

## TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO

LUIS ALFONSO MARTÍNEZ vs. WILLIAM RODRÍGUEZ CARDONA Y LUZ DARY MOLINA HERNÁNDEZ

## TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO

**LUIS ALFONSO MARTÍNEZ**

vs.

**WILLIAM RODRÍGUEZ CARDONA Y LUZ DARY MOLINA HERNÁNDEZ**

El Tribunal de Arbitramento integrado por **JAIME ANDRÉS VELÁSQUEZ CAMBAS**, en cumplimiento de sus funciones jurisdiccionales profiere el siguiente:

**LAUDO ARBITRAL**

**BOGOTÁ D.C., DIEZ (10) DE MAYO DE 2018**

**CAPÍTULO PRIMERO: TRÁMITE ARBITRAL**

**1.1 PARTES.**

**1.1.1 Parte convocante.**

**LUIS ALFONSO MARTÍNEZ**, personal natural, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, identificado con la C.C. No.19.055.676, actuando por intermedio de apoderado (en adelante “el Convocante” o “el demandante”).<sup>1</sup>

**1.1.2. Parte convocada.**

**WILLIAM RODRÍGUEZ CARDONA**, identificado con la C.C. No. 79.367.941 y **LUZ DARY MOLINA HERNÁNDEZ**, identificada con la C.C. No. 40.035.167 52.144.963, ambos mayores de edad, domiciliados y residentes en la ciudad de Bogotá, (en adelante “los Convocados” o “los demandados”).

---

<sup>1</sup> Folio 1, Cuaderno Principal # 1.

## TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO

LUIS ALFONSO MARTÍNEZ vs. WILLIAM RODRÍGUEZ CARDONA Y LUZ DARY MOLINA HERNÁNDEZ

## 1.2. PACTO ARBITRAL.

La cláusula arbitral que sirve de fundamento a este Tribunal, se encuentra contenida en la cláusula DÉCIMA PRIMERA del contrato de arrendamiento el 25 de abril de 2014 y es del siguiente tenor:

*“DÉCIMA PRIMERA: Cláusula compromisoria. Toda controversia o diferencia relativa a este contrato, su ejecución y liquidación, se resolverá por un Tribunal de Arbitramento designado por la Cámara de Comercio de Bogotá, 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.”*

## 1.3. DEMANDA (SOLICITUD DE CONVOCATORIA).

El Convocante, a través de apoderado, presentó demanda arbitral ante el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá el 19 de julio de 2017.<sup>2</sup>

## 1.4. NOMBRAMIENTO DE ÁRBITROS E INTEGRACIÓN DEL TRIBUNAL.

De acuerdo con lo establecido en la cláusula de arbitramento citada, el 31 de julio de 2017 se llevó a cabo el nombramiento de árbitros por parte del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, bajo la modalidad de sorteo público. De este sorteo y luego de enviadas las respectivas comunicaciones a los abogados designados, el Tribunal quedó conformado por el Abogado JAIME ANDRÉS VELÁSQUEZ CAMBAS quien, al momento de manifestar su aceptación, dio cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley 1563 de 2012.<sup>3</sup>

El 22 de septiembre de 2017, se llevó a cabo la audiencia de instalación. En ella el Tribunal determinó que el doctor JAIME ANDRÉS VELÁSQUEZ CAMBAS actuaría como único árbitro designado y en consideración a lo anterior profirió dos autos así: Auto No. 1, mediante el cual el Tribunal se declaró legalmente instalado, designó como secretaria a la Dra. MARIA ANGÉLICA MUNAR GORDILLO, fijó como lugar de funcionamiento la sede de la Cámara de Comercio ubicada en la Calle 76 # 11-52 de Bogotá, reconoció personería al doctor GERMÁN GALVIS GALVIS, apoderado de la parte demandante. El Auto No. 2, mediante el cual, el árbitro único manifestó que previo a la admisión de la demanda, la parte convocante, debía aportar la cesión del contrato y su correspondiente notificación, anunciada en el hecho quinto de la demanda, en los términos en que prevé la ley y el contrato de arrendamiento comercial.<sup>4</sup>

<sup>2</sup> Folios 1 a 4, Cuaderno Principal #1.

<sup>3</sup> Folios 03 a 09 y 17 a 22, Cuaderno Principal #1.

<sup>4</sup> Folios 40 a 42, Cuaderno Principal # 1.

## TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO

LUIS ALFONSO MARTÍNEZ vs. WILLIAM RODRÍGUEZ CARDONA Y LUZ DARY MOLINA HERNÁNDEZ

El 6 de octubre de 2017, se profirió el Auto No 3 en el que se inadmitió demanda reformada por la parte Convocante mediante escrito radicado el 27 de septiembre de 2017 y se otorgó al convocante un término de cinco (5) días hábiles para subsanar los defectos señalados en la parte motiva del auto.

El 18 de octubre de 2017 se profirió el Auto No. 4 mediante el cual se admitió la reforma a la demanda y se ordenó notificar personalmente a los demandados, diligencia que se cumplió mediante la entrega de las notificaciones del auto admisorio en la dirección indicada en el contrato de arrendamiento, es decir, Carrera 24 No. 63B – 33 de Bogotá<sup>5</sup>.

### **1.5. MEDIDAS CAUTELARES SOLICITADAS**

El 19 de junio, 27 de septiembre y 25 de octubre de 2017, el apoderado del demandante presentó documentos por medio de los cuales solicitó el decreto de medidas cautelares consistentes en el embargo de una cuota parte de un inmueble del demandando.

Por Auto No. 5 del 2 de noviembre de 2017, de acuerdo con la Ley 1563 de 2012, la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia y la doctrina, el Tribunal resolvió no decretar la medida cautelar solicitada por cuanto era necesario probar la proporcionalidad entre la medida solicitada y el monto que se pretendía cubrir y en el presente caso la solicitud de embargo de bien (del que se desconocía su valor) no estaba conforme al derecho alegado.<sup>6</sup>

No obstante lo anterior, el Tribunal, en uso de las facultades otorgadas por el artículo 32 de la Ley 1563 de 2012, al reconocer la existencia de una amenaza del derecho reclamado por el convocante, decretó el embargo de las sumas de dinero de los convocados por una suma de TREINTA MILLONES DE PESOS (\$30'000.000) para lo cual fijó una caución por valor de SEIS MILLONES DE PESOS (\$6'000.000) con una vigencia de hasta cuatro (4) meses desde la ejecutoria del laudo arbitral.

Dicha caución no fue prestada por la parte convocante, por lo cual la medida no se practicó.

### **1.6. COMPORTAMIENTO DE LA PARTE CONVOCADA.**

Por Acta No. 6 del 23 de enero de 2018 se dejó constancia secretarial de que la parte convocada no ejerció su derecho de defensa y, por tanto, dentro del término legal para el efecto no radicó

---

<sup>5</sup> Folios 64 a 98, Cuaderno Principal #1.

<sup>6</sup> Folios 03 al 09, Cuaderno de Medidas Cautelares.

## TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO

LUIS ALFONSO MARTÍNEZ vs. WILLIAM RODRÍGUEZ CARDONA Y LUZ DARY MOLINA HERNÁNDEZ

contestación de la demanda, habiéndose realizado la notificación personal mediante citatorio el 21 de noviembre de 2017<sup>7</sup> y la notificación por aviso el 11 de diciembre de 2017<sup>8</sup>.

A pesar de lo anterior, la parte demandada, a través del Sr. William Rodríguez, estuvo en contacto con la secretaría del Tribunal para confirmar el avance del proceso, sin hacerse presente a audiencia alguna.

Entendiéndose surtidos estos requisitos, el Tribunal citó a las partes a audiencia de conciliación.

### **1.7. AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN.**

La audiencia de conciliación se llevó a cabo el 16 de febrero de 2018, después de haberse notificado en debida forma a las partes mediante correos certificados a las direcciones informadas en la demanda y el contrato de arrendamiento. Mediante Auto No. 8 de esa misma fecha, el Tribunal constató la inasistencia de la parte convocada, razón por la que declaró fracasada y concluida la audiencia de conciliación.

