

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO DE**  
**JUAN PABLO USECHE PONCE DE LEON contra**  
**JOSÉ ARCE CAMARGO Y MARÍA OLGA MOLINA DE PERDOMO**  
**LAUDO ARBITRAL**

En la ciudad de Bogotá, a los veintiocho (28) días del mes de enero de 2016, el Tribunal arbitral convocado para dirimir en derecho las controversias jurídicas suscitadas entre **JUAN PABLO USECHE PONCE DE LEON** por una parte y **JOSÉ ARCE CAMARGO Y MARÍA OLGA MOLINA DE PERDOMO** por la otra, conformado por el árbitro único **JORGE OVIEDO ALBÁN** y el secretario **CARLOS ANDRÉS PERILLA CASTRO**, emite el presente laudo arbitral, después de haberse surtido en su integridad todas las etapas procesales previstas en la Ley 1563 de 2012 y el Código General del Proceso (Ley 1564 de 2012), con el cual resuelve el conflicto planteado en la demanda, previos los siguientes antecedentes y preliminares:

**I. ANTECEDENTES**

**1. PARTES**

**1.1. Parte convocante**

La parte convocante es el Señor JUAN PABLO USECHE PONCE DE LEON, ciudadano colombiano, domiciliado en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía n° 79290494 quien actúa a través de su apoderado, el abogado ARTURO GAMBA VELASCO, identificado con cédula de ciudadanía n° 79368404 y portador de la tarjeta profesional 175330 del Consejo Superior de la Judicatura, según poder conferido y que consta en el expediente<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Libro principal, folio 5.

## **1.2. Parte convocada**

La parte convocada son el señor JOSÉ ARCE CAMARGO, ciudadano colombiano, domiciliado en Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía 19108429 y la señora MARÍA OLGA MOLINA DE PERDOMO, ciudadana colombiana, domiciliada en Bogotá, identificada con cédula de ciudadanía 35317657.

## **2. PACTO ARBITRAL**

El pacto arbitral que sirve de fundamento al presente proceso se encuentra consignado en la cláusula undécima del contrato de arrendamiento del apartamento 504 de la torre 5 junto con el parqueadero n° 20 del conjunto residencial Reserva San Gabriel ubicado en la carrera 49 n° 165 – 40 de la ciudad de Bogotá, celebrado mediante escrito privado entre las partes el día 24 de febrero del año 2010, y que dispone:

“UNDÉCIMA: Cláusula compromisoria. Las diferencias que surjan entre las partes que no hayan podido ser resueltas mediante arreglo directo de las partes, en el término de quince (15) días, desde que se manifiesta por escrito la diferencia por cualquiera de las partes, serán resueltas por un Tribunal de arbitramento. El Tribunal estará integrado por un (1) árbitro, que será designado por las partes de común”<sup>2</sup>.

## **3. CONVOCATORIA DEL TRIBUNAL, DESIGNACIÓN DEL ÁRBITRO Y ETAPA INTRODUCTORIA DEL PROCESO**

La integración del Tribunal arbitral se desarrolló de la siguiente manera:

La demanda fue presentada junto con todos sus anexos el día 26 de febrero de 2015, ante el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá. El día 6 de marzo de 2015 se realizó la reunión de designación de arbitro, a la que asistieron el abogado ARTURO GAMBA VELASCO en calidad de apoderado judicial de la parte demandante. Por la parte convocada nadie se hizo presente ante lo cual el apoderado de la parte convocante pidió copia auténtica del acta y de la lista “B” de árbitros con el fin de acudir ante el Juez Civil del Circuito para que efectúe el nombramiento no realizado por las partes, que corresponde a un árbitro principal y uno suplente, según lo establecido en el numeral 4° del artículo 14 de la Ley 1563 de 2012.

---

<sup>2</sup> Cuaderno de pruebas n° 1, folio 3.

El Juzgado treinta y uno (31) civil del Circuito de oralidad de Bogotá, mediante oficio 2160 del 21 de mayo de 2015 notificó al Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio la designación como árbitro principal en este caso, a JORGE OVIEDO ALBÁN.

El Centro de Arbitraje y Conciliación, por conducto de su Director, procedió a integrar el Tribunal de Arbitramento, con la notificación de la designación y su respectiva aceptación por el árbitro, quien fue convocado a una reunión para proceder en ella a la instalación del tribunal.

