

**TRIBUNAL ARBITRAL
DE
ANA YECELY PRIETO DE BAQUERO, DARIO ALFONSO BAQUERO
PRIETO Y PEDRO PABLO BAQUERO QUEVEDO.
Vs.
SCHLUMBERGER SURENCO S.A.
(Trámite 118406)**

LAUDO ARBITRAL

En Bogotá, el 22 de diciembre de 2020, surtidas la totalidad de las etapas procesales, se profiere, en derecho, el LAUDO ARBITRAL que pone fin a las diferencias surgidas entre la señora **ANA YECELY PRIETO DE BAQUERO, DARIO ALFONSO BAQUERO PRIETO y PEDRO PABLO BAQUERO QUEVEDO**, como Parte Convocante y la sociedad **SCHLUMBERGER SURENCO S.A.** como Parte Convocada.

1. INTEGRACION, INSTALACION DEL TRIBUNAL y TRAMITE DEL PROCESO ARBITRAL.

1.1. El 10 de septiembre de 2019, los señores **ANA YECELY PRIETO DE BAQUERO, DARIO ALFONSO BAQUERO PRIETO y PEDRO PABLO BAQUERO QUEVEDO**, por intermedio de apoderada radicaron ante el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, demanda arbitral contra **SCHLUMBERGER SURENCO S.A.**

1.2. Luego de varios intentos por designar árbitro de común acuerdo, por sorteo, el día 22 de octubre de 2019, se designo como árbitro principal al Doctor **LORENZO OCTAVIO CALDERON JARAMILLO**, y como suplente al Doctor **JUAN CARLOS NAIZIR SISTAC**.

1.3. Informado de su designación, en término, el doctor **LORENZO CALDERON JARAMILLO**, aceptó la designación el día 28 de octubre de 2019.

1.4. El 14 de noviembre de 2019, se citó formalmente a las partes a la audiencia de instalación del Tribunal, programada para el 25 de noviembre de 2019.

1.5. El 25 de noviembre de 2019, se llevó a cabo la **AUDIENCIA DE INSTALACIÓN**, en donde, se declaró legalmente instalado el Tribunal, se designó secretario de este, entre otras disposiciones.

1.6. El mismo 25 de noviembre de 2019, se inadmitió la demanda presentada, señalando el Tribunal los defectos de esta que debían de ser subsanados, so pena de rechazo.

1.7. El secretario designado doctor JORGE SANMARTIN JIMENEZ, aceptó, en término, su designación el 2 de diciembre de 2019.

1.8. El día 2 de diciembre de 2019, en término la parte convocante SUBSANÓ la demanda con documentos anexos a la misma.

1.9. El 6 de febrero de 2020, en acta No 2 auto No 3 se ADMITIÓ la demanda arbitral, se ordeno el traslado de esta y sus anexos, y adicionalmente la notificación de la providencia.

El auto No 3 se notificó por medios electrónicos el día 11 de febrero de 2020.

1.10. El día 6 de marzo de 2020, la parte convocada, en término presentó contestación de la demanda arbitral.

1.11. El día 29 de septiembre de 2020, mediante Auto No 4 en Acta No 3, se tuvo por contestada en término la demanda y se corrió traslado de la objeción al juramento estimatorio, así como de las excepciones de mérito, y, se fijo fecha para AUDIENCIA DE CONCILIACION y en su fracaso FIJACIÓN DE HONORARIOS.

El auto No 4 se notificó por medios electrónicos el día 2 de octubre de 2020.

1.12. El día 7 de octubre de 2020, en término, la parte convocante presentó memorial descorriendo el traslado de las excepciones de mérito y la objeción al juramento estimatorio.

1.13. El día 16 de octubre de 2020, se celebró audiencia, con presencia de las partes en la que se intentó conciliar, sin éxito, las pretensiones y excepciones de que dan cuenta la demanda y su contestación. En esa misma audiencia mediante auto No 8 se decretaron los honorarios y gastos del Tribunal Arbitral.

1.14. Las partes pagaron, cada una y en término, las sumas decretadas a su cargo, en consecuencia, mediante auto No 10 de 19 de noviembre de 2020, contenida en el ACTA No 5, se fijó fecha para celebrar PRIMERA AUDIENCIA DE TRÁMITE.

