 y 5 de la presente demanda de la siguiente forma*

<i>Dinero entregado hasta la fecha:</i>	\$25.500.000
<i>Clausula penal:</i>	\$4.000.000
<i>Incumplimiento en la fecha pactada:</i>	\$3.000.000

<i>Valor a devolver:</i>	<hr/> \$18.500.000
--------------------------	--------------------

6. *Que se condene en costas y agencias en derecho a la demandada.*

2. LA OPOSICIÓN DE LA PARTE CONVOCADA FRENTE A LA DEMANDA

En el escrito presentado el 28 de agosto de 2020, con el cual se dio contestación a la demanda, la Convocada señaló como cierto el hecho primero y los demás hechos los calificó como no ciertos o parcialmente ciertos.

Se opuso a todas las pretensiones formuladas en la demanda y no propuso excepciones.

3. ETAPA PROBATORIA

La etapa probatoria se desarrolló así:

a. Pruebas Documentales

El Tribunal ordenó tener como pruebas documentales, con el mérito legal probatorio que a cada una corresponda, los documentos enunciados y aportados con la demanda.

b. Testimonios, interrogatorios y declaraciones de parte

En audiencia celebrada el 24 de septiembre de 2020, el Tribunal recibió:

- El interrogatorio de Diana Mayeli Silva Castillo
- El testimonio de Ivan Dario Rodríguez Rodríguez.
- El testimonio de Angie Martinez Bonilla.

III. CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL

De acuerdo con lo que ha quedado expuesto, la relación procesal existente en el presente caso se ha ajustado a los preceptos normativos pertinentes, a lo largo del desenvolvimiento de este trámite arbitral se efectuó el control de legalidad y, no se vislumbra la estructuración de defecto alguno que de lugar a alguna causal que deje sin efecto todo lo actuado o que impida decidir de fondo. En este sentido, los presupuestos procesales sobre demanda en forma, competencia y capacidad de las partes se encuentran plenamente cumplidos, razón por la cual se analizará y resolverá el fondo del asunto.

1. LA CONTROVERSIA A RESOLVER

El problema jurídico dentro del presente proceso arbitral se contrae a determinar si la señora Belén Bonilla Lozano incumplió el Contrato de Promesa de Compraventa suscrito entre las partes de este trámite arbitral o si el plazo para el cumplimiento de las obligaciones del mismo se extiende hasta el 10 de mayo de 2021, como lo alega la Convocada, tal como se procedió a fijar, con lo cual estuvieron conformes las partes.

El Tribunal deja constancia de haber encontrado en el fondo de este asunto disparidades y conflictos de índole familiar y de vecindad, que sería del caso resolver en una instancia de amigable composición entre amigos y parientes, buscando la paz y la armonía, que corresponden en nuestra sociedad a estos ámbitos. Lamentablemente este Tribunal debe fallar en derecho y a eso se aplicó en el estudio del proceso y en la redacción del presente Laudo.

2. CONSIDERACIONES PRELIMINARES

2.1. Elementos esenciales y relevantes del contrato:

Tenemos que, se suscribió un contrato denominado “PROMESA DE COMPRAVENTA DE UN TERRENO” entre Diana Mayeli Silva Castillo como prometiente vendedora y Belén Bonilla Lozano como prometiente compradora, en el cual la primera prometió vender a la segunda un terreno de propiedad de aquella, el cual determinaron por su ubicación, cabida y linderos, acordando un precio claramente estipulado.

Acordaron además que el precio de CUARENTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$ 40.000.000,00) sería pagado con un primer abono de DIEZ MILLONES DE PESOS M/CTE (\$ 10.000.000,00) a la firma del contrato de promesa, que fueron

recibidos y el saldo de TREINTA MILLONES DE PESOS (\$ 30.000.000,00) serían cancelados “ *de a UN MILLÓN DE PESOS M/CTE (\$ 1.000.000,00) a partir del día 10 de noviembre del 2017 y así los 10 primeros días de cada mes, hasta completar el saldo*”, lo cual indica que se causarían treinta cuotas mensuales y que la última de ellas se causaría el 19 de mayo de 2020. Si embargo en el texto del contrato aparece estipulado que “ *...Esta cuenta se termina de pagar el día 10 de mayo del 2021*”.