La audiencia de instalación del Tribunal de Arbitramento se realizó el día 27 de julio de 2015, previa invitación a las partes a asistir a la misma. En dicha audiencia, a la que asistió el abogado ARTURO GAMBA VELASCO como apoderado judicial de la parte convocante y nadie por la parte convocada, mediante auto se decretó: 1) declarar legalmente instalado el Tribunal arbitral para dirimir en Derecho las controversias surgidas entre JUAN PABLO USECHE PONCE DE LEÓN como parte convocante y JOSÉ ARCE CAMARGO Y MARÍA OLGA MOLINA DE PERDOMO, como parte convocada; 2) Se desestimó la solicitud de aplazamiento realizada por la parte convocada, por no encontrarse debidamente justificada; 3) Sujetar el trámite a las reglas de procedimiento establecidas en la Ley 1563 de 2012 y supletivamente a las del Código General del Proceso en lo pertinente; 4) Designara al abogado CARLOS ANDRÉS PERILLA CASTRO, como secretario; 5) Reconocer personería como apoderado judicial de la parte convocante, al abogado ARTURO GAMBA VELASCO, en los términos y condiciones establecidos en el poder otorgado; 6) La posibilidad de utilizar medios electrónicos para la presentación y trámite de los diversos escritos y sus anexos a las direcciones electrónicas registradas en el expediente; y 7) Admitir la demanda y correr traslado a las partes por el término de veinte (20) días hábiles, haciendo entrega de una copia de la demanda y sus anexos.

La parte convocada no contestó la demanda.

El día 31 de agosto de 2015 se posesionó el secretario del tribunal, abogado CARLOS ANDRÉS PERILLA CASTRO.

El día 12 de noviembre de 2015, previa convocatoria a las partes, se procedió a realizar audiencia de conciliación a la que se refiere el artículo 24 de la Ley 1563 de 2012. En dicha audiencia y según consta en el acta respectiva, el secretario presentó informe sobre el proceso de notificación a los convocados del auto admisorio de la demanda, de 27 de julio de 2015. A la audiencia de conciliación compareció el abogado ARTURO GAMBA VELASCO, apoderado de la parte convocante. Tras esperar media hora, se observó que no comparecieron las partes, ni apoderados judiciales de los convocados, ante lo cual mediante auto se declaró fracasada la audiencia de conciliación por inasistencia de las partes y se procedió a fijar honorarios del árbitro único y el secretario y gastos del proceso indicando que los mismos deberían ser entregados por mitades por cada una de las partes, dentro de los cinco días siguientes, en cheque de girado al Árbitro único designado dentro del proceso y advirtiendo que en caso en que alguna de las partes no entregara su porción, la otra podría hacerlo dentro de los cinco días siguientes.

La parte convocada no canceló su parte, ante lo cual la convocante procedió a pagar la suma total de honorarios y gastos, según los valores señalados en su oportunidad, la cual fue consignada por el Árbitro único en una cuenta de ahorros abierta especialmente para tales efectos en el banco COLPATRIA, siguiendo lo ordenado por el artículo 27 de la Ley 1563 de 2012.

#### **4. PRIMERA AUDIENCIA DE TRÁMITE, ETAPA PROBATORIA Y ALEGACIONES FINALES**

En audiencia de 10 de diciembre de 2015, el Tribunal arbitral procedió a realizar la primera audiencia de trámite, a la cual previas las notificaciones correspondientes asistió el abogado ARTURO GAMBA VELASCO, apoderado de la parte convocante, sin que nadie se hiciera presente por la parte convocada. En dicha audiencia el Tribunal se declaró competente para conocer y resolver en Derecho las diferencias sometidas a su consideración, relacionadas en la demanda arbitral relativas al incumplimiento de contrato de arrendamiento, y teniendo en cuenta el pacto arbitral en la modalidad de cláusula compromisoria consignada en el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes y ya relacionado. También y según consta en el acta respectiva, no hay constancia de que se hubiera cuestionado la existencia o validez del pacto, que tampoco fue tachado

de falso y que por tanto, el Tribunal lo considera auténtico, observando además que no se presentan causales oficiosas de nulidad.

En dicha audiencia mediante auto el Tribunal declaró su competencia para resolver el conflicto planteado en la demanda y se procedió al decreto de pruebas, dejando constancia que el demandante aportó como prueba el contrato suscrito entre los contratantes además del certificado de tradición del inmueble objeto del contrato de arrendamiento, todo lo cual se encuentra en el cuaderno de pruebas.

La parte convocante no solicitó pruebas adicionales, y los convocados – que no contestaron la demanda – no ejercieron su derecho a solicitar pruebas. El Tribunal decidió no decretar ninguna prueba adicional por lo que procedió a fijar fecha para audiencia de alegatos de conclusión, la cual fue citada para el día 12 de enero de 2016 y a la cual solamente se hicieron presentes el Árbitro único JORGE OVIEDO ALBÁN y el Secretario del Tribunal CARLOS ANDRÉS PERILLA CASTRO.