### **1.8. FIJACIÓN DE HONORARIOS POR EL TRIBUNAL.**

Mediante Auto No. 9 del 16 de febrero de 2018, el Tribunal señaló las sumas correspondientes a honorarios de árbitros y secretaria, así como los gastos administrativos del Centro de Arbitraje.<sup>9</sup> Dentro del término inicial, se recibió únicamente el pago efectuado por la parte convocante –Sr. Luis Alfonso Martínez–; quien enterado de la falta de pago de la parte convocada, procedió a consignar la suma correspondiente a dicha parte, según lo dispone el inciso segundo del artículo 27 de la Ley 1563 de 2012.<sup>10</sup>

### **1.9. PRIMERA AUDIENCIA DE TRÁMITE.**

La primera audiencia de trámite se llevó a cabo el 20 de marzo de 2018, según consta en Acta No. 10 de la misma fecha. En ella el Tribunal se pronunció sobre su propia competencia, las controversias sometidas a arbitraje, entre otros asuntos, y resolvió sobre la solicitud de pruebas presentada por la parte demandante.<sup>11</sup>

#### **1.9.1. Competencia del Tribunal.**

---

<sup>7</sup> Folios 72 a 86, cuaderno principal 1.

<sup>8</sup> Folios 87 a 93, cuaderno principal 1.

<sup>9</sup> Folios 117 a 119, Cuaderno Principal # 1.

<sup>10</sup> Folio 121, Cuaderno Principal # 1.

<sup>11</sup> Folios 126 a 131, Cuaderno Principal #1.

## TRIBUNAL DE ARBITRAMIENTO

LUIS ALFONSO MARTÍNEZ vs. WILLIAM RODRÍGUEZ CARDONA Y LUZ DARY MOLINA HERNÁNDEZ

Mediante Auto No. 10 del 20 de marzo de 2018, el Tribunal resolvió, entre otros:

*“Cuarto (4º): Las controversias sometidas a arbitraje: Los asuntos sometidos a arbitraje, son los contenidos en el acápite denominado “Pretensiones” de la reforma de la demanda presentada el 26 de septiembre de 2017.*

*Como quiera que la parte demandada no contestó la demanda, ni tampoco propuso excepciones de mérito, el Tribunal analizará lo que sea pertinente en el Laudo Arbitral.*

*Las controversias planteadas por la parte demandante son susceptibles de libre disposición y la ley autoriza su solución vía arbitral, existe una cláusula compromisoria que faculta al Tribunal a su resolución en derecho por lo cual es procedente su conocimiento y decisión mediante proceso arbitral.”*

Acto seguido se pronunció de la siguiente manera:

*Quinto (5º): Competencia del Tribunal: De lo anterior, queda claro que el Tribunal es competente pues concurren en el presente litigio de los siguientes elementos:*

- a. El Tribunal está debidamente instalado, dado que el trámite inicial se adelantó y terminó con el agotamiento de la audiencia de conciliación el 16 de febrero de 2018, con sujeción a lo previsto en la Ley 1563 de 2012.*
- b. Las Partes que intervienen en el proceso son capaces, están legitimadas para actuar, son las mismas que suscribieron el pacto arbitral invocado y acreditado, en específico la demandante, actúa en virtud de la cesión del contrato que le fuere realizada y que obra en el expediente.*
- c. Las controversias sometidas a arbitraje cumplen con el requisito previsto en el artículo 1 de la Ley 1563 de 2012 pues son de libre disposición y pueden ser conocidas en virtud de lo previsto en el artículo 116 de la Constitución Nacional y demás disposición aplicables.*
- d. Finalmente observa el Tribunal que las actuaciones hasta el momento adelantadas son plenamente válidas, por cuanto no han sido objeto de impugnación alguna en los términos del párrafo del artículo 133 del Código General del Proceso.”*

### **1.9.2. Auto de Pruebas.**

Mediante Auto No. 12 del 20 de marzo de 2018, el Tribunal resolvió sobre las pruebas pedidas por la parte convocante.<sup>12</sup>

### **1.10. ALEGATOS DE CONCLUSIÓN**

---

<sup>12</sup> Folio 130, Cuaderno Principal #1.

## TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO

LUIS ALFONSO MARTÍNEZ vs. WILLIAM RODRÍGUEZ CARDONA Y LUZ DARV MOLINA HERNÁNDEZ

El 9 de abril de 2018 se llevó a cabo audiencia de alegatos de conclusión a la que únicamente asistió el apoderado de la parte convocante, quien rindió sus alegaciones finales en forma oral y entregó resumen por escrito a la secretaría del Tribunal<sup>13</sup>.

### 1.11. TÉRMINO DEL PROCESO.

El presente Laudo arbitral se profiere dentro del término legal de 6 meses, conforme lo ordenado en la Ley.

## CAPÍTULO SEGUNDO: SÍNTESIS DEL PROCESO

### 2.1. LA DEMANDA (INTEGRADA)

#### 2.1.1 Pretensiones.

Las pretensiones de la demanda, incorporadas en la demanda reformada y subsanada, son del siguiente tenor:

*“Primera: Que se decrete la terminación del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL LOCAL COMERCIAL ubicado en el segundo piso del inmueble, con nomenclatura carrera 24 No 66-B 33 de Bogotá, donde funciona el establecimiento denominado “SAKE ARTÍCULOS DEPORTIVOS”, por falta de pago hasta la fecha, de los siguientes cánones de arrendamiento, así:*

- 1.- Agosto de 2015, por la suma de \$1'347.000
  - 2.- Octubre de 2016, por la suma de \$1'438.811
  - 3.- Noviembre de 2016, por la suma de \$1'438.811
  - 4.- Diciembre de 2016, por la suma de \$1'438.811
  - 5.- Enero de 2017, por la suma de \$1'521.542
  - 6.- Febrero de 2017, por la suma de \$1'521.542
  - 7.- Marzo de 2017, por la suma de \$1'521.542
  - 8.- Abril de 2017, por la suma de \$1'521.542
  - 9.- Mayo de 2017, por la suma de \$1'521.542
  - 10.- Junio de 2017, por la suma de \$1'521.542
  - 11.- Julio de 2017, por la suma de \$1'521.542
  - 12.- Agosto de 2017, por la suma de \$1'521.542
  - 13.- Septiembre de 2017, por la suma de \$1'521.542
- Total de cánones adeudados hasta esta fecha: \$19'357.311*

<sup>13</sup> Folios 132 a 136, Cuaderno Principal #1.

## TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO

LUIS ALFONSO MARTÍNEZ vs. WILLIAM RODRÍGUEZ CARDONA Y LUZ DARY MOLINA HERNÁNDEZ

*Segunda: Que como consecuencia de su decisión se ordene al demandado la restitución del local comercial mencionado al suscrito arrendador, en las mismas condiciones en que lo recibió, por intermedio del funcionario a quien corresponda legalmente.*

*Tercera: Que se condene a la parte demandada a pagar a la parte demandante, el valor de los arrendamientos causados y no pagados hasta la fecha, de conformidad con la relación anterior, y por los que se causen en el proceso, en ambas instancias, hasta que se obtenga la entrega del inmueble, al arrendador.*

*Cuarta: Que de conformidad con lo establecido en el art. 384, numeral 4 del inciso 2, del C.G.P., la parte demandada no sea oída en el juicio, hasta tanto no haya demostrado que consignaron los cánones adeudados, o que presente recibos de pago expedidos por el arrendador, o demuestre por cualquier medio legal que ha procedido a los pagos de los arrendamientos debidos; y que al igual se proceda, durante todo el desarrollo de la contienda procesal.*

*Quinta: Que el laudo que se profiera sea en derecho*

*Sexta: Que se condene al demandado al pago de las costas del juicio, en su oportunidad, al ser vencido en juicio.”<sup>14</sup>*

### **2.1.2. Hechos.**

Los hechos en que se fundamentan las pretensiones arriba transcritas, son del siguiente tenor:

*“1.- Se suscribió contrato de arrendamiento entre MIGUEL ALFONSO BELTRÁN RUIZ, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, portador de la C.C. No 79’325.791, como arrendador, y los señores WILLIAM RODRIGUEZ CARDONA y LUZ DARY MOLINA HERNANDEZ, como arrendatarios, fechado el 25 de abril de 2014, del siguiente local comercial, ubicado en el segundo piso del inmueble con nomenclatura carrera 24 No 66-B-33 de Bogotá, donde funciona el establecimiento denominado “SAKE ARTÍCULOS DEPORTIVOS”, que consta de lo siguiente: En el primer nivel: área de trabajo de bodega; en el segundo nivel: tres oficinas, hall de oficinas y baño, tercer nivel: área de trabajo de 42 mts. 2; y el cuarto nivel: área de trabajo de 25 Mts. 2, y baño.*

*2.- El periodo contractual fue por un (1) año, contado a partir del 28 de abril de 2014, prorrogable de conformidad con lo establecido en el texto del contrato, y en consonancia con la ley.*

*3.- El canon de arrendamiento inicialmente pactado fue por la suma de UN MILLÓN TRESCIENTOS MIL PESOS (\$1’300.000), pagaderos los cinco (5) primeros días contractuales de cada periodo mensual, habiéndose pactado que el canon se reajustaría todos los primero (1) de enero de cada año,*

<sup>14</sup> Folios 54 y 55, Cuaderno Principal #1.

## TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO

LUIS ALFONSO MARTÍNEZ vs. WILLIAM RODRÍGUEZ CARDONA Y LUZ DARV MOLINA HERNÁNDEZ

en proporción al aumento del I.P.C., causado para el año anterior, de conformidad con las certificaciones periódicas del DANE.

4- De conformidad con lo anterior, los cánones de arrendamiento han sufrido las siguientes variaciones:

Proporción anual del I. P. C.					
Año	I.P.C. Anual	ARD año	V/r. aumento I.P.C.	Canon año siguiente	V/r. canon este periodo
2.014	3.66%	\$1.300.000,00	\$47.580,00	2.015	\$1.347.580,00
2.015	6,77%	\$1.347.580,00	\$91.231,00	2.016	\$1.438.811,00
2.016	5.75%	\$1.438.811,00	\$82.731,00	2.017	\$1.521.542,00

5.- El contrato inicialmente fue suscrito como arrendador, por el señor MIGUEL ALFONSO BELTRÁN RUIZ; pero el 13 de mayo de 2016, cedió y endosó dicho contrato a LUIS ALFONSO MARTINEZ, con carácter retroactivo, teniendo en cuenta que en ese entonces el arrendatario adeudaba los cánones de febrero de 2016 hasta esa fecha, lo anterior, se hizo con fundamento a lo expresado en la cláusula séptima.

6.- La cesión del contrato fue comunicada verbalmente en la fecha en que se produjo, por el Cedente y Cesionario, a todos los arrendatarios, y desde la fecha, estos han venido consignando los cánones de arrendamiento, en la cuenta de ahorros, que el Cesionario, aquí demandante, tiene en el banco Davivienda (Sección Ahorros), lo que constituye aceptación tácita de la cesión; además, se le reiteró últimamente la información de la cesión, mediante carta dirigida por correo certificado a los inquilinos.

7.- Los arrendatarios adeudan hasta la fecha, los siguientes cánones de arrendamiento.

- 1.- Agosto de 2015, por la suma de \$1'347.000
- 2.- Octubre de 2016, por la suma de \$1'438.811
- 3.- Noviembre de 2016, por la suma de \$1'438.811
- 4.- Diciembre de 2016, por la suma de \$1'438.811
- 5.- Enero de 2017, por la suma de \$1'521.542
- 6.- Febrero de 2017, por la suma de \$1'521.542
- 7.- Marzo de 2017, por la suma de \$1'521.542
- 8.- Abril de 2017, por la suma de \$1'521.542
- 9.- Mayo de 2017, por la suma de \$1'521.542
- 10.- Junio de 2017, por la suma de \$1'521.542
- 11.- Julio de 2017, por la suma de \$1'521.542
- 12.- Agosto de 2017, por la suma de \$1'521.542
- 13.- Septiembre de 2017, por la suma de \$1'521.542



## TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO

LUIS ALFONSO MARTÍNEZ vs. WILLIAM RODRÍGUEZ CARDONA Y LUZ DARY MOLINA HERNÁNDEZ

*Total de cánones adeudados hasta esta fecha: \$19'357.311*

7.- *Mi mandante le ha efectuado a los arrendatarios, cobros reiterados de los cánones de arrendamiento causados y no pagados, con el consiguiente aumento anual, sin resultado positivo; así mismo, se les remitió con fecha de marzo 8 de 2016, y febrero 28 de 2017, sendas comunicaciones del cobro de dichos arrendamientos, sin que se hubiera producido respuesta alguna.*

8.- *Con base en lo dispuesto en el acápite final del contrato, se estableció clausula compromisoria, donde se dice: "DÉCIMA PRIMERA. Toda controversia o diferencia relativa a este contrato, su ejecución o liquidación se resolverá por un Tribunal de Arbitramento designado por la Cámara de Comercio de Bogotá..." en consecuencia, estamos recurriendo a su despacho en cumplimiento de lo allí preceptuado."<sup>15</sup>*

## **2.2. JURAMENTO ESTIMATORIO.**

De conformidad con lo previsto en el artículo 206 del C.G.P, el demandante, estimó bajo juramento el valor de los perjuicios sufridos como consecuencia del alegado incumplimiento contractual de WILLIAM RODRÍGUEZ CARDONA y LUZ DARY MOLINA HERNÁNDEZ, en un valor superior a \$19'357.311.<sup>16</sup>

## **2.3 LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.**

La parte convocada, a pesar de haber sido debidamente notificada, no concurrió al proceso arbitral, no contestó la demanda, no se pronunció con relación a los hechos y pretensiones de la misma, así como tampoco formuló las excepciones correspondientes.

## **2.4. LAS PRUEBAS DECRETADAS Y PRACTICADAS.**

Mediante Auto No. 12 del 20 de marzo de 2017, se decretaron las pruebas documentales solicitadas por la parte convocante. A continuación, se presenta una relación de las allegadas al proceso y decretadas por el Tribunal, las cuales han sido tenidas en cuenta para fundamentar su decisión.

### **2.4.1. Documentales.**

Fueron admitidas y decretadas como pruebas todas las documentales que se anexaron por la demandante en la demanda. Estos documentos fueron agregados al expediente y de ellos dan cuenta los folios 1 a 30 del Cuaderno de Pruebas # 1. Entre ellos se destacan, por su especial relevancia:

---

<sup>15</sup> Folios 53 y 54, Cuaderno Principal #1.

<sup>16</sup> Folios 62, Cuaderno Principal #1.

## TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO

LUIS ALFONSO MARTÍNEZ vs. WILLIAM RODRÍGUEZ CARDONA Y LUZ DARV MOLINA HERNÁNDEZ

- El contrato de arrendamiento suscrito por las partes el 25 de abril de 2014.
- Copia de la carta remitida por el actual arrendador al arrendatario, del 8 de marzo de 2016, mediante el cual se solicita el pago correspondiente al incremento del I.P.C. sobre los cánones causados.
- Copia de la comunicación remitida al arrendatario, del 28 de febrero de 2017, por correo certificado, instalándolo al pago de los cánones de arrendamiento adeudados.
- Notificación de cesión del Contrato de Arrendamiento, remitida por correo certificado a los arrendatarios.

Ninguno de los documentos aportados fue objetado, ni tachado de falso por la Convocada.

## **2.5. ALEGATOS DE CONCLUSIÓN.**

Como se explicó, en audiencia llevada a cabo el 9 de abril de 2018, de la cual da cuenta el Acta No. 11, el Tribunal escuchó los alegatos orales de la parte convocante, quien además entregó por escrito el epítome de los mismos.

Tomando como parámetro la grabación de las alegaciones orales presentadas por esta parte durante la audiencia, a continuación se destacan los aspectos principales de su postura.