El auto No 10 se notificó por medios electrónicos el día 19 de noviembre de 2020.

1.15. El día 25 de noviembre de 2020 se llevó a cabo la PRIMERA AUDIENCIA DE TRÁMITE, en donde el Tribunal se declaró competente para conocer tanto las pretensiones de la demanda, como de las excepciones formuladas a la misma. En esa misma audiencia se decretaron las pruebas solicitadas por las partes.

Aprovechando esa audiencia, se practicaron los interrogatorios de parte decretados de los señores ANA YECELY PRIETO DE BAQUERO, DARIO ALFONSO BAQUERO PRIETO y PEDRO PABLO BAQUERO QUEVEDO.

Surtidas la totalidad de las pruebas solicitadas y decretadas, se citó para ALEGATOS DE CONCLUSION

1.16. El día 4 de diciembre de 2020, las partes presentaron sus alegatos de conclusión y se fijó fecha, para el 22 de diciembre de 2020, para que el Tribunal profiera, como en efecto lo hace, LAUDO ARBITRAL.

2. TÉRMINO DEL PROCESO.

Concluida la primera audiencia de trámite el 25 de noviembre de 2020, conforme el decreto 491 de 2020, el Tribunal cuenta con ocho (8) meses calendario para emitir su Laudo, término que vence el 25 de Julio de 2021.

De esta manera, el presente Laudo se profiere dentro del término legal.

3. LAS PARTES DEL CONTRATO Y LA CLAUSULA COMPROMISORIA.

3.1. La convocante. La parte convocante está integrada por tres (3) personas naturales **ANA YECELY PRIETO DE BAQUERO, DARIO ALFONSO BAQUERO PRIETO y PEDRO PABLO BAQUERO QUEVEDO.**

3.2. La parte convocada está integrada por una persona jurídica **SCHLUMBERGER SURENCO S.A.**

3.3. Las partes se encuentran indudablemente vinculadas por el contrato de arrendamiento de vivienda urbana SLB – SCS_838 respecto del apartamento 903 de la Torre 3 de la Calle 107 A No 7 C – 50 de Bogotá, suscrito el 15 de octubre de 2010.

3.4. La clausula compromisoria contenida en el referido contrato, reza en su cláusula DECIMO OCTAVA;

“Cualquier disputa que surja entre las partes en relación con la celebración, interpretación, ejecución, terminación o liquidación del presente contrato se someterá a la decisión de un tribunal de arbitramento, el cual se sujetará a las siguientes reglas:

- 1. El Tribunal estará integrado por un árbitro que será abogado en ejercicio.*
- 2. Los árbitros serán designados de común acuerdo entre las partes y a falta de acuerdo por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, de acuerdo con su reglamento.*
- 3. La organización y funcionamiento del Tribunal se sujetarán a las reglas del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá y a los dispuesto en la ley colombiana.*
- 4. El laudo se proferirá en derecho y será definitivo, salvo que la ley disponga otra cosa.”*

4. EL CONFLICTO: LOS HECHOS DE LA DEMANDA, LAS PRETENSIONES Y LAS EXCEPCIONES.

4.1. Se resume el relato de los hechos la demanda, para efecto de tener cabal comprensión del conflicto y por ende, del problema jurídico a resolver.

4.1.1. Las partes celebraron el contrato de arrendamiento de vivienda urbana SLB – SCS_838 respecto del apartamento 903 de la Torre 3 de la Calle 107 A No 7 C – 50 de Bogotá, suscrito el 15 de octubre de 2010.

4.1.2. En dicho contrato, se acordó expresamente el término del contrato, canon y método anual de ajuste.

4.1.3. El 28 de julio de 2015, el arrendatario, acá convocado, remitió comunicación a los arrendadores para efecto de dar por terminado anticipadamente el contrato invocando la *clausula diplomática* programando la entrega para el 29 de agosto de ese mismo año.

