

Laudo Arbitral

Invertítulos S.A.

v.

Imelda Rozo Páez

Julio 23 de 2001

Bogotá, D.C., 23 de julio de 2001

Agotado el trámite legal y dentro de la oportunidad de ley para este efecto, procede el Tribunal de Arbitramento a dictar el laudo que pone fin al presente proceso y que resuelve las diferencias surgidas entre Invertítulos S.A., parte convocante, e Imelda Rozo Páez, parte convocada.

El presente laudo se profiere en derecho.

#### I. Capítulo primero: Antecedentes del proceso

1. El 10 de mayo de 2000, en Bogotá, D.C., Invertítulos S.A. e Imelda Rozo Páez suscribieron contrato de arrendamiento distinguido con la referencia A-115 AR, sobre el bien inmueble ubicado en esta ciudad en la (sic).

2. En la cláusula vigésimo cuarta del contrato se estipuló lo siguiente:

“Vigésimo cuarta: Cláusula compromisoria: Las partes de mutuo consenso acuerdan que las controversias que se susciten durante el desarrollo de presente contrato relacionadas con ejecución, interpretación, liquidación o terminación, se someterán a la decisión del Tribunal de Arbitramento de la Cámara de Comercio de Bogotá en lo dispuesto al respecto por la legislación civil colombiana y demás normas vigentes que regulen la materia. Así mismo las partes determinan que los árbitros decidirán en derecho. Si ello no se estipula, el fallo será en derecho fijándose como domicilio contractual la ciudad de Santafé de Bogotá, en un término de treinta (30) días contados a partir de su nombramiento y respectiva posesión. Los costos de (sic) que se generen por este procedimiento, en principio correrán por cuenta de quien lo invoque, y en su totalidad por quien el fallo de (sic) sea adverso”.

3. El 29 de septiembre de 2000, con fundamento en la cláusula transcrita Invertítulos S.A., mediante apoderado judicial designado para el efecto, solicitó la convocatoria del Tribunal de Arbitramento pactado para que se declarara la terminación del contrato, se ordenara la restitución del inmueble y se hicieran las declaraciones y condenas contenidas en el *petitum* de la demanda.

4. El 9 de octubre de 2000, el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá admitió la solicitud de convocatoria arbitral y ordenó la notificación del auto admisorio a Imelda Rozo Páez, en los términos del artículo 428 del Código de Procedimiento Civil.

5. La notificación se surtió conforme al artículo 320 del Código de Procedimiento Civil.

6. El 14 de noviembre de 2000, la secretaría del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, informó que había transcurrido el término legal para que la convocada compareciera a notificarse personalmente del auto admisorio de la demanda, sin que se hubieran hecho presentes para surtir dicha notificación ni la demandada ni su representante.

7. Con arreglo al artículo 318 del Código de Procedimiento Civil, el centro de arbitraje y conciliación emplazó a la demandada mediante edicto fijado en la secretaría del centro, publicado en un periódico de amplia circulación en la ciudad de Bogotá y difundido por radio dentro del término legal.

8. El 10 de enero de 2001, vencido el término legal de emplazamiento sin que Imelda Rozo Páez hubiera comparecido a notificarse personalmente, la dirección del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá designó como curador *ad litem* de la convocada a Jairo Enrique García Olaya, a quien se le

comunicó el nombramiento.

9. El 23 de febrero de 2001, vencido el término legal sin que el doctor García Olaya hubiera hecho manifestación alguna respecto de su aceptación ni presentado justificación como dispone el estatuto de procedimiento civil la dirección del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá designó como curador *ad litem* de Imelda Rozo Páez a Álvaro Roberto Rivas Patiño, a quien se le comunicó el nombramiento.

10. El 1º de marzo de 2001, el doctor Rivas Patiño aceptó la designación como curador *ad litem* de la convocada.

11. El 28 de marzo de 2001, la secretaría del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio, informó que vencido el término de traslado de la solicitud de convocatoria, el curador *ad litem* no presentó contestación de la demanda ni escrito alguno.

12. El 9 de abril de 2001, las partes fueron citadas por el director del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio para la audiencia de conciliación, la cual se llevó a cabo el 20 de abril de 2001 sin la presencia de la convocada y sin que se hubiera llegado a ningún acuerdo.