## **II. SÍNTESIS DE LA CONTROVERSIA**

### **1. PRETENSIONES Y HECHOS DE LA DEMANDA**

#### **1.1. Pretensiones**

Las pretensiones de la parte convocante, según constan en la demanda respectiva fueron las siguientes:

“PRIMERA: Declarar judicialmente resuelto el contrato de arrendamiento consignado en el documento suscrito el día veinticuatro (24) Del mes de febrero del 2010 entre los Sres. JUAN PAULO (SIC) USECHE PONCE DE LEON como arrendador y JOSE ARCE CAMARGO /MARÍA OLGA MOLINA DE PERDOMO como arrendatarios por falta de pago en el canon mensual de renta convenida, respecto al período comprendido entre los meses de Junio, Julio, Agosto, Septiembre, Octubre, Noviembre, Diciembre del 2014 y Enero y febrero 2015.

SEGUNDA: Que como consecuencia de la anterior declaración se ordene la desocupación y entrega del inmueble inmediata del referido a mi poderdante”.

TERCERA: Que de no efectuarse la entrega, dentro de la ejecutoria de la sentencia, se adelanten las acciones correspondientes para que se practique la diligencia de lanzamiento”.

CUARTO: Que se condene al demandado al pago de los cánones de arrendamiento adeudados correspondientes a los meses de Junio, Julio, Agosto,

Septiembre, Octubre, Noviembre, Diciembre del 2014 y Enero y febrero 2015 por un valor de SIETE MILLONES SEISCIENTOS UN MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS CON OCHENTA Y OCHO CENTAVOS (\$7'601.898,88)".

QUINTO: Que se condene al demandado al pago de la cláusula penal correspondiente a dos (2) cánones mensuales de arrendamiento vigentes al momento de la terminación del contrato por un valor de UN MILLON SETECIENTOS TREINTA Y SIETE MIL DIEZ PESOS (\$1'737.010)".

SEXTO: Que se condene al demandado al pago de las costas y agencias en derecho correspondiente a la suma de 3'536.200. Discriminados así:

Lo correspondiente a 2 SMLMV como honorarios del abogado, la suma 747.500 gastos de radicación del proceso y la suma de UN MILLON QUINIENTOS MIL PESOS (\$1'500.000) como honorarios de árbitro designado".

## **1.2. Hechos**

Los hechos narrados por la parte convocante en la demanda y sobre los cuales fundamenta sus pretensiones, son los siguientes:

“PRIMERO: Por documento privado fechado el día 24 de Febrero del año 2010 el Sr. JUAN PAULO (SIC) USECHE PONCE DE LEON, entrego (SIC) a título de arrendamiento a los señores JOSE ARCE CAMARGO Y MARÍA OLGA MOLINA DE PERDOMO, el Apto. 504 de la torre 5, junto con el parqueadero N° 20 del Conjunto residencial RESERVA SAN GABRIEL, ubicado en la Carrera 49 N° 165 – 40 de la ciudad de Bogotá, identificado con matrícula inmobiliaria N° 50N 20583974 y alinderada tal y como se encuentra en la escritura pública 311 del 29 de Enero del 2010 de la notaría 20 del Círculo de Bogotá, Así: por un costado con el apto 505 de la misma torre y con zona común, el cual consta de sala, comedor, cocina – ropas, un baño, una alcoba de baño, una alcoba principal con baño, y el uso exclusivo de un balcón.

SEGUNDO: Las partes convinieron en fijar como canon de arrendamiento la suma de SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$750.000) M/CTE., los cuales según lo establecido en el contrato deberían ser cancelados dentro de los primeros cinco (5) días de cada periodo anticipado, en la carrera 16 N° 86ª - 31 ofician (SIC) 301, incrementado anualmente en cuantía igual al IPC del año inmediatamente anterior.

TERCERO: Como termino de duración del contrato se fijó en un año contado a partir del 1º de Marzo del 2010.

CUARTO: El contrato se ha venido prorrogando de manera sucesiva.

QUINTO: El demandado ha cumplido con sus obligaciones de pagar el canon de arrendamiento dentro de los términos pactados y en el momento adeuda a mi poderdante los meses correspondientes a Junio, Julio, Agosto, Septiembre, Octubre, Noviembre, Diciembre del 2014 y Enero y Febrero del 2015, hasta el momento de la presentación de esta demanda.

SEXTO: Los demandados renunciaron expresamente a la constitución en mora y a todos los requerimientos legales, tal y como se desprende de la cláusula Novena del citado contrato de arrendamiento.

SÉPTIMO: Conforme a la cláusula Novena del contrato de arrendamiento se estableció que la mora en el pago del canon de arrendamiento da derecho al arrendador a dar por terminado el contrato.