Pactaron además que, ante el incumplimiento en las fechas de pago, la compradora pagaría una suma adicional del 10% sobre el valor de las cuotas y, de otra parte, una cláusula penal por la suma de CUATRO MILLONES DE PESOS (\$ 4.000.000,00).

Como estipulación principal y propia de esta naturaleza contractual, acordaron que la escritura pública de compraventa “ *...será extendida en la Notaria de GACHANCIPA del Círculo de SESQUILE (CUND). El día 10 de noviembre de 2021 a las 09:00 am.*” Y para la entrega del inmueble concertaron la misma fecha del otorgamiento de la escritura pública.

Adicionalmente las partes consignaron en el texto del contrato la cláusula compromisoria a que se hizo referencia en el presente Laudo.

Al contrastar el contenido contractual con los elementos esenciales de la promesa de compraventa, regulados por el artículo 1611 del Código Civil, el Tribunal encuentra que:

El contrato fechado el día 17 de Septiembre de 2017 fue estipulado por escrito por quienes aparecen como partes en el presente litigio; el negocio prometido - es decir la venta del terreno debidamente determinado, de propiedad de la vendedora - no puede determinarse como ineficaz por cuanto en él concurren los requisitos especiales básicos que la Ley identifica en la mencionada norma y los generales

del artículo 1511 de la misma obra y; el instrumento denominado “*PROMESA DE COMPRAVENTA DE UN TERRENO*” contiene un plazo o condición para la obligación principal, pues se fija la época de celebración de la venta y la tradición del inmueble. Además de lo anterior, en el tenor del documento en comento, se definen las partes que habrían de concurrir a celebrar la venta, el bien sobre el que recae ese pacto ulterior, la contraprestación pactada y, la época de celebración de esa convención conclusiva.

Por lo anterior encuentra el Tribunal que la promesa se ajusta a dichas exigencias, que no existe causal de nulidad, que tiene pleno carácter vinculante y que produce las obligaciones mutuas que del mismo emanan.

2.2. La época del contrato prometido

Ha dicho la jurisprudencia² que existiendo plazo o condición, la prestación de hacer que surge de la promesa, consistente en celebrar la convención prometida, no puede ser pura y simple, ni quedar incierta la época en que ha de llevarse a cabo el contrato definitivo y si hay plazo, su exigibilidad emerge del vencimiento del pactado; y, si hay condición, su nacimiento se contrae a la realización del acontecimiento futuro e incierto (que sea posible y definido), pero cuya determinación temporal se requiere a fin de que se conozca el momento en que debe ocurrir el suceso condicional y de qué depende.

En el caso que nos ocupa encuentra esta instancia que el común entendimiento y la voluntad expresa de las partes - que se desprende además de la declaración de parte y los testimonios recogidos - era que una vez terminada de pagar la obligación dineraria por parte de la compradora (30 cuotas mensuales contadas

² Ver Corte Suprema de Justicia Sala Civil, Sentencia SC-56902018 (110013130303220080063501), Dic. 19/18. M. P. Luis Alonso Rico