## II. Capítulo segundo: Síntesis del proceso

### A. La demanda

#### 1. Hechos en que se fundamenta la demanda:

Los hechos de la demanda obran a folios 2 a 4 del cuaderno principal y se sintetizan de la siguiente manera:

1.1. El 10 de mayo 2000 Invertítulos S.A. e Imelda Rozo Páez suscribieron contrato de arrendamiento en el cual la primera actuó como arrendadora y la segunda como arrendataria sobre un bien inmueble ubicado en la calle 167 N° 45-61, interior 15, apartamento 301 de Bogotá.

1.2. La vigencia del contrato se pactó en un año y el valor del arrendamiento mensual en quinientos cincuenta y ocho mil cuatrocientos cincuenta y tres pesos (\$ 558.453) pagaderos por anticipado dentro de los cinco primeros días de cada período mensual.

1.3. Según la demanda, la arrendataria incurrió en mora en el pago del precio del arrendamiento, pues al momento de la presentación del libelo adeudaba los cánones correspondientes a los meses de agosto y septiembre de 2000.

1.4. El demandante invocó como causal de terminación del contrato la mora en el pago de los cánones descritos en el numeral anterior.

1.5. Según el actor, la cláusula décimo cuarta del contrato consagró una cláusula penal por el incumplimiento, por valor de un millón ciento dieciséis mil novecientos seis pesos (\$ 1.116.906), que en su concepto se le adeuda a la demandante.

#### 2. Pretensiones de la demanda

La demanda solicita que se hagan las siguientes declaraciones y condenas:

2.1. “Que por el incumplimiento de los arrendatarios en sus deberes como tales, se declare la terminación del mencionado contrato de arrendamiento, suscrito con fecha mayo 10 de 2000 y con vigencia a partir de la misma fecha, en relación con el apartamento ubicado en la calle 167 N° 45-61, interior 15, apartamento 301, de esta ciudad capital, en el que figura como arrendador Invertítulos S.A. y como arrendataria la señora Imelda Rozo Páez”.

2.2. “Que se ordene a la arrendataria Imelda Rozo Páez, la restitución a favor de mi poderdante, la sociedad Invertítulos S.A. del inmueble arrendado”.

2.3. “Que si dentro del término legal no se produce la restitución del inmueble, se cumpla con el lanzamiento de los arrendatarios y demandados, de la casa de habitación arrendada”.

2.4. “Que se declare que los demandados están obligados a cancelar en favor de la firma demandante el valor estipulado en la cláusula penal, como consecuencia del incumplimiento de aquellos a sus deberes como arrendatarios”.

2.5. “Que se condene a los demandados al pago de las costas y gastos generados por el trámite arbitral”.

#### B. Contestación de la demanda:

En el presente trámite ni la convocada ni el curador *ad litem* presentaron escrito de contestación de la demanda, ni propusieron excepciones.

### III. Capítulo tercero: Desarrollo del trámite arbitral

#### A. Instalación

El 23 de mayo de 2001 tuvo lugar la audiencia de instalación del Tribunal de Arbitramento, el cual fue legalmente integrado. Los emolumentos fijados en el acta correspondiente a dicha audiencia fueron oportunamente cancelados en su totalidad por la parte convocante.

La primera audiencia de trámite se celebró el 26 de junio de 2001, fecha en la cual el tribunal asumió competencia mediante auto que se encuentra ejecutoriado.

#### B. Pruebas

Mediante auto 4° de 26 de junio de 2001, el tribunal decretó las pruebas solicitadas por la parte actora. En la medida en que con el libelo solamente se invocó la prueba, documental, el tribunal tendrá en su valor legal los documentos aportados por la convocante con la demanda.

Conforme al auto 5 de 26 de junio de 2001 y teniendo en consideración que la parte convocada fue notificada, que se le emplazó debidamente y se le nombró curador *ad litem*, que no contestó la demanda, que la única prueba que obra en el expediente es de carácter documental y que no se decretaron pruebas de oficio, con arreglo al numeral 5° del artículo 147 del Decreto 1818 de 1998, al numeral 1° del parágrafo 3° del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil y por encontrarse reunidos todos los presupuestos procesales sin que se observe causal de nulidad, el tribunal procede a proferir el laudo que dirima las controversias entre las partes.