OCTAVO: Las partes convinieron de manera expresa que las diferencias que no se hayan podido resolver mediante arreglo directo, se solucionaran a través de un Tribunal de arbitramento integrado por un árbitro que será designado por las partes de común.

NOVENO: Poseo poder amplio y suficiente para iniciar la presenta acción”.

### **1.3. Excepciones de mérito y contestación de la demanda**

Como ya se señaló anteriormente, los convocados no contestaron la demanda y como tal tampoco presentaron excepciones.

## **III. PRESUPUESTOS PROCESALES**

Los presupuestos procesales para que el Tribunal pueda realizar el estudio de fondo de la controversia se encuentran reunidos, toda vez que: a) La parte convocante y los convocados son plenamente capaces; b) El apoderado de la parte convocante cuenta con poder suficiente para comparecer al proceso; c) Las partes han pactado libremente dirimir sus controversias mediante un Tribunal de arbitramento; d) La competencia del Tribunal está claramente determinada en el pacto arbitral, se instaló legalmente, asumió la competencia, garantizó el debido proceso, no observa causal de nulidad en las actuaciones procesales; y d) La demanda cumple con todas las exigencia legales.

Por consiguiente, reunidos todos los presupuestos procesales y sin que exista causal de nulidad que invalide la actuación, el Tribunal abordará el análisis de fondo de la controversia planteada.

## **IV. CONSIDERACIONES**

Como puede observarse en la demanda que dio origen a este proceso, en particular en los hechos y pretensiones, transcritos anteriormente, la demanda arbitral pretende la resolución del contrato de arrendamiento de bien inmueble suscrito entre la parte convocante y los convocados, por incumplimiento de los arrendatarios en el pago de los

cánones correspondientes a nueve meses, con la consecuente restitución del bien objeto del contrato, más el pago de los cánones adeudados y de la cláusula penal pactada, además de las costas y agencias en derecho.

Tal como se narra en los hechos de la demanda, y consta en el documento contentivo del acuerdo suscrito entre las partes, el día 10 de febrero de 2010 entre el convocante, actuando en calidad de arrendador y los convocados: José Arce Camargo en calidad de arrendador y María Olga Molina de Perdomo, como coarrendataria solidaria se celebró un contrato de arrendamiento de un apartamento, de manera que se concedió al arrendatario el uso y goce ininterrumpido del inmueble por un término de un año contado desde el día primero (1º) de febrero de dicho año, según consta en la cláusula segunda del mismo, estableciendo en el mismo la posibilidad de darlo por terminado al vencimiento de dicho plazo o de sus prórrogas por cualquiera de las partes, mediante una comunicación escrita a la otra parte con una antelación no inferior a tres meses. Las partes acordaron como canon de arrendamiento la suma de setecientos cincuenta mil pesos (\$750.000), que debían ser pagados dentro de los primeros cinco días de cada periodo, suma que debía ser entregada al arrendador en la carrera 16 n° 86ª - 31 of. 301, dirección que además se acordó como lugar para que éste recibiera comunicaciones o notificaciones y para todos los efectos legales y extrajudiciales derivados del contrato, tal como consta en la cláusula undécima del mismo. Las partes acordaron también que el canon se incrementaría anualmente en una cuantía igual al IPC del año inmediatamente anterior.

Además, según se menciona en el hecho cuarto de la demanda, el contrato se ha venido prorrogando de manera sucesiva.

## **1. LA RELACIÓN JURÍDICA ENTRE EL CONVOCANTE Y LOS CONVOCADOS**

Conviene para efectos de la decisión que corresponde tomar a este Tribunal acerca de la controversia suscitada entre los contratantes, aclarar los términos de la relación jurídica establecida entre los mismos.

Como se advierte, el contrato de arrendamiento celebrado entre el convocante y los convocados, fue de arrendamiento de vivienda urbana, que se encuentra regido por la Ley



820 de 2003 y en lo no establecido en ella, debe entenderse que se aplican las disposiciones del Código Civil sobre arrendamiento de cosas (artículos 1974 a 2027) además de las generales sobre obligaciones y contratos contenidas en el libro IV del Código Civil. Cabe recordar que según lo establecido en el artículo 2º de la mencionada Ley 820: “El contrato de arrendamiento de vivienda urbana es aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un inmueble urbano destinado a vivienda, total o parcialmente, y la otra a pagar por este goce un precio determinado (...)”.