4.1.4. El 26 de agosto de 2015, el arrendador DARIO ALFONSO BAQUERO PRIETO, remite comunicación en respuesta a la de su arrendatario, señalando que solo recibirá el inmueble en el estado en el que lo entregó, dado que tiene noticia del daño del piso de este

4.1.5. DARIO ALFONSO BAQUERO PRIETO, remite a SCHLUMBERGER SURENCO S.A., el 9 de septiembre de 2015, comunicación en la que informa que el día de preentrega se ha realizado un acta en donde se señala el daño del piso, se cita el procedimiento pactado contractualmente para este evento y finalmente menciona que aporta tres (3) cotizaciones correspondientes al arreglo del piso del apartamento.

4.1.6. Mediante comunicación de 24 de septiembre de 2015, SCHLUMBERGER SURENCO S.A., rechaza la responsabilidad de pagar los daños alegados, aduciendo que en su criterio apoyado, en el arquitecto JORGE BAYONA ZAMUDIO, los daños aducidos, corresponden al uso normal del inmueble.

4.1.7. DARIO ALFONSO BAQUERO PRIETO, remite a SCHLUMBERGER SURENCO S.A., el 29 de septiembre de 2015, comunicación en la que requiere tanto el valor de los cánones debidos correspondiente a septiembre de 2015, los servicios públicos y la cláusula penal por incumplimiento del contrato.

4.1.8. El 30 de septiembre de 2015, se hizo entrega por el arrendatario SCHLUMBERGER SURENCO S.A., del inmueble, con el piso en la situación alegada por el arrendador.

4.1.9. Afirma el arrendador, que el 29 de septiembre de 2015, se tomaron fotos en donde, no obstante, la limpieza realizada, se observa el vestigio de uso de cera en el piso, por el término de cinco (5) años que coincide con el término de uso del arrendatario SCHLUMBERGER SURENCO S.A.

4.1.10 El concepto del arquitecto JORGE BAYONA ZAMUDIO es divergente con las cotizaciones realizadas por PISOS DO BRASIL S.A.S. y NORVENTAS.

4.1.11. JORGE BAYONA ZAMUDIO, fue denunciado, procesado y sancionado finalmente por el CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE ARQUITECTURA DE COLOMBIA, mediante fallo de 19 de octubre de 2018, que consideró que su concepto de 24 de septiembre de 2015, no era ni objetivo ni fruto de la convicción de los hechos observados.

4.1.12. Los últimos dos hechos de la demanda, reiteran la existencia de la cláusula penal, y el valor de esta conforme la época de lo que los convocantes consideran el incumplimiento del contrato.

4.2. Las pretensiones. La demanda se refiere a cuatro (4) pretensiones a saber:

4.2.1. La declaratoria de incumplimiento del contrato de arrendamiento de vivienda urbana SLB – SCS_838 respecto del apartamento 903 de la Torre 3 de la Calle 107 A No 7 C – 50 de Bogotá.

4.2.2. La solicitud de pago a cargo de la demandada de la suma de \$37'096.460, por concepto de *“cotización realizada por la empresa PISOS DO BRASIL CONSTRUCCIONES PDB S.A.S de fecha 26 de agosto de 2019 para el arreglo*

del piso de madera del inmueble ubicado en la Calle 107 A No 7 C – 50 Torre 3 Apartamento 903 de Bogota D.C.”

4.2.3. La solicitud de pago a favor de los convocantes a cargo de la convocada y del valor de la clausula penal acordada, por valor de \$ 5'252.546.

4.2.4. Las costas y agencias en derecho del proceso.

4.3. Las excepciones. La contestación a la demanda propuso las siguientes excepciones:

4.3.1. Cumplimiento del contrato por el convocado.

4.3.2. Ineptitud sustantiva de la demanda.

4.3.3. Petición en indebida forma.

4.3.4. Excepción genérica.

5. CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL.

5.1. Sobre la Responsabilidad contractual

Sabido es que, el contrato es Ley para las partes y por ende fuente directa de obligaciones.

Cuando las partes contratan, contraen obligaciones, y estas, como prestaciones derivadas del acuerdo de voluntades obligan según su tenor literal, realizando lo pactado por las partes.

Por ello, cuando una de las partes incumple, la parte cumplida adquiere la titularidad de un derecho subjetivo -el de acción- para demandar la responsabilidad del incumplido y hacer cumplir o resolver el contrato. Y al otro lado, la parte acusada del incumplimiento adquiere la carga de demostrar que cumplió.