La defensa de la parte convocante inicia sus alegaciones reiterando que la razón fundamental para convocar este Tribunal recae en el incumplimiento del contrato de arrendamiento del local comercial ubicado en la carrera 24 No 63-B 33 de Bogotá, dado que se ha presentado una reiterada falta de pago de parte de los convocados desde agosto de 2015 y en forma ininterrumpida desde octubre de 2016 hasta la fecha de presentación de la demanda y de ahí en adelante.

Pone en evidencia que aun cuando se surtió el debido trámite de notificación del proceso arbitral a los demandados, los mismos no se presentaron y, por tanto, no ejercieron su derecho de defensa.

Para finalizar, la convocante plantea al Tribunal decretar la terminación del contrato de arrendamiento por incumplimiento del pago de los cánones de arrendamiento y, en consecuencia,:

- i) se ordene la restitución del bien comercial, ii) se condene a los convocados contractualmente al pago de los cánones adeudados que se causen hasta la fecha efectiva de restitución del inmueble, iii) se condene al pago de costas procesales, así como las agencias en derecho y demás a cargo del demandado y, iv) se tomen las demás decisiones pertinentes.

## TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO

LUIS ALFONSO MARTÍNEZ vs. WILLIAM RODRÍGUEZ CARDONA Y LUZ DARV MOLINA HERNÁNDEZ

**CAPÍTULO TERCERO: CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL****3.1. LOS PRESUPUESTOS PROCESALES.**

De lo expuesto en precedencia, resulta claro que la relación procesal se constituyó en regular forma y se corrobora que la parte convocante que ha concurrido a este proceso es legalmente capaz, con facultad y posibilidad legal para transigir, estuvo representada en este trámite arbitral por abogado inscrito, amén que la demanda cumple con las exigencias legales, de suerte que los presupuestos procesales de competencia del Tribunal, capacidad para ser parte y su debida representación, así como la demanda en forma, están satisfechos, lo que permite al Tribunal proferir una decisión de fondo.

De igual forma se precisa, que la parte convocada no concurrió a juicio, aun cuando fue notificada en debida forma; en consecuencia, se dará aplicación a los efectos contemplados en el artículo 97 del C.G.P. puesto que esta situación no está específicamente contemplada en la Ley 1563 de 2012, y es pertinente dar aplicación al estatuto procesal.

Dicho artículo dispone: “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.

*“La falta del juramento estimatorio impedirá que sea considerada la respectiva reclamación del demandado, salvo que concrete la estimación juramentada dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación del requerimiento que para tal efecto le haga el juez”.*

Sobre los efectos jurídicos que tiene la no comparecencia del demandado en un pleito que se refiere a la declaratoria de incumplimiento y terminación de un contrato de arrendamiento, ha dicho la Corte Constitucional que: “la causal de terminación del contrato de arrendamiento por falta de pago de los cánones de arrendamiento, cuando ésta es invocada por el demandante para exigir la restitución del inmueble, coloca al arrendador ante la imposibilidad de demostrar un hecho indefinido: el no pago. No es lógico aplicar a este evento el principio general del derecho probatorio según el cual “incumbe al actor probar los hechos en los que basa su pretensión”. Si ello fuera así, el demandante se vería ante la necesidad de probar que el arrendatario no le ha pagado en ningún momento, en ningún lugar y bajo ninguna modalidad, lo cual resultaría imposible dadas las infinitas posibilidades en que pudo verificarse el pago. Precisamente por la calidad indefinida de la negación –no pago- es que se opera, por virtud de la ley, la inversión de la carga de la prueba. Al arrendatario le corresponde entonces desvirtuar la causal invocada por el demandante, ya que para ello le bastará con la simple

## TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO

LUIS ALFONSO MARTÍNEZ vs. WILLIAM RODRÍGUEZ CARDONA Y LUZ DARV MOLINA HERNÁNDEZ

presentación de los recibos o consignaciones correspondientes exigidos como requisito procesal para rendir sus descargos<sup>17</sup>. (Subrayas ajenas al original).

En este orden de ideas, resultando que la relación procesal existente en el presente caso se ha configurado en regular forma y que en su desarrollo no se incurrió en defecto alguno que, en cuanto tenga virtualidad legal para invalidar lo actuado y no aparezca saneado, imponga darle aplicación al artículo 133 del Código General del Proceso, es de rigor decidir sobre el mérito de la controversia sometida a arbitraje por las partes y en orden a hacerlo son pertinentes las siguientes consideraciones.

### **3.2. DELIMITACIÓN DE LA CONTROVERSIA SOMETIDA A DECISIÓN ARBITRAL.**

Previo a abordar lo propio respecto de las consideraciones hechas por parte del Tribunal para resolver el conflicto descrito en el capítulo anterior, sea del caso puntualizar el alcance de dichas consideraciones enmarcadas y dirigidas al problema planteado.

Se expone por el actor la pretensión de terminación del contrato de arrendamiento suscrito con la convocada, aduciendo un incumplimiento del mismo endilgable a la demandada, pidiéndosele al Tribunal declarar dicho incumplimiento y, consecuentemente, la terminación del contrato, la restitución del bien inmueble arrendado y condenar a la incumplida al pago de los cánones de arrendamiento adeudados.

Por su parte, la demandada no concurrió al proceso, no presentó contestación de demanda ni formuló excepciones dentro del término legal.

Se trata pues el litigio y el problema jurídico a resolver, sobre la declaración de incumplimiento del contrato de arrendamiento, motivo por el que asumirá el Tribunal, de forma sucinta, un estudio del contrato tipo suscrito -Contrato de Arrendamiento Comercial-, de las acciones que le son dadas a los contratantes en este tipo de contratos, sus requisitos, modalidades y consecuencias, las obligaciones a cargo de cada una de ellas y, para concluir, el tratamiento a aplicar al contrato demandado resultado de dichas actuaciones, su prueba y, por supuesto, las normas legales subjetivas y procedimentales a aplicar.

### **3.3. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

El contrato de arrendamiento se encuentra regulado en los artículos 1.973 a 2.044 del Código Civil, destacando las especiales connotaciones previstas en los artículos 518 a 524 del Código de Comercio, los cuales tienen como finalidad establecer una serie de derechos y limitaciones respecto de los

---

<sup>17</sup>. Corte Constitucional. Sentencia No. C-070 del 25 de febrero de 1993. M.P. Eduardo Cifuentes Muñoz.

## TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO

LUIS ALFONSO MARTÍNEZ vs. WILLIAM RODRÍGUEZ CARDONA Y LUZ DARY MOLINA HERNÁNDEZ

inmuebles destinados a cumplir actividades comerciales y lo correspondiente al establecimiento de comercio.

La condición que determina la naturaleza del contrato está definida por el artículo 22 del Código de Comercio puesto que, si la parte convocada tiene naturaleza mercantil, el acto contractual se rige por las disposiciones de la ley comercial, no encontrándose el tipo de actividades que desarrolla la arrendataria en el inmueble en el marco excluyente del artículo 23 del Código de Comercio. Entonces, a los comerciantes y a los asuntos mercantiles se aplican las normas que tengan igual naturaleza, de tal manera que en aquellas situaciones en las cuales se encuentren casos no regulados por ella, las decisiones deben acudir al sustento que representa la analogía de las normas comerciales, pues en aquellos casos en los cuales algunos asuntos comerciales no puedan regularse conforme al artículo 1° del Código de Comercio, se enmarcarán dentro de aquellas disposiciones que regula la legislación civil.