desde el 10 de mayo de 2017) se procedía con la diligencia principal de suscripción de la escritura y con el acto de entrega material del inmueble. Sin embargo, dicha fecha se consignó en forma errónea en dos cláusulas diferentes del documento contractual, así: a) En la cláusula primera al decir “... *Esta cuenta se termina de pagar el día 10 de mayo del 2021 y en ese momento se realizará la escritura pública y cuya oportunidad adelante se determina*”. b) En la cláusula sexta que reza. “...*La escritura pública que deberá hacerse para el contrato de compraventa del inmueble identificado en la cláusula primera será extendida en la Notaria de GACHANCIPA del Círculo de SESQUILE (CUND). El día 10 de noviembre de 2021 a las 09:00 am*”. Con un examen simple del documento se puede concluir que hay un desfase evidente entre lo escrito en estas cláusulas, con la misma cláusula primera, por lo cual se advierte que las partes incurrieron en una evidente equivocación por falta de atención al consignar la fecha de firma de la escritura. Como se menciona arriba, el común entendimiento y voluntad era que, una vez terminada de pagar la obligación por parte de la compradora, procedían con la diligencia principal de suscripción de la escritura y con el acto de entrega material del inmueble.

Este lapsus calami - de mutua responsabilidad de las partes - lleva a dudar razonablemente sobre el tenor literal de las cláusulas mencionadas, frente a la fecha consignada del 10 de mayo de 2021, por lo tanto se recurre a las reglas de interpretación de los contratos, en el Capítulo IV del Título II del Libro cuarto del Código Civil, en especial a aquella subsidiaria del artículo 1281, indicativa de que “ *si las palabras parecieren contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá ésta sobre aquéllas*”, a lo cual arriba el Tribunal una vez valorados los actos coetáneos y posteriores a la celebración del contrato , que informaron las partes en la etapa de pruebas de este proceso.

Con todo, no encuentra el Tribunal prueba en el sentido de que alguna de las incumbentes haya concurrido a la Notaria de GACHANCIPA del Círculo de

SESQUILE (CUND) el día 10 de mayo de 2020, ni se ha alegado las dicho incumplimiento, por lo cual no se endilgará a ninguna de las partes.

2.3. La obligación de pago de la compradora:

En relación con la obligación de pago asumida por la convocada es de advertir que el Tribunal cuenta con la convicción suficiente de que las partes acordaron una primera cuota de DIEZ MILLONES DE PESOS M/CTE (\$ 10.000.000,00) a la firma del contrato de promesa, que fueron recibidos y que el saldo de TREINTA MILLONES DE PESOS (\$ 30.000.000,00) serían cancelados “ *de a UN MILLÓN DE PESOS M/CTE (\$ 1.000.000,00) a partir del día 10 de noviembre del 2017 y así los 10 primeros días de cada mes, hasta completar el saldo*”, lo cual indica que se causarían treinta cuotas mensuales y que la ultima de ellas se causaría el 19 de mayo de 2020. Así debió cumplir la compradora y no existe elemento objetivo suficiente para concluir que el plazo para el cumplimiento de la obligación de pago de la compradora se extienda hasta el 10 de mayo de 2021 como lo alega la Convocada.

3. ANALISIS DE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA

3.1. Declaratoria de incumplimiento del contrato:

La convocante adujo en la demanda que recibió los DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000) iniciales, más la suma de VEINTICINCO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$25.500.000) cuyos abonos hace constar en un cuadro de cuatro columnas que refleja: Mes, fecha limite de pago, fecha en la cual pagó y valor.

En el escrito presentado el 28 de agosto de 2020, con el cual se dio contestación a la demanda, la Convocada señaló como cierto el hecho primero de la demanda y los demás hechos los calificó como no ciertos o parcialmente ciertos, pero no propuso excepción alguna que pretendiese probar en el proceso, ni arrimó prueba sobre el cumplimiento de su obligación de pago oportuno y completo de las treinta (30) cuotas mensuales sucesivas que se causaron a partir del 10 de noviembre del 2017. Además, en el debate probatorio - específicamente en las practicadas en la audiencia del 24 de septiembre de 2020 (interrogatorio de Diana Mayeli Silva, declaración de parte de Belen Bonilla y testimonios de Ivan Dario Rodríguez y Angie Martinez) - el árbitro indagó a la convocada sobre el cumplimiento de las obligaciones antes precisadas, encontrando a todas luces que la compradora acepta sus incumplimientos en el pago oportuno y completo de las cuotas, aduciendo diversas razones de índole personal, serias dificultades económicas y de relacionamiento familiar, que lamentablemente no le permitieron acudir en forma oportuna y completa a cumplir en forma que indica el contrato. Los testimonios recogidos - de cuyo valor duda este despacho por la relación de parentesco y familiaridad que mencionaron con las partes - tampoco arrojan absolutamente ninguna evidencia del cumplimiento completo y oportuno de las obligaciones de pago de cuotas que se aducen la demanda.