Por ello un elemento fundamental en la responsabilidad contractual es el de la inversión de la carga de la prueba.

Sobre este aspecto la Doctrina Chilena, ha expresado que:

“5. PRUEBA DEL INCUMPLIMIENTO Y PRESUNCION DE IMPUTABILIDAD.

De acuerdo al principio general de “onus probandi”, corresponde probar la obligación o en su caso la extinción de la misma al que la alega.

La lectura de la norma es clarísima en su art. 1698 del Código Civil (se refiere al Código Civil de Chile): “Incumbe probar las obligaciones o su extinción al que alega aquéllas o ésta”.

Cabe destacar que si el acreedor acredita la existencia de la obligación, no es necesario que pruebe el incumplimiento de ésta. El deudor debe probar que la obligación ha sido cumplida, ya sea por el pago o su extinción y, por ende, la carga de la prueba recae sobre él.

De acuerdo a lo expresado por ABELIUX, quien debe probar el cumplimiento de la obligación es el deudor. “En consecuencia, si el acreedor le corresponde acreditar la existencia de la obligación, no le toca, en cambio, probar el incumplimiento. Es el deudor quien debe establecer que ha cumplido, porque alega el pago, o sea, la extinción de la obligación y sobre él coloca la ley la carga de la prueba en tal caso”.

Si el deudor ha incumplido la obligación deberá probar que no le es imputable para así quedar exento de responsabilidad. La defensa que tendrá el deudor será demostrar que existe algún modo extintivo de la obligación.

Vale señalar que DUCCI estima que el art. 1547 C.C. no contempla una presunción de culpa en contra del deudor, pues se trata tan sólo de una aplicación de la norma general que rige la prueba de las obligaciones.

Luego ABELIUX manifiesta: “ ... si el deudor no ha cumplido, deberá probar, si quiere quedar exento de responsabilidad, que el incumplimiento no le es imputable. Porque el deudor se defenderá de la demanda del acreedor que le exige el cumplimiento o la indemnización de perjuicios, alegando que ha operado algún modo extintivo de la obligación liberatoria para él. Según la regla general del art. 1.698 deberá probarlo”.

Si el deudor alega la imposibilidad del cumplimiento de la obligación por caso fortuito, será éste el que deberá acreditar que ha concurrido un modo de extinción, lo que lleva a establecer la circunstancia de que ocurrió fuerza mayor.

Entonces, el deber de probar la diligencia se asemeja a presumir la culpa por parte de quien debe efectuar la prestación con la diligencia debida al grado de culpa por la que ha de responder conforme a la utilidad que le reportó el contrato”¹.

De otra parte, la doctrina francesa ha dicho que:

“Dentro de la opinión admitida corrientemente, existe en esto una oposición absoluta. Si se trata de responsabilidad delictual por el hecho personal, el demandante de la indemnización debe probar la existencia de la culpa. En materia de responsabilidad contractual, es al demandado (el deudor) a quien le incumbe, para liberarse, demostrar la causa ajena. Quien se declare víctima de una culpa contractual, se encontraría pues, en situación mucho mejor que la supuesta víctima de una culpa delictual o cuasidelictual. Se dice corrientemente que se presume la culpa de manera contractual, y no en materia delictual”.²

¹ Gastón Salinas Ugarte, **RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL, TOMO I**. THOMPSON REUTERS, año 2011, Chile. Páginas 288 y 289

² MAZEAUD Y TUNC. TRATADO TEÓRICO Y PRÁCTICO DE LA RESPONSABILIDAD CIVIL DELICTUAL CONTRACTUAL 1-2, TOMO PRIMERO VOLUMEN 2. EDICIONES JURÍDICAS EUROPA-AMERICA 1962. Pág. 399

Y la Jurisprudencia ha sentado precedente en el sentido de que:

“4.1. La responsabilidad civil «puede ser definida, de forma general, como el deber de reparar las consecuencias de un hecho dañoso por parte del causante, bien porque dicho hecho sea consecuencia de la violación de deberes entre el agente dañoso y la víctima al mediar una relación jurídica previa entre ambos, bien porque el daño acaezca sin que exista ninguna relación jurídica previa entre agente y víctima»³.