Ahora, como bien se expresa en el encabezado del contrato, MARÍA OLGA MOLINA DE PERDOMO actuó en calidad de “coarrendataria solidaria”, posición que conforme a las disposiciones del Código Civil relativas a la solidaridad, lo que implica es que los contratantes que asumen tal posición (en su calidad de deudores y acreedores recíprocos), están en posibilidad de exigir el total del cumplimiento de la obligación y a su turno quedan comprometidos a cumplir con el total de la misma, situación que en materia civil debe pactarse expresamente, salvo en los casos en que la ley la establezca como excepción. Adviértase que esto fue precisamente lo que los contratantes hicieron: pactar de forma expresa la solidaridad de JOSÉ ARCE CAMARGO y MARÍA OLGA MOLINA DE PERDOMO, lo que implica que ambos quedan comprometidos de manera solidaria frente al arrendador, por el cumplimiento total de las obligaciones contractuales. Además de ello, la Ley 820 de 2003 en su artículo 7º establece que los derechos y obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento son solidarias tanto entre arrendadores como entre arrendatarios.

Debe tenerse en cuenta que esta modalidad ampliamente utilizada en nuestro medio en contratos de arrendamiento, presenta para los acreedores ventajas que otras formas de garantía personal no conllevan, tal es el caso de la fianza, contrato regulado en el Código Civil entre los artículos 2361 a 2408, en el cual quien asume la calidad de fiador, se compromete accesoriamente para con el acreedor a cumplir total o parcialmente por una obligación ajena, en el caso en que el deudor principal no cumpla lo debido, pudiendo además oponer beneficios como el de excusión (artículo 2383 del Código Civil) conforme al cual el fiador podrá exigir que antes de proceder contra él se persiga la deuda en los bienes del deudor principal o en los bienes sobre los que se hayan constituido

garantías reales para seguridad de la misma deuda, todo conforme a la última norma citada.

Por otro lado conviene precisar, a pesar de que no fue un tema objeto de debate en el caso objeto de controversia, que según aparece anotado en el contrato suscrito entre el convocante y los convocados, aquél dice actuar “...en representación de ANGELA ESGUERRA UMAÑA, con C.C. N° 51.663.838 de Bogotá)”, lo cual está ratificado en la página 4 del contrato donde debajo del número de cédula del señor USECHE PONCE DE LEON se indica nuevamente “En representación de ANGELA ESGUERRA UMAÑA), sin que como anexo al contrato se adjunte algún documento acreditativo de alguna relación de mandato o representación existente entre la mencionada y el convocante.

Al revisar el certificado de tradición aportado por el abogado del convocante, se advierte en la página 2 del mismo, una anotación de 25 de marzo de 2010, el bien objeto del contrato fue adquirido por ÁNGELA ESGUERRA UMAÑA, identificada con C.C. 51663838 en virtud de un contrato de compraventa celebrado con MONTEIBERIA S.A., NIT. 900.104.125-4, mediante escritura pública 311 del 29 de enero de 2010 de la notaría 20 de Bogotá por valor de \$116.000.000, todo lo cual acredita que se efectuó el acto de tradición del dominio sobre el inmueble, siguiendo para ello lo preceptuado en el artículo 756 del Código Civil, norma según la cual la tradición del dominio de bienes raíces requerirá la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos. Ahora, al no estar acreditado en el proceso el vínculo representativo entre ÁNGELA ESGUERRA UMAÑA y JUAN PABLO USECHE PONCE DE LEÓN, en virtud del cual éste habría celebrado el contrato de arrendamiento con los convocados actuando con la facultad para obrar en nombre de la representada, según lo que se desprende de lo establecido en el artículo 1505 del Código Civil, puede afirmarse que entre el señor USECHE PONCE DE LEÓN como arrendador y los convocados, como arrendatarios, se celebró un contrato de arriendo de cosa ajena, figura comercial que es perfectamente posible en nuestro ordenamiento jurídico toda vez que el artículo 1974 del Código Civil así lo estipula: “Puede arrendarse aun la cosa ajena (...)”<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup> Tal como lo ha afirmado GÓMEZ ESTRADA: “Si la venta de cosa ajena vale, (...) con mucha mayor razón ha de ser válido el arrendamiento de cosa ajena. Del arrendamiento no surgen sino derechos y obligaciones personales entre las partes, y particularmente el arrendador no está obligado sino a proporcionarle al

## **2. EL INCUMPLIMIENTO DEL PAGO DEL CANON POR EL ARRENDATARIO**

Tal como lo señala la parte convocante en el hecho número 4º de la demanda, el contrato que tenía una duración de un año contado a partir del 1º de marzo de 2010 (es decir: hasta el 1º de marzo de 2011), se ha venido prorrogando de manera sucesiva. Sobre el particular, y valga esto para todos los hechos y pretensiones formulados en la demanda para los que ello quepa, cabe recordar que según lo establece el artículo 97 del Código General del Proceso:

*“La falta de contestación de la demanda o de pronunciamiento expreso sobre los hechos y pretensiones de ella, o las afirmaciones o negaciones contrarias a la realidad, harán presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, salvo que la ley le atribuya otro efecto”.* (Cursivas añadidas).