Lo anterior lleva al Tribunal a declarar el incumplimiento del contrato por parte de la compradora y convocada en este proceso.

3.2. Resolución del contrato de promesa de compraventa

Dada la declaración anteriormente expuesta se impone declarar judicialmente, como en efecto se hace, la resolución y terminación del contrato, que se causa por el ya señalado incumplimiento de la compradora. Dicha resolución deja sin efecto el contrato tantas veces mencionado y analizado, con los efectos que se señalan en la parte resolutive.

Tengase en cuenta que:

«El efecto propio de la declaración de resolución del contrato es regresar las cosas a su estado anterior, lo cual se cumple a través de las restituciones mutuas que –en términos generales– surgen para los contratantes en virtud del conjunto de normas que regulan las prestaciones en materia de reivindicación.»³

Por lo expuesto cada parte debe recuperar lo que en virtud de obligaciones mutuas entrego en este negocio jurídico extinto, considerándose que las cosas vuelven al estado que tenían antes de la celebración de la nominada por las partes, “*PROMESA DE COMPRAVENTA DE UN TERRENO*” y celebrado el 17 de Septiembre de 2.017.

3.3. Devolución del inmueble

El Tribunal encuentra que en la cláusula octava del contrato se estipuló: “*Entrega: En la fecha del otorgamiento de la escritura pública el prometiende vendedor, hará la entrega material del inmueble al prometiende comprador, con sus mejoras, anexidades, usos y servidumbres y elaboraran un acta para constancia de la diligencia.*” Sin embargo, de las declaraciones y testimonios recogidos parece desprenderse el hecho de que la compradora ocupa, por lo menos ocasionalmente, el inmueble objeto del contrato. De ser así, por el efecto jurídico antes mencionado, debe proceder a entregarlo a la compradora en el estado que lo recibió, sin ser procedente el reconocimiento de mejoras por no haberse probado las mismas en el proceso.

³ Sala civil de la corte suprema de justicia - Sentencia SC11287 del 17 de agosto de 2016 – MP. Ariel Salazar Martínez

3.4. Pago de la Clausula Penal

Aparece estipulada en el contrato la clausula penal, asi: “ *Los prometientes establecemos para el caso de incumplimiento un multa de valor igual a la suma de CUATRO MILLONES DE PESOS (\$ 4.000.000,00) si el incumplimiento es de parte tanto del comprador como del vendedor.*”

El artículo 1592 del código civil define la cláusula penal como aquella que busca garantizar el cumplimiento de una obligación, y la pena se causa en caso de no ejecutar o retardar la obligación, es decir que tiene una naturaleza indemnizatoria de los perjuicios que se causen por el incumplimiento, de allí que se le haya caracterizado por su naturaleza como una compensación en la cual se liquidan anticipadamente los perjuicios que se puedan causar en caso de incumplimiento del contrato, por esta razón en el proceso no es necesario probar un perjuicio para exigir su, pues esa compensación ya fue incluida en el contrato.

Teniendo en cuenta que aparece estipulada la cláusula en forma clara en el contrato y las condiciones jurídicas antes expuestas, el Tribunal fallará a favor de la convocante esta pretensión de la demanda.