Quiere esto decir que en primer término, el juzgador o intérprete debe recurrir al contenido de la ley comercial y es a partir de allí cuando en caso de no encontrar una regulación que permita tomar una decisión, deberá seguir las demás fuentes formales del derecho comercial, dentro de la jerarquía que se establece en el orden en el cual se vayan a aplicar dichas normas.<sup>18</sup>

### 3.3.1 Naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento

El contrato de arrendamiento es un contrato en el que *“dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado.”*<sup>19</sup> Adicionalmente, se debe mencionar que son susceptibles de arrendamiento todas las cosas, corporales o incorpóreas, que pueden usarse sin consumirse, excepto aquellas que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales.<sup>20</sup>

Al respecto, la Corte Constitucional ha manifestado que de la definición del artículo 1973 del Código Civil, se extrae que son elementos esenciales de este tipo de contratos: i) la cosa arrendada, ii) el precio o canon y iii) el consentimiento de las partes, sin los cuales el contrato no produce efecto alguno o degeneraría en otro contrato.<sup>21</sup>

Esta misma posición es respaldada por la Corte Suprema de Justicia, la que al definir los elementos esenciales del contrato se ha referido de la siguiente manera: *“Se deduce que son elementos esenciales del contrato de arrendamiento los siguientes: la concesión del goce o uso de un bien, (...)*

---

<sup>18</sup> Cas. Civil, C.S.J., Sentencia de marzo 27 de 1998, Expediente 4798, M.P. Dr. Jose Fernando Ramírez Gómez, citada en: CÓDIGO DE COMERCIO. Editorial Legis, Envío No. 150R – marzo de 2011, p. 1, código interno 000-1.

<sup>19</sup> Código Civil Colombiano. Artículo 1973.

<sup>20</sup> Código Civil Colombiano. Artículo 1974.

<sup>21</sup> Corte Constitucional. Sentencia T-427/14. M.P. Andrés Mutis Vanegas. Véase también en la Sentencia T-1082/07 M.P. Humberto Antonio Sierra Porto.

## TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO

LUIS ALFONSO MARTÍNEZ vs. WILLIAM RODRÍGUEZ CARDONA Y LUZ DARY MOLINA HERNÁNDEZ

*el consentimiento de las partes, el cual está expresado en dicho documento suscrito entre las partes intervinientes (...) de dicho contrato de arrendamiento debe surgir para el arrendador la obligación de entregar el bien y permitir el uso y el goce del mismo al arrendatario; y para éste surge la obligación de pagar el precio correspondiente al canon por la tenencia del bien (...)*.<sup>22</sup>

Adicionalmente, en el artículo 1977 del Código Civil se consagró que “en el arrendamiento de cosas, la parte que da el goce de ellas se llama arrendador, y la parte que da el precio arrendatario”.

La Corte Suprema de Justicia, en inalterada jurisprudencia, ha expresado que el incumplimiento del contrato de arrendamiento se presenta en aquellos casos en los que las partes incumplen con sus obligaciones, lo cual tiene un impacto legal directo para los contratantes, así:

*“(...) Así las cosas, resulta evidente que el contrato de arrendamiento crea un vínculo recíproco y exclusivo entre el arrendador y el arrendatario, y en esa medida, el incumplimiento de las obligaciones pactadas en ese acuerdo, ya sea la de entregar la cosa o pagar el precio por el goce de ésta, genera consecuencias en el ámbito legal para los contratantes, las cuales pueden llegar a afectar sin duda la confianza y buena fe de la relación negocial.*<sup>23</sup> (Subrayado y negrilla fue del texto).

De lo anterior, es palmario que las obligaciones principales que surgen para las partes en un contrato de arrendamiento son: a cargo del arrendador, la entrega efectiva de la cosa; a cargo del arrendatario, el pago por el goce de la cosa.

### 3.3.2 Efectos Jurídicos.

Estudiada la naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento, es menester abordar los efectos jurídicos del contrato, con el fin de vislumbrar sus alcances en el ordenamiento jurídico colombiano.

Las obligaciones, en general, están llamadas a producir tres clases de prestaciones, a saber: (i) dar –*dare*; (ii) hacer –*facere*-; y (iii) no hacer –*non facere*-. El contrato, en tanto pacto entre las partes con el fin de producir obligaciones, naturalmente también puede contener cualquier otra obligación que sea fijada por las partes y que no contravenga el ordenamiento jurídico. Sin embargo, el contrato de arrendamiento está llamado a producir la obligación de hacer, a cargo del Arrendador; de dar, para el Arrendatario.

---

<sup>22</sup> Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia del 11 de octubre de 2017. Rad. 1500122130002017-00562-01. M.P. Margarita Cabello Blanco.

<sup>23</sup> Corte Suprema de Justicia. Sala de casación Civil. Sentencia del treinta (30) de junio de dos mil dieciséis (2016). M.P. Álvaro Fernando García Restrepo. Rad. 73001-22-13-000-2016-00314-01. Véase también en sentencia C - 670 del 2004 de la Corte Constitucional.

## TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO

LUIS ALFONSO MARTÍNEZ vs. WILLIAM RODRÍGUEZ CARDONA Y LUZ DARY MOLINA HERNÁNDEZ

En consonancia con lo anterior, el artículo 1602 del Código Civil dispone, que *“todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por consentimiento mutuo o por causas legales”*; así mismo, el artículo 871 del Código de Comercio establece que *“Los contratos deberán celebrarse y ejecutarse de buena fe y, en consecuencia, obligarán no sólo a lo pactado expresamente en ellos sino a todo lo que corresponda a la naturaleza de los mismos, según la ley la costumbre o la equidad natural”*, sentido similar al que encontramos en el artículo 1603 del Código Civil.

Siendo así, la finalidad del contrato de Arrendamiento se cumple a cabalidad en aquellos casos en que las partes durante el término de vigencia del contrato cumplen mutuamente con sus obligaciones, que como ya se han enunciado en líneas precedentes consisten fundamentalmente en obligaciones de hacer. Caso contrario acontece en aquellos escenarios en los que una de las partes incumple con su obligación por razones imputables a quien estaba llamado a cumplir, esta circunstancia tiene como consecuencia directa la aplicación de las acciones contenidas en el artículo artículo 870 del Código de Comercio que prevé: *“En los contratos bilaterales, en caso de mora de una de las partes, podrá la otra pedir su resolución o terminación, con indemnización de perjuicios compensatorios, o hacer efectiva la obligación, con indemnización de los perjuicios moratorios”*.

Así las cosas, es claro que ante un eventual escenario de incumplimiento, la Parte Cumplida podrá, como una de las vías autorizadas, demandar la destrucción del vínculo y la indemnización de los perjuicios correspondientes, situación que se presenta en el *caso sub judice*, en la medida en la que del acervo probatorio obrante en el expediente, resulta claro que la parte convocada ha incumplido con la obligación de pago de la cosa entregada para su goce, desde agosto de 2015 y, en forma ininterrumpida, desde octubre de 2016 hasta nuestros días.

Se precisa que, si bien las partes no renunciaron expresamente a un requerimiento judicial o extrajudicial para ser constituidos en mora, no es menos claro que las Partes, convinieron en que la mora por falta de pago de la renta mensual en la oportunidad y forma acordadas, además de causar intereses moratorios, facultaba al Arrendador para hacer cesar el contrato y exigir por cualquier vía la restitución del bien.

En suma, del análisis probatorio se concluye que el Convocante, en debida forma y durante el desarrollo del contrato, requirió a los Convocados para que realizaran el pago de los cánones adeudados, sin recibir respuesta favorable y demostrando estos últimos con su conducta la falta de diligencia y compromiso para el cumplimiento de sus obligaciones<sup>24</sup>.

Señala el laudo que dirimió las diferencias existentes entre la ZONA FRANCA DE BOGOTÁ S.A.S. y RESAMCOL LTDA, que:

---

<sup>24</sup> Folios 03 al 07, Cuaderno de Pruebas # 1.

## TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO

LUIS ALFONSO MARTÍNEZ vs. WILLIAM RODRÍGUEZ CARDONA Y LUZ DARY MOLINA HERNÁNDEZ

*“(…) La convocatoria del Tribunal se fundó precisamente en la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento, administración de servicios pactados que ascienden a una suma de \$152.722.431 conforme se relacionó en la solicitud presentada por la ZONA FRANCA DE BOGOTÁ S.A. (...) Sobre este particular el precio que debe ser pago por el ARRENDATARIO, es una de sus obligaciones y este pago debe hacerse en los periodos estipulados, o sea en el término convenido con el arrendador y en la forma pactada conforme a las disposiciones que rigen la materia.*

*De las pruebas aportadas por la parte convocante se desprende que EL ARRENDATARIO no efectuó el pago del canon adecuado en el término convenido en el contrato de arrendamiento y como este es ley para las partes, incurrieron en mora de cumplir con su obligación de pagar el precio de la renta durante los primeros cinco (5) días calendario de cada mes en forma anticipada. Y de ello se infiere la prosperidad de la pretensión de la parte actora, en virtud del principio general de derecho de que la mora del arrendatario en el cumplimiento de sus obligaciones concede al arrendador el derecho de la acción para la entrega del bien arrendado.*

*Por lo tanto, esta pretensión debe prosperar por cuanto, además la parte morosa no fue escuchada no solo por no haber pagado los cánones adeudados, sino por no vincularse al proceso (...)” (Subrayado ajenas al original)*

Se observa que el pacto de los contratantes con relación al pago de los cánones de arrendamiento en este tipo de contratos es ley para las partes y, por tanto, la conducta omisiva en el pago de los mismos constituye un claro incumplimiento del contrato y da lugar a la terminación y restitución del bien inmueble entregado, cuando así se ha solicitado.

### **3.4. EL CONTRATO BAJO ESTUDIO Y EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES A CARGO DE CADA PARTE**

Se trata de un contrato de arrendamiento sobre el local comercial ubicado en la carrera 24 No 66-B 33 - Piso 2 de Bogotá, válidamente celebrado el 25 de abril de 2014 por MIGUEL ALFONSO BELTRÁN RUIZ en calidad de Arrendador y WILLIAM RODRÍGUEZ CARDONA y LUZ DARY MOLINA en su calidad de Arrendatarios. Vale anotar que de manera posterior –el 13 de mayo de 2016–, se produjo la cesión del contrato del señor MIGUEL ALFONSO BELTRÁN RUIZ al señor LUIS ALFONSO MARTÍNEZ lo cual fue comunicado a los Arrendatarios en primer instancia de manera verbal y, subsiguientemente, de manera escrita, en los términos indicados en la cláusula séptima del contrato de arrendamiento, todo lo cual fue corroborado, adicionalmente, por el comportamiento de la parte convocada que consignó los dineros correspondientes a los cánones, durante varios meses del 2016, en la cuenta



bancaria de la cual es titular el señor LUIS ALFONSO MARTÍNEZ, conforme se refleja en los extractos bancarios que obran en el expediente.<sup>25</sup>

Así las cosas, del contrato válidamente celebrado entre las partes se desprenden las siguientes obligaciones:

#### **3.4.1. Por Parte de EL ARRENDADOR.**

Como se dijo en el acápite anterior, una de las obligaciones principales de un contrato de arrendamiento consiste en conceder el goce de una cosa.

En efecto, la Cláusula Sexta del contrato de arrendamiento objeto de análisis establece: “*SEXTA: Obligaciones de las partes: a) Obligaciones del Arrendador: 1. Entregar a los arrendatarios en la fecha convenida el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad, y sanidad y a poner a su servicio, cosas o usos conexos y los adicionales aquí convenidos; 2. Mantener en el inmueble los servicios, las cosas y los usos conexos y adicionales en buen estado de servir para el fin convenido en el contrato, y; 3. El arrendador no responde en ningún caso por las deficiencias de los servicios a los que tiene derecho el inmueble y que son atendidos por las empresas públicas correspondientes.*”

De allí se concluye que la obligación principal del Arrendador era entregar a los Arrendatarios el inmueble objeto de arrendamiento, ubicado en la carrera 24 No 66-B 33 - Piso 2 de Bogotá, para su uso y goce a través de la explotación de la actividad comercial de los últimos.

Dicha obligación, de hacer, se cumplió a cabalidad. Prueba de ello es que los Arrendatarios han desarrollado su actividad desde abril del 2014 en este local comercial y no hay noticia de que la hayan dejado de ejecutar hasta la fecha. No dejaron de hacerlo aun cuando en fecha posterior se produjo la cesión del contrato de arrendamiento del señor MIGUEL ALFONSO BELTRÁN RUIZ al señor LUIS ALFONSO MARTÍNEZ, como arrendadores<sup>26</sup>.

#### **3.4.2. Por Parte de los Arrendatarios, WILLIAM RODRÍGUEZ CARDONA y LUZ DARY MOLINA HERNÁNDEZ**

Correlativa obligación principal tiene los Arrendatarios, consistente en pagar por el goce de la cosa, pues de acuerdo con lo establecido en el artículo 1.793 del Código Civil y la Cláusula Sexta del contrato, surgió para los Arrendatarios la obligación de: 1. Pagar al ARRENDADOR el precio del

---

<sup>25</sup> Véase anverso del folio 02 del Cuaderno de Pruebas # 1, y comunicación del 27 de septiembre de 2017 visible a folio 26 del Cuaderno de Pruebas #1. También revítese folios 029 a 031 del mismo cuaderno.

<sup>26</sup> Folio 26, Cuaderno de Pruebas # 1.

## TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO

LUIS ALFONSO MARTÍNEZ vs. WILLIAM RODRÍGUEZ CARDONA Y LUZ DARY MOLINA HERNÁNDEZ

arrendamiento y cuidar el inmueble y las cosas dadas en arrendamiento, así como responder por los daños y deterioros imputables al mal uso del inmueble o a su propia culpa.

De lo anterior se deriva la obligación de pagar el canon mensual por el valor acordado con los reajustes que en la práctica realizaron y que debía cumplirse haciendo el pago efectivo dentro de los cinco (5) primeros días de cada periodo mensual al Arrendador (Cláusula 2), con los correspondientes reajustes desde el primero de enero de cada año en la proporción de la variación del IPC causado en el año anterior certificado por el DANE.

Resulta claro entonces, que dicha obligación a cargo de los Arrendatarios debía cumplirse mensualmente realizando el pago enunciado en la oportunidad señalada; no hay prueba de que el Arrendador haya consentido en mora alguna de parte de sus co-contratantes.

En adición, según el contenido de la demanda, los arrendatarios no pagaron los cánones de agosto de 2015 y todos los comprendidos a partir de octubre de 2016 hasta la presentación de la demanda, y no hay indicio de que haya habido un pago con posterioridad a dicha fecha. Nos encontramos ante una negación indefinida relativa al no pago de los cánones por parte de los arrendatarios. Esto nos ubica dentro de los supuestos del artículo 167 del Código General del Proceso, relativo a la “Carga de la prueba” según el cual *“Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen.*

*“No obstante, según las particularidades del caso, el juez podrá, de oficio o a petición de parte, distribuir, la carga al decretar las pruebas, durante su práctica o en cualquier momento del proceso antes de fallar, exigiendo probar determinado hecho a la parte que se encuentre en una situación más favorable para aportar las evidencias o esclarecer los hechos controvertidos. La parte se considerará en mejor posición para probar en virtud de su cercanía con el material probatorio, por tener en su poder el objeto de prueba, por circunstancias técnicas especiales, por haber intervenido directamente en los hechos que dieron lugar al litigio, o por estado de indefensión o de incapacidad en la cual se encuentre la contraparte, entre otras circunstancias similares.*

*“Cuando el juez adopte esta decisión, que será susceptible de recurso, otorgará a la parte correspondiente el término necesario para aportar o solicitar la respectiva prueba, la cual se someterá a las reglas de contradicción previstas en este código.*

*“Los hechos notorios y las afirmaciones o negaciones indefinidas no requieren prueba.”*

Como se explicó, los convocados no se presentaron al proceso, no ejercieron los derechos conferidos por nuestro sistema jurídico y, en consecuencia, no allegaron pruebas al proceso que permitieran desvirtuar las negaciones indefinidas hechas por el convocante –dada la inversión de la carga de la prueba-. Por eso, el Tribunal entiende como cierto el hecho de que no se pagaron los cánones

## TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO

LUIS ALFONSO MARTÍNEZ vs. WILLIAM RODRÍGUEZ CARDONA Y LUZ DARY MOLINA HERNÁNDEZ

debidos. Porque, retomando las palabras de la Corte Constitucional antes citada, en estricto sentido el arrendador no podía probar que no le habían pagado esos cánones.