Según esto, este Tribunal tendrá entonces por cierto el hecho mencionado, esto es: que el contrato se prorrogó de manera sucesiva, toda vez que se verifican los requisitos establecidos en el artículo 191 del Código General del Proceso para la confesión.

Sobre este punto, cabe recordar que la prórroga del contrato de arriendo de vivienda urbana se verifica, según lo establecido tanto en el artículo 6º de la Ley 820 de 2003, en aquellos eventos en que cada una de las partes haya cumplido con las obligaciones a su cargo, lo cual – agrega el Tribunal –, permite inferir que su voluntad es continuar con el contrato. Se infiere de lo dicho por el demandante en el hecho quinto, que los cánones de los meses siguientes a la fecha originalmente convenida de vencimiento del contrato, que era marzo de 2011, se efectuaron de tal manera que se verifica el supuesto del artículo 6 citado, lo que permite concluir claramente que el contrato se continuó prorrogando durante los meses y años siguientes, toda vez incluso que los cánones que se reclaman, son los que corresponden a los meses de junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre de 2014 y enero y febrero de 2015.

Por otro lado, debe tenerse en cuenta que según lo previsto en los artículos 9º (1) y 22 (1) de la Ley 820 de 2003, el arrendatario está obligado al pago del precio del arrendamiento

---

arrendatario el goce de la cosa arrendada, todo lo cual hace ver que es indiferente que el arrendador sea o no dueño de dicha cosa para efectos de la validez del contrato”. GÓMEZ ESTRADA, CÉSAR, *De los principales contratos civiles*, 5ª edición, Temis, Bogotá, 2008, pág. 203.

dentro del plazo estipulado en el contrato, de tal manera que el no pago por parte suya de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato, constituye causal para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato. Además, según lo pactaron las partes en la cláusula novena del contrato, la mora en el pago del arrendamiento o por fuera del término estipulado, como también las demás obligaciones legales y contractuales, facultan al arrendador para dar por terminado el contrato en cualquier tiempo y exigir la restitución del inmueble o demandar su cumplimiento, junto con indemnización de perjuicios, reiterando (aunque con un cierto matiz que se explicará) contractualmente, lo que establece en general para el incumplimiento de las obligaciones contractuales el artículo 1546 del Código Civil.

Si bien es cierto que el abogado de la parte demandante se refiere a la resolución del contrato por incumplimiento, al señalar que debe declararse por este tribunal judicialmente resuelto el contrato de arrendamiento consignado en el documento suscrito el 24 de febrero de 2010 entre las partes de este proceso, conviene precisar la forma como este Tribunal interpreta que debe entenderse la palabra “resolución” y el efecto que habrá de darse.

Como se explica en la doctrina, la aplicación de la norma sobre resolución implica la extinción del contrato, con efectos retroactivos, de tal manera que las partes deben proceder a las restituciones mutuas de las prestaciones derivadas del contrato si estas se hubieren efectuado<sup>4</sup>.

Ahora, según se ha sugerido unas líneas más arriba, el artículo 1546 del Código Civil establece, palabras más palabras menos, que en caso de incumplimiento de un contrato bilateral, el otro contratante podrá pedir a su elección que se decrete la resolución del contrato o su cumplimiento, además de la indemnización de perjuicios, acción esta última que como en varias ocasiones lo ha señalado la Corte Suprema de Justicia, puede

---

<sup>4</sup> Así entre otros: MANTILLA ESPINOSA, FABRICIO; TERNERA BARRIOS, FRANCISCO, “La resolución”, en *Los contratos en el Derecho privado*, Fabricio Mantilla Espinosa; Francisco Ternera Barrios (directores académicos), Universidad del Rosario, Legis, Bogotá, 2007, pág. 248. OSPINA FERNÁNDEZ, GUILLERMO; OSPINA ACOSTA, EDUARDO, *Teoría general del contrato y del negocio jurídico*, 7ª edición, Temis, Bogotá, 2005, pág. 540.

interponerse de manera independiente de la acción de ejecución forzosa o de la de resolución<sup>5</sup>.

Refiriéndose a la clasificación de contratos en aquellos que son de ejecución instantánea, esto es: que no requieren el paso del tiempo para que sus efectos se generen y los de ejecución sucesiva, que por el contrario si lo requieren, se afirma que uno de los aspectos que justifican tal clasificación lo constituye precisamente los efectos retroactivos o no que puedan derivarse de ciertas situaciones como la declaración de nulidad o la resolución por incumplimiento. Como lo ha venido indicando de tiempo atrás un sector de la doctrina, la importancia radica en que algunas causas de extinción de los contratos producen efectos hacía el futuro, mientras otras tienen efectos retroactivos<sup>6</sup>. Así por ejemplo, las figuras de la rescisión o la resolución producen efectos hacía el pasado, se extinguen los efectos del contrato retroactivamente como si éste nunca hubiera existido<sup>7</sup>.