3.5. Pago de la sanción por incumplimiento en los pagos

Aparece en la cláusula del precio una expresión que dice: “*En caso de incumplimiento en las fechas pactadas LA COMPRADORA paga una suma adicional del 10% sobre el valor del MILLÓN DE PESOS M/CTE.*” El tribunal considera que no se trata de un componente de la cláusula penal adicional o de una compensación o indemnización tarifada por las partes que sea común y accequible en los contratos de compraventa; adicionalmente resulta exorbitante y replicada con la cláusula antes precisada y jurídicamente explicada. Razones por la cuales deben probarse los perjuicios causados para que porceda su condena,

lo cual no sucedió en el proceso. Por lo anteriormente expuesto el Tribunal despacha desfavorablemente esta pretensión de la demanda.

4. JURAMENTO ESTIMATORIO

Al respecto la demandante expresó que de conformidad con el artículo 206 del C.G. del P., declaramos bajo juramento que la cláusula penal y la sanción establecida en la cláusula tercera del contrato de promesa de compraventa de terreno no superan los Siete Millones de Pesos (\$7.000.000), a lo cual el Tribunal exigió que procediera al juramento estimatorio por lo cual subsanó la demanda discriminando cada uno de los conceptos cuyo reconocimiento pretende, los cuales se encuentran establecidos en las pretensiones de la demanda y surgen del contrato según lo expuesto, cumpliendo con el requisito legal.

IV. COSTAS

Conforme a lo señalado en el numeral 5º del artículo 365 del Código General del Proceso y teniendo en cuenta que no se causaron, el Tribunal no condenará en costas y agencias en derecho.

VIII. PARTE RESOLUTIVA

En mérito de las consideraciones que anteceden, el Tribunal Arbitral integrado para resolver las diferencias surgidas entre **DIANA MAYELI SILVA CASTILLO**, como parte Convocante, y **BELEN BONILLA LOZANO** como parte Convocada, administrando justicia en nombre de la República de Colombia, por autoridad de ley, y en cumplimiento de la misión encomendada por los compromitentes para tal fin.

RESUELVE

PRIMERO: Declarar el incumplimiento, por parte de la compradora BELEN BONILLA LOZANO, del contrato denominado “*PROMESA DE COMPRAVENTA DE UN TERRENO*”, suscrito con DIANA MAYELLI SILVA CASTILLO el día 28 de septiembre de 2017.

SEGUNDO: Declarar la resolución del contrato denominado “*PROMESA DE COMPRAVENTA DE UN TERRENO*” suscrito entre DIANA MAYELLI SILVA CASTILLO y BELEN BONILLA LOZANO, por las razones y en los términos expuestos en en las consideraciones del presente Laudo.

TERCERO: Como consecuencia de las anteriores declaraciones ordenar a la original compradora la devolución del inmueble a la original vendedora, si el bien está en posesión de aquella, en las condiciones en que le fue entregado.

CUARTO: Condenar a la convocada a pagar a la convocante la suma de CUATRO MILLONES DE PESOS (\$4.000.000.00), correspondiente a la cláusula penal establecida en la cláusula quinta del contrato.

QUINTA: Negar la pretensión de pago de la sanción establecida en la cláusula tercera del contrato , incoada por la convocante por la suma de TRES MILLONES DE PESOS (\$3.000.000.00).

SEXTA: Ordenar a la Convocante el reintegro de las siguientes sumas de dinero a la Convocada

- La suma de DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000.00) entregados a la suscripción del contrato. Suma que debe ser indexada a la fecha del pago.
- La suma de QUINCE MILLONES DE PESOS (\$ 15.000.000.00) pagados como parte del saldo del valor del contrato.

SEPTIMO: No condenar en costas a ninguna de las partes.

OCTAVO : 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.

Esta providencia queda notificada en estrados.

(Asiste por medios electrónicos)
ENRIQUE BORDA VILLEGAS
Árbitro único

(Asiste por medios electrónicos)
MARÍA ISABEL PAZ NATES
Secretaria