### 3.5. LA SITUACIÓN Y LA SUERTE DE LAS PRETENSIONES PLANTEADAS POR EL DEMANDANTE

Analizadas las actuaciones y/o las omisiones imputables a cada una de las partes en conflicto en relación con el cumplimiento de las obligaciones por ellas recíprocamente contraídas en virtud del Contrato de Arrendamiento origen de este proceso arbitral, es menester revisar el impacto que ello debe reflejar frente a la *causa petendi* que expuso la parte convocante en su demanda.

En el caso en estudio, no habiéndose desvirtuado el incumplimiento de las obligaciones a cargo de la parte convocada, prosperarán las pretensiones planteadas por la parte actora.

Hecha esta precisión, procede entonces el examen de las pretensiones puestas a consideración de este Tribunal, teniendo en cuenta exclusivamente las pretensiones formuladas por el demandante, por cuanto la parte convocada no se hizo presente para interponer sus razones.

#### 3.5.1.- Las Pretensiones de la Demanda Arbitral.

Es claro para el Tribunal que debe darle estricta aplicación al art. 281 del Código General del Proceso<sup>27</sup> y ceñirse en lo resuelto a lo pedido por la parte convocante en el contexto de su petición y con fundamento en los hechos y circunstancias que esta expuso en las oportunidades procesales.

Evacuada la revisión de la problemática del proceso, inicialmente desde la esquina académica del marco legal del contrato de arrendamiento, estudiadas sus características, prerrogativas y posibilidades, escrutado el contrato suscrito por las partes, puntualizados sus alcances y obligaciones, analizados las peticiones de la demanda, las pruebas aportadas y practicadas, se hizo por el Tribunal un estudio de la situación que en derecho corresponde aplicar como ley sustancial a la causa en estudio, soportándose para ello en distintos pronunciamientos de las Altas Cortes.

---

<sup>27</sup> Artículo 281. *Congruencias*. La sentencia deberá estar en consonancia con los hechos y las pretensiones aducidas en la demanda y en las demás oportunidades que este código contempla y con las excepciones que aparezcan probadas y hubieren sido alegadas si así lo exige la ley.

No podrá condenarse al demandado por cantidad superior o por objeto distinto del pretendido en la demanda ni por causa diferente a la invocada en esta.

Si lo pedido por el demandante excede de lo probado se le reconocerá solamente lo último.

En la sentencia se tendrá en cuenta cualquier hecho modificativo o extintivo del derecho sustancial sobre el cual verse el litigio, ocurrido después de haberse propuesto la demanda, siempre que aparezca probado y que haya sido alegado por la parte interesada a más tardar en su alegato de conclusión o que la ley permita considerarlo de oficio. (Subrayado y negrilla fuera del texto).

## TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO

LUIS ALFONSO MARTÍNEZ vs. WILLIAM RODRÍGUEZ CARDONA Y LUZ DARV MOLINA HERNÁNDEZ

Para el análisis de las pretensiones y su consecuente prosperidad, el Tribunal analizó el material probatorio aportado por el demandante y reconoce los efectos que trae la legislación procesal en el artículo 97 del C.G.P., dando por ciertos los hechos susceptibles de confesión, por el hecho irrefutable de la debida notificación a los demandados y su negativa a comparecer al proceso y controvertir las pruebas allegadas por el actor. Con base en ello concluye el Tribunal que en el presente caso se estaba ante un incumplimiento contractual de parte de los arrendadores de las obligaciones contenidas no solo en el estatuto civil sino también en el contrato suscrito por los contratantes –el cual es ley para las partes–.

Se expuso en reiteradas oportunidades que la parte convocada no fue escuchada en el proceso dado que por su voluntad no concurrió al proceso, aun cuando en debida forma fue notificada teniendo en cuenta lo contenido para el efecto en la normatividad procesal civil vigente. De igual forma, se puso en evidencia la necesidad de su concurrencia para liberarse de las acusaciones en su contra en la medida en la que para este tipo de contratos es el demandado quien tiene la carga de probar el cumplimiento del pago de los cánones.

Por lo anterior, corresponde a este Tribunal mencionar:

3.5.1.1. Refiere el demandante en su primera pretensión que, de conformidad con la falta de pago de los cánones de arrendamiento por parte de los demandados, se decreta la terminación del contrato de arrendamiento del local comercial ubicado en la carrera 24 No 66-B 33 de Bogotá.

Para la revisión y estudio del tema con relación a la pretensión mencionada, debe el Tribunal precisar que de conformidad con lo contenido en la Cláusula Segunda del contrato de arrendamiento, los cánones debían ser pagados durante los cinco (5) primeros días de cada mes; sin embargo, resulta claro que desde agosto de 2015 y luego desde octubre de 2016, de manera abusiva los arrendatarios han disfrutado del inmueble pero no han pagado los cánones acordados contractualmente, por lo que han incumplido rampantemente dicha obligación, ignorando las solicitudes y requerimientos privados realizados por el arrendador en su afán de lograr el pago efectivo de dichos rubros.

En consecuencia, como consecuencia del incumplimiento de los arrendatarios, al prosperar la pretensión, se declarará por este Tribunal en la parte resolutive del laudo, la terminación del contrato de arrendamiento de local comercial ubicado en el segundo piso del inmueble identificado con nomenclatura Carrera 24 No. 66 B – 33 de Bogotá, donde funciona el establecimiento denominado SAKE ARTICULOS DEPORTIVOS.

3.5.1.2. Como consecuencia de la prosperidad de la anterior pretensión, el convocante solicita la restitución del local comercial en las mismas condiciones en que lo recibió, a lo cual accederá también este Tribunal.

## TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO

LUIS ALFONSO MARTÍNEZ vs. WILLIAM RODRÍGUEZ CARDONA Y LUZ DARVY MOLINA HERNÁNDEZ

Siendo así, sin que la parte convocada haya demostrado el pago efectivo de los cánones de arrendamiento causados en Agosto de 2015 y desde octubre de 2016 hasta septiembre de 2017, e inclusive no hay prueba de que lo haya hecho en fechas recientes, se debe predicar el incumplimiento del contrato de arrendamiento comercial imputable a los arrendadores, la cual da lugar a la terminación del contrato de arrendamiento y, consecuencia de esta, la restitución del bien inmueble objeto de ese acuerdo.

3.5.1.3. Pretende el convocante, en tercer lugar, que se condene a los demandados a pagar al demandante del valor de los cánones adeudados hasta la fecha y que se causen hasta la entrega efectiva del bien objeto de arrendamiento. Al efecto, el Tribunal accederá a tal pretensión señalando los incrementos correspondientes al año 2018.

3.5.1.4. Ahora bien, en cuanto a la pretensión cuarta, solicitó dar aplicación al artículo 384, numeral 4°, inciso 2° el Código General del Proceso. Teniendo en cuenta que la parte demandada no concurrió al juicio y, por tanto, no fue oída dentro de las diferentes etapas procesales de este Tribunal, la misma no está llamada a prosperar.

3.5.1.5. Con relación a la pretensión quinta, el presente laudo se profiere en derecho.

3.5.1.6. En cuanto a la última pretensión, de acuerdo con los argumentos desarrollados a lo largo del presente laudo, se prohijará al convocado al pago de las costas del juicio. En efecto, con la finalidad de examinar sobre la procedencia de efectuar condena en costas, el Tribunal tiene presentes las siguientes consideraciones:

- i. La voluntariedad con la cual las partes, de mutuo acuerdo, celebran un Pacto Arbitral con el objeto de extraer sus diferencias del conocimiento de la justicia ordinaria, a sabiendas de sus costos y conscientes de sus beneficios.
- ii. La circunstancia particular de haber ejercido únicamente por la parte convocante, el derecho de acción a través de la demanda principal, habiendo obtenido de esta forma el resultado pretendido, significa lo anterior, que la parte convocada fue vencida en el proceso.
- iii. La regla general, prevista en el artículo 365, 1 del C. de G.P., (art. 19 de la Ley 1395 de 2012), dispone que se condenará en costas a la parte vencida.