Se tiene entonces que, en los contratos de ejecución instantánea los efectos derivados de la declaración de nulidad o de la resolución producen efectos hacia el pasado, mientras en los contratos de ejecución sucesiva, los mismos efectos solo se producirán hacia el futuro. Es tal vez la lógica misma la que lleva a plantear esta conclusión, para lo cual suele citarse como típico ejemplo al arrendamiento, donde frente a eventos de resolución sería imposible que al menos alguna de las prestaciones derivadas de tal contrato, como puede ser la del arrendador de permitir al arrendatario la tenencia y uso del bien, se pueda

---

<sup>5</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, 3 de noviembre de 1977, M.P. Ricardo Uribe Holguin. Igualmente: Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil y Agraria, 18 de noviembre de 1999, M.P. José Fernando Ramírez Gómez, exp. 5103. En la doctrina puede verse la asunción de esta posición en GUILLERMO OSPINA FERNÁNDEZ, *Régimen general de las obligaciones*, 7ª edición, Temis, Bogotá, 2001, pág. 89 y De la misma forma JORGE CUBIDES CAMACHO, *Obligaciones*, 7ª edición, Pontificia Universidad Javeriana, Temis, Bogotá, 2012, pág. 291. Igualmente: LÓPEZ DÍAZ, PATRICIA VERÓNICA, *La autonomía de la indemnización de daños por incumplimiento de un contrato bilateral en el Código Civil chileno*, Thomson Reuters, Santiago, 2015, *passim*.

<sup>6</sup> CLARO SOLAR, LUIS, *Explicaciones de derecho civil chileno y comparado*, tomo décimo, Editorial Jurídica de Chile, Santiago, 1988, pág. 156. En la doctrina colombiana: OSPINA FERNÁNDEZ; OSPINA ACOSTA, ob. cit., págs. 72 a 75.

<sup>7</sup> Cfr. Art. 1746 C.C. La nulidad pronunciada en sentencia que tiene fuerza de cosa juzgada, da a las partes derecho para ser restituidas al mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo; sin perjuicio de lo prevenido sobre el objeto o causa ilícita.

retrotraer en el tiempo<sup>8</sup>. Así CLARO SOLAR: “El contrato se resuelve para el porvenir, se resuelve *ex nunc*; pero queda irrevocable todo lo que se ha producido en el pasado”<sup>9</sup>.

De esta forma entonces, cabe interpretar que aquellos contratos como el arrendamiento, donde la resolución retroactiva no puede tener cabida, debe entenderse que la acción a la que tiene derecho el otro contratante es la terminación del contrato, con efectos hacia futuro. Adviértase que a diferencia de la norma civil, el artículo 870 del Código de Comercio si distingue las dos situaciones al señalar que en caso de mora de uno de los contratantes, podrá la otra pedir su resolución o *terminación*, lo que invita a verificar si una u otra situación dependiendo del caso concreto, esto es: si es posible o no la producción de efectos retroactivos, o si por el contrario los efectos derivados de la terminación del contrato deben producirse sólo hacia el futuro<sup>10</sup>.

### 3. LA CLÁUSULA PENAL

Las partes pactaron en la cláusula novena del contrato, que en caso de incumplimiento de las cláusulas del mismo o del cobro de las sumas por concepto de arrendamientos o servicios, el arrendatario será deudor para con el arrendador a título de cláusula penal, de una suma equivalente al duplo del canon mensual vigente en el momento de incoar la acción judicial. Cabe recordar que en el ordenamiento jurídico colombiano, está permitido que las partes estimen contractualmente una pena que consiste en dar o hacer algo en caso de no ejecutar o retardar la obligación principal, tal como lo establece el artículo 1592 del Código Civil.

Tal como se infiere de los artículos 1593 y 1594, el deudor incurre en la pena desde que se ha constituido en mora, situación esta que en el caso objeto de controversia está fuera de duda, toda vez que al haber pactado una fecha cierta para el pago de los cánones de

---

<sup>8</sup> Por todos: CLARO SOLAR, ob. cit., pág. 156. OSPINA FERNÁNDEZ; OSPINA ACOSTA, ob. cit., pág. 75 y CORRAL TALCIANI, HERNÁN, Contratos y daños por incumplimiento, Abeledo Perrot – Legal Publishing, Santiago, 2010, pág. 236.

<sup>9</sup> CLARO SOLAR, ob. cit., pág. 156. MANTILLA Y TERNERA, ob. cit., pág. 248.