### IV. Capítulo cuarto: Consideraciones del tribunal

#### A. El pago del precio del contrato:

1. En el caso de autos nos encontramos frente a la especial circunstancia prevista en el parágrafo 3° del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, conforme a la cual en el proceso de restitución de tenencia se llega a la sentencia que ha de ponerle fin, sin tener que cumplir en su integridad con el trámite y desarrollo normal de todo proceso contencioso a través de las conocidas etapas procesales de litis, contestación, práctica de pruebas, alegaciones y sentencia, pues la norma en comento parte de un supuesto diferente para este caso previsto en la legislación procesal civil colombiana, en el cual se permite que el juzgador entre a proferir sentencia de plano, cuando quiera que no se presente oposición ni se propongan excepciones previas por parte del extremo pasivo de la litis.

2. En el expediente obra el documento contentivo del contrato de arrendamiento base de la presente acción, el cual no fue redargüido ni tachado de falso y hay expresa constancia de haberse intentado la notificación personal a la convocada, quien no compareció a hacer valer sus derechos, motivo por el cual se le emplazó y se le designó curador en legal forma, sin que este hubiere presentado oposición ni propuesto excepciones y sin que este tribunal considere que deba practicar prueba de oficio que venga a complementar la existente en el plenario, razón por la cual brilla en todo su esplendor la situación contemplada en el aludido parágrafo 3° del artículo 424 del ordenamiento procesal civil, debiendo en consecuencia dictarse sentencia de plano, como en efecto se hace, siguiendo así los trazados de la ley, la jurisprudencia y la doctrina sobre el particular.

3. Precisamente en el orden de ideas expuesto se manifiesta el ilustre tratadista Hernán Fabio López Blanco quien en su conocida obra Instituciones de Derecho Procesal Civil expresa:

“... La sentencia. Aun cuando normalmente la sentencia de primera instancia pone fin a la actuación y para su cumplimiento debe acudir a alguno de los medios señalados por la ley, en el proceso de lanzamiento solo implica un paso más para lograr la efectividad de las pretensiones aducidas en la demanda, o sea la restitución de la tenencia; puede afirmarse que con una sentencia favorable debidamente ejecutoriada todavía no se tiene certeza de lograr la finalidad perseguida, por cuanto las incidencias posteriores pueden hacer nugatoria por completo la determinación del juez.

A la sentencia dentro del proceso de restitución de la tenencia del inmueble puede llegarse como consecuencia de la no oposición ni proposición de excepciones previas, caso en el cual se profiere de plano si el juez estima que no requiere de pruebas oficiosas, o como resultado del trámite normal del proceso abreviado con excepción hecha de la audiencia preliminar de que trata el artículo 101, que por disposición expresa del parágrafo 6° del artículo 424 no tiene lugar en este proceso.

Cuando la sentencia dispone el lanzamiento, no importa cuál haya sido su trámite anterior se procede a hacerla cumplir mediante el sistema especialmente consagrado en el parágrafo 5° del artículo 424...”. (Obra citada, págs. 149-150. Dupré Ed. Bogotá, 1993) (negrilla del tribunal).

4. Se solicita por la convocante que se declare terminada la relación contractual de arrendamiento celebrada con Imelda Roza Páez, como consecuencia directa del incumplimiento suyo al pago de la renta correspondiente a los meses de agosto y septiembre del año 2000.

Analizado el expediente y la respectiva actuación procesal, se llega a la conclusión de asistirle razón al convocante en su pretensión. En efecto, la obligación del arrendatario de pagar la renta en la forma y tiempo convenidos por las partes, ha sido tratada de siempre como una de aquellas que la ley considera como de la esencia del contrato, es decir que sin ella el contrato o no produce efectos, o degenera, en otro diferente, como de tiempo atrás lo señala el artículo 1501 del Código Civil.

Pactada tal obligación expresamente en el contrato y no habiéndose satisfecho por parte de la convocada, pues no obra prueba alguna del pago de la renta alegada a favor de la convocante ni la de los meses posteriores causados a partir de septiembre de dicho año, se configura en la práctica la situación fáctica prevista en el inciso primero del artículo 2000 del Código Civil, en concordancia con el artículo 2035 de la misma obra y con los artículos 2°, inciso primero y 16, numeral primero, de la Ley 56 de 1985, todo lo cual se ve complementado con el hecho de haber renunciado la convocada a los requerimientos contemplados en los artículos 2035 del Código Civil y 424 del Código de Procedimiento Civil.