Las anteriores consideraciones sirven de fundamento al Tribunal para efectuar la condena en costas en contra del extremo demandado.

## TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO

LUIS ALFONSO MARTÍNEZ vs. WILLIAM RODRÍGUEZ CARDONA Y LUZ DARY MOLINA HERNÁNDEZ

Para la determinación de las costas, el Tribunal tendrá en cuenta que los gastos y honorarios de este Tribunal de Arbitramento fueron pagados en su totalidad por la convocante. En este orden de ideas se impondrá a la parte vencida condena al pago de costas a favor de la demandante, incluyendo las agencias en derecho, de conformidad con la siguiente liquidación:

**Honorarios del Árbitro y el Secretario, y Gastos del Tribunal**

Teniendo en cuenta que la parte demandante asumió el costo correspondiente al 100 % de los honorarios y gastos del Tribunal, se liquida a continuación el 100 % que conforme a lo expuesto debe pagar, solidariamente, los convocados al convocante:

Concepto	Valor sin IVA
100% de los honorarios del árbitro, secretaria, gastos de funcionamiento de la Cámara de Comercio y gastos del proceso.	<b>\$2.387.338</b>

Todo lo expresado anteriormente no es más que el desarrollo práctico y tangible del principio constitucional contenido en el artículo 228 de la Constitución Política, que de la mano del precepto del artículo 29 del mismo ordenamiento consagra cómo, frente a la presencia de situaciones que consoliden situaciones propias del derecho sustancial, ellas deben prevalecer sobre las formas, respetando, de todas maneras, los principios orientadores del concepto del 'Debido Proceso'.<sup>28</sup>

**CAPÍTULO CUARTO: PARTE RESOLUTIVA**

En mérito de lo expuesto, el Tribunal de Arbitraje convocado por LUIS ALFONSO MARTÍNEZ contra WILLIAM RODRÍGUEZ CARDONA y LUZ DARY MOLINA HERNÁNDEZ, administrando justicia, por habilitación de las partes, en nombre de la República y por autoridad de la Ley, en derecho

<sup>28</sup> Constitución Política de Colombia. Artículo 29. El debido proceso se aplicará a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas.

Nadie podrá ser juzgado sino conforme a leyes preexistentes al acto que se le imputa, ante juez o tribunal competente y con observancia de la plenitud de las formas propias de cada juicio. (...)

Es nula, de pleno derecho, la prueba obtenida con violación del debido proceso.

Constitución Política de Colombia. Artículo 228. La Administración de Justicia es función pública. Sus decisiones son independientes. Las actuaciones serán públicas y permanentes con las excepciones que establezca la ley y en ellas prevalecerá el derecho sustancial. Los términos procesales se observarán con diligencia y su incumplimiento será sancionado. Su funcionamiento será desconcentrado y autónomo. (subrayas fuera)

*"Por consiguiente, aun cuando los jueces gozan de libertad para valorar el material probatorio con sujeción a la sana crítica, no pueden llegar al extremo de desconocer la justicia material, bajo la suposición de un exceso ritual probatorio contrario a la prevalencia del derecho sustancial (art. 228 C.P). Por ello, es su deber dar por probado un hecho o circunstancia cuando de dicho material emerge clara y objetivamente su existencia. Sentencia T-974 de 2003.*

## TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO

LUIS ALFONSO MARTÍNEZ vs. WILLIAM RODRÍGUEZ CARDONA Y LUZ DARY MOLINA HERNÁNDEZ

## RESUELVE:

**Primero: DECLARAR LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL** celebrado entre el señor LUIS ALFONSO MARTÍNEZ y WILLIAM RODRÍGUEZ CARDONA y LUZ DARY MOLINA HERNÁNDEZ el 25 de abril de 2014, cuyo objeto fue el arrendamiento del inmueble ubicado en Bogotá, en la carrera 24 No 66-B 33 - piso 2 de la ciudad de Bogotá.

**Segundo: ORDENAR**, en consecuencia, al señor WILLIAM RODRÍGUEZ CARDONA y a la señora LUZ DARY MOLINA HERNÁNDEZ, la restitución del bien inmueble en las mismas condiciones en que lo recibieron al inicio del contrato, con fundamento en las consideraciones contenidas en presente Laudo. Esta restitución debe efectuarse dentro del término de tres (3) días hábiles siguientes a la ejecutoria del presente laudo.

**Tercero: CONDENAR** solidariamente al señor WILLIAM RODRÍGUEZ CARDONA y a la señora LUZ DARY MOLINA HERNÁNDEZ, como arrendatarios, a pagar a favor del señor LUIS ALFONSO MARTINEZ, como arrendador, la totalidad de la sumas adeudadas e identificadas en la pretensión tercera de la demanda, hasta la fecha en la que efectivamente se realice la restitución del bien inmueble al arrendador, con fundamento en las consideraciones del presente Laudo, con las correspondientes actualizaciones para el año 2018 conforme los términos de la Cláusula Segunda de dicho contrato de arrendamiento, así:

MES	AÑO	VALOR CANON
Agosto	2015	\$ 1.347.000,00
Octubre	2016	\$ 1.438.811,00
Noviembre	2016	\$ 1.438.811,00
Diciembre	2016	\$ 1.438.811,00
Enero	2017	\$ 1.521.542,00
Febrero	2017	\$ 1.521.542,00
Marzo	2017	\$ 1.521.542,00
Abril	2017	\$ 1.521.542,00
Mayo	2017	\$ 1.521.542,00
Junio	2017	\$ 1.521.542,00
Julio	2017	\$ 1.521.542,00
Agosto	2017	\$ 1.521.542,00
Septiembre	2017	\$ 1.521.542,00
Octubre	2017	\$ 1.521.542,00
Noviembre	2017	\$ 1.521.542,00
Diciembre	2017	\$ 1.521.542,00
Enero	2018	\$ 1.583.773,07
Febrero	2018	\$ 1.538.773,00
Marzo	2018	\$ 1.538.773,00
Abril	2018	\$ 1.538.773,00
TOTAL		\$ 30.122.029,07

**Cuarto: CONDENAR** al extremo convocado a pagar al extremo convocante la suma de DOS MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS (\$2.387.338) por concepto de costas, de conformidad con la liquidación efectuada en la parte motiva de esta providencia, suma de dinero que deberá ser pagada inmediatamente quede ejecutoriado el Laudo.

## TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO

LUIS ALFONSO MARTÍNEZ vs. WILLIAM RODRÍGUEZ CARDONA Y LUZ DARV MOLINA HERNÁNDEZ

**Quinto:** Disponer que, por Secretaría, se expidan copias auténticas de la presente providencia con destino a cada una de las partes y copia simple para el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá.

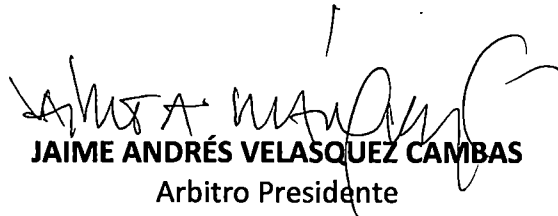
**Sexto:** En firme esta providencia, remítase el expediente a dicho Centro, para su archivo.

**Séptimo:** Declarar causado el saldo final de los honorarios del árbitro y del secretario del Tribunal una vez adquiera firmeza el laudo o, llegado el caso, la providencia que decida sobre eventuales solicitudes de aclaración, corrección o complementación del mismo. Ordenar su pago.

**Octavo:** Disponer que el árbitro rinda cuentas a las partes de las sumas que estuvieron bajo su cuidado y haga los reembolsos que correspondan de la partida de "Gastos del proceso" que no haya sido utilizada.

**Noveno:** Ordenar el pago de la contribución arbitral a cargo del Árbitro y el Secretario, para lo cual, el Presidente del Tribunal hará las deducciones y librará las comunicaciones respectivas.

Esta providencia quedó notificada en audiencia.



**JAIME ANDRÉS VELASQUEZ CAMBAS**  
Arbitro Presidente



**CHRISTIAM UBAYMAR INFANTE ANGARITA**  
Secretario