<sup>10</sup> En este sentido se ha pronunciado ya la doctrina colombiana: OSPINA FERNÁNDEZ; OSPINA ACOSTA, ob. cit., págs. 75 y 549 y también la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia. Véase sobre el particular: Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, 26 de noviembre de 1935, en Gaceta Judicial, t. LVII, pág. 640 y Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, 26 de abril de 1955, en Gaceta Judicial, t. LXXX, pág. 55.

arrendamiento, los arrendatarios incurrieron en mora al haber dejado vencer tales fecha sin cumplir con los pagos respectivos, todo lo cual se infiere de lo establecido en el artículo 1608 (1) del Código Civil. Téngase en cuenta además que las partes expresamente previeron en la cláusula novena del contrato que en caso de incumplimiento de las obligaciones contractuales por parte del arrendatario, no se necesitarían requerimientos privado o judiciales a los cuales además se renunció expresamente.

## **V. COSTAS**

Según lo previsto en el numeral 1º, artículo 365 del Código General del Proceso, se condena en costas a la parte vencida en el proceso. Ahora, dado que para el tribunal es claro que los arrendatarios incumplieron la obligación de pagar varios cánones de arrendamiento y que por las pretensiones de la demanda les serán resueltas desfavorablemente, se les condenará en costas, integradas por la totalidad de las expensas y gastos sufragados durante el curso del proceso y por las agencias en derecho, tasadas y liquidadas con criterios objetivos y verificables en el expediente, según lo establecido en el artículo 361 del mismo estatuto.

Por lo anterior, como se decretarán favorablemente las pretensiones demandas, el Tribunal condenará a los demandados a asumir la totalidad de las costas, que ascienden a la suma de \$4.110.740, discriminada así:

1. Lo correspondiente a la suma de dos SMLMV por honorarios de abogado, es decir, la suma de \$1.396.910.
2. La suma de \$747.500 por gastos de radicación del proceso.
3. La suma de \$1.966.330 por concepto de honorarios y gastos del presente proceso.

## **VI. PARTE RESOLUTIVA**

En mérito de lo expuesto, el Tribunal de arbitramento constituido para dirimir las controversias contractuales surgidas entre JUAN PABLO USECHE PONCE DE LEON por una parte y JOSÉ ARCE CAMARGO Y MARÍA OLGA MOLINA DE PERDOMO por la otra, administrando justicia por habilitación de las partes, designación del Juzgado

treinta y uno (31) civil del circuito de oralidad de Bogotá, en nombre de la República de Colombia, y por autoridad de la Ley;

**RESUELVE:**

1. Declarar terminado el contrato de arrendamiento celebrado el día 24 de febrero de 2010 entre JUAN PABLO USECHE PONCE DE LEON como arrendador y JOSÉ ARCE CAMARGO Y MARÍA OLGA MOLINA DE PERDOMO como arrendatarios, por falta de pago del canon mensual convenido, correspondiente al período comprendido entre los meses de junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre de 2014, enero y febrero de 2015.
2. Ordenar a los demandados la desocupación y entrega inmediata del inmueble al demandante.
3. Condenar a los demandados a pagar de forma solidaria al demandante los cánones de arrendamiento adeudados correspondientes a los meses de junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre de 2014 y enero y febrero de 2015, por un valor total de: SIETE MILLONES SEISCIENTOS UN MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS CON OCHENTA Y OCHO CENTAVOS (\$7'601.898,88).
4. Condenar a los demandados a pagar de forma solidaria al demandante la cláusula penal correspondiente a dos cánones mensuales de arrendamiento vigentes al momento de la terminación del contrato por un valor total de UN MILLON SETECIENTOS TREINTA Y SIETE MIL DIEZ PESOS (\$1'737.010).
5. Condenar a los demandados de forma solidaria al pago de costas y agencias en Derecho que ascienden a la suma de \$4.110.740, discriminada así:
  - Lo correspondiente a la suma de dos SMLMV por honorarios de abogado, es decir, la suma de \$1.396.910.
  - La suma de \$747.500 por gastos de radicación del proceso.
  - La suma de \$1.966.330 por concepto de honorarios y gastos del presente proceso.



6. Declarar causado el saldo final de los honorarios del árbitro único y del secretario del Tribunal.
7. Ordenar al árbitro único rendir las cuentas de los dineros de la partida correspondientes a los gastos del Tribunal.
8. Disponer que el expediente se archive en el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá según lo dispuesto en el artículo 47 de la Ley 1563 de 2012.
9. Disponer que por Secretaría se expidan las copias auténticas del presente laudo, con destino a las partes.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**

**JORGE OVIEDO ALBÁN**

Árbitro único

**CARLOS ANDRÉS PERILLA CASTRO**

Secretario