En consecuencia esta pretensión prosperará y así se declarará en la parte resolutive del presente laudo.

5. Como consecuencia de la anterior pretensión, solicita el convocante que se ordene a Imelda Roza Páez restituir a Invertítulos S.A. el inmueble arrendado.

Una vez terminado el respectivo vínculo contractual por los motivos analizados en el numeral anterior, procede como consecuencia obligada la restitución del inmueble arrendado a favor del arrendador por los cauces propios del procedimiento que aquí nos ocupa, pues como bien afirma el doctor Hernán Fabio López Blanco:

“Al señalarse ahora que el proceso es de RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE ARRENDADO queda claro que no importa cuál sea el motivo por el que se solicite en últimas esa restitución y que siempre que se controvierta tal aspecto y que se quiera lograr la restitución de la tenencia de un inmueble que tiene como origen el contrato de arrendamiento, haya o no solicitud de indemnización de perjuicios, LA ÚNICA VÍA ADECUADA PARA TRAMITAR ESA CLASE DE PRETENSIONES ES EL PROCESO DE RESTITUCIÓN DE TENENCIA POR ARRENDAMIENTO o, nada pugna porque así se le llame si se quiere, el de lanzamiento solo que a partir de la vigencia de la reforma al suprimirse la polémica, ya la denominación no va ser base para buscar vías procesales diversas tal como hoy, equivocadamente acontece.

Queda sentado con toda nitidez que cuando un arrendador solicite la restitución de la tenencia de un inmueble que entregó a título de arrendamiento la exclusiva vía procesal para presentar y dirimir todas las pretensiones derivadas de esa relación contractual es la del proceso abreviado de restitución de tenencia previsto en el artículo 424 ...” (mayúsculas en el texto original). (Hernán Fabio López Blanco. “La reforma del Código de Procedimiento Civil” págs. 286-287. Ed. A.B.C., Bogotá, 1990).

Sin haberse presentado oposición dentro del proceso ni haberse formulado excepciones previas y una vez terminado el vínculo contractual por los motivos expresados en el numeral anterior, es procedente ordenar la restitución del inmueble arrendado en la forma que se describe en la parte resolutive del presente laudo.

#### B. La cláusula penal

Se solicita igualmente, que se condene a la convocada al pago del valor estipulado en la cláusula penal, como consecuencia del incumplimiento de sus deberes contractuales como arrendataria.

Todas las consideraciones esbozadas en los numerales anteriores sirven de fundamento para acceder a esta petición, en especial el hecho de no haberse acreditado el pago de las rentas correspondientes a los meses de agosto y septiembre de 2000, lo que aunado a la situación de no haberse opuesto a las pretensiones de la demanda ni haber formulado excepciones, permite inferir claramente el incumplimiento de la convocada de su obligación contractual de pagar la renta en el tiempo y forma pactados, siendo procedente entonces condenarla al pago de la suma estipulada en el contrato a título de cláusula penal, la cual según las claras voces de los artículos 1592 y 1594 del Código Civil se hacen exigibles por el simple incumplimiento o retardo de la obligación contraída de pagar la renta, tal como lo pactaron las partes en la cláusula décimo cuarta del contrato aportado como prueba al presente proceso arbitral.

Sobre el particular es pertinente citar el tratadista Álvaro Tafur González quien en sus comentarios al artículo 1592 del Código Civil expresa:

“La estipulación de una cláusula penal en un contrato le concede al acreedor un conjunto de ventajas, pues en primer término lo libera de la difícil labor de aportar la prueba sobre los perjuicios, porque hay derecho a exigir el pago de la pena establecida por el solo hecho de incumplirse la obligación principal; en segundo lugar, el incumplimiento de la obligación principal hace presumir la culpa del deudor, y por esta circunstancia, el acreedor también queda exonerado de comprobar dicha culpa; en tercer lugar, evita la controversia sobre la cuantía de los perjuicios sufridos por el acreedor ...” (C.C., edición compilada y anotada por el autor. Ed. Leyer, Bogotá, feb./2001).

#### C. Costas

Habida cuenta de que las pretensiones de la demanda habrán de prosperar, el tribunal, con base en el artículo 392 del Código de Procedimiento Civil condenará a Imelda Roza Páez a pagar a Invertítulos S.A. las siguientes sumas:

Agencias en derecho: \$ 200.000

100% de los honorarios del árbitro y del secretario: \$ 670.629

100% de los gastos del tribunal: \$ 829.371

Total costas (incluye agencias en derecho): \$ 1.700.000

#### V. Capítulo quinto: Parte resolutive

En mérito de lo expuesto el Tribunal de Arbitramento debidamente instalado y constituido para dirimir las controversias surgidas con ocasión del contrato de arrendamiento celebrado entre Invertítulos e Imelda Roza Páez, con fundamento en la cláusula compromisoria pactada en el contrato de arrendamiento respectivo, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

1. Decretar la terminación del contrato de arrendamiento distinguido con el 115 AR de 10 de mayo de 2000, celebrado entre Invertítulos S.A. e Imelda Rozo Páez sobre el inmueble que se identifica a continuación.

2. Ordenar la restitución de la tenencia del inmueble arrendado (lanzamiento) a favor de Invertítulos S.A. y a cargo de Imelda Rozo Páez, para lo cual se comisiona con las más amplias facultades al señor inspector de policía de Bogotá (reparto) competente en la zona de ubicación del inmueble objeto de esta providencia, el cual se encuentra ubicado en la calle 167 N° 45-61 apartamento 301 interior 15 de Bogotá y cuyos linderos, según el contrato de arrendamiento aportado como prueba de la demanda, son: “Horizontales: Partiendo del punto uno (1) al punto dos (2), en siete metros con cuarenta centímetros (7.40 m) con muro común que lo separa del apartamento trescientos dos (302) número ciento sesenta y seis - treinta y cinco (166-35) de la carrera cuarenta y cinco (45): del punto dos (2) al punto (7) en línea quebrada y dimensiones sucesivas de dos metros con ochenta centímetros (2.80 m). Un metro con cuarenta y cinco centímetros (1.45 m) dos metros sesenta y cinco centímetros (2.65 m) ochenta centímetros (0.80 m), dos metros ochenta centímetros (2.80 m) con fachadas y muros comunes que los separan del vacío sobre zona común: del punto siete (7) al punto ocho (8) en cuatro metros ochenta y cinco centímetros (4.85 m) con muro común que lo separa del apartamento trescientos dos (302) de la carrera cuarenta y cinco (45) número ciento sesenta y seis - cincuenta y uno (166-51) y del ducto común: del punto ocho (8) al punto diez (10) en línea quebrada y dimensiones sucesivas de un metro cuarenta centímetros (1.40 m) tres metros noventa y cinco centímetros (3.95 m) con muros comunes que los separan del hall y escaleras comunes. Del punto diez (10) al punto uno (1) en línea quebrada y dimensiones sucesivas de cuatro metros noventa centímetros (4.90 m). Setenta y cinco centímetros (0.75 m). Un metro noventa y cinco centímetros (1.95 m) con fachada y muros comunes que lo separa del vacío sobre zona común. Verticales: Nadir: Con placa común que lo separa del segundo piso; cenit, con placa común que lo separa del cuarto piso. Dentro de los linderos de este apartamento hay un ducto de cuarenta y cinco centímetros (0.45 m) por setenta y cinco centímetros (0.75) y todos los muros estructurales que aparecen achurados con líneas paralelas a cuarenta y cinco grados (45°), son de propiedad común, áreas que fueron descontadas del área privada”.

Una vez en firme la presente providencia, por secretaría expídase el despacho comisorio respectivo.

3. Condenar a Imelda Rozo Páez, al pago de la suma de un millón ciento dieciséis mil novecientos seis pesos moneda legal colombiana (\$ 1.116.906) a favor de Invertítulos S.A. suma correspondiente al valor estipulado en la cláusula penal, como consecuencia del incumplimiento de sus deberes como arrendataria. Esta suma deberá ser cancelada dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia.

4. Condenar a Imelda Rozo Páez a pagar a Invertítulos S.A. la suma de un millón setecientos mil pesos moneda legal colombiana (\$ 1.700.000) correspondiente a las costas del proceso, incluidas agencias en derecho. Esta suma deberá ser cancelada dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia.

5. Ordenar la protocolización del expediente en una de las notarías del Círculo de Bogotá, D.C.

Esta providencia queda notificada en estrados.

---