Estas dos clases de responsabilidades están consagradas en nuestro Código Civil, en los artículos 2341 y siguientes la denominada extracontractual y en los artículos 1604 a 1617 y en reglas especiales para ciertos negocios, la contractual. Esta Corte ha dicho:

«El principio universal ya expresado, nemo laederi, en tratándose de la responsabilidad civil, se bifurca, porque el perjuicio puede venir de un acto contractual, violación o incumplimiento del contrato, ley de las partes, o de un hecho extracontractual, voluntario o no, que perjudique a terceros.

De modo, pues, que la responsabilidad civil y por lo tanto la profesional, puede derivarse del incumplimiento o violación de un contrato, o consistir en un acto u omisión que sin emanar de ningún pacto cause perjuicio a otro. Esto da lugar y nacimiento a la responsabilidad contractual reglamentada en el Código Civil especialmente en el título 12 del libro 49 y a la extracontractual o aquiliana a que se refiere el título 34 también del libro 49 de dicha obra». (CSJ SC del 5 de marzo de 1940).

En época más reciente en relación con la diferencia que existe entre las responsabilidades contractual y extracontractual sostuvo:

«En múltiples ocasiones la jurisprudencia de la Corte ha reiterado la notoria diferencia que existe entre la culpa contractual y la aquiliana, fundamentalmente en cuanto a su origen y trato jurídico, pues la primera tiene por vengero el incumplimiento de una obligación convencional al paso que la segunda nace con prescindencia de todo vínculo contractual y tiene lugar cuando una persona, con motivo de una conducta ilícita (dolosa o culposa), le irroga daño a otra.

2. En el campo civil, la primera se encuentra regulada en el título 12 del libro 4 y la segunda por el título 34, revistiendo interés en aquella no es esta las diversas clases de culpa. Por tal virtud, se ha dicho que la diferente naturaleza de ambas responsabilidades explica y justifica que el legislador las haya reglamentado de manera distinta y separada, en tal forma que los principios legales o reglas establecidas para la una no pueden indistintamente aplicarse a la otra. En efecto, la Corte ha sostenido que "dado el distinto tratamiento que el estatuto civil da a una y a otra en títulos diversos del mismo y la manifiesta diferencia que hay entre ellas (la culpa contractual y la aquiliana), no ha aceptado que se puedan aplicar a la culpa contractual los preceptos que rigen la extracontractual, ni al contrario, sino

³ López y López Ángel M. Fundamento de derecho Civil. Tirant lo blanch, Valencia, 2012, pág. 406.

que cada una se regule por las disposiciones propias" (Cas. Civ. De 17 de junio de 1970, CXXXIV, 124)» (CSJ SC de 30 de mayo de 1980).

4.2. Muchas son las semejanzas o diferencias desde el derecho sustancial que podrían esbozarse in extenso entre la responsabilidad civil contractual y extracontractual, bastando memorar en el sub lite las que en adelante se exponen:

4.2.1. Con ocasión de la relación negocial, en los eventos de incumplimiento o cumplimiento defectuoso de las obligaciones derivadas del mentado acuerdo el acreedor cuenta con la acción de cumplimiento o de resolución, en ambos casos con la consabida indemnización de los perjuicios que pudo sufrir, acudiendo para ello a la acción de responsabilidad civil contractual.

Lo anterior, por cuanto de acuerdo con el imperativo contenido en el artículo 1602 del Código Civil, «todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento o por causas legales», lo que trae aparejado que en razón de tal ligamen los convenientes estarán llamados a atender las prestaciones a su cargo en los tiempos y forma debidos, so pena de hacerse acreedor a las sanciones que de su omisión emerjan, teniendo por su parte el contratante cumplido el derecho de optar por persistir en el negocio o desistir del mismo y, en cualquiera de los dos eventos, a reclamar el reconocimiento y pago de los perjuicios que pudieron causarse.

Consecuente con esto, se ha dicho de manera reiterada por esta Corporación que, para la prosperidad de la acción de responsabilidad contractual estará llamado el demandante a acreditar la existencia de los siguientes supuestos: «i) que exista un vínculo concreto entre quien como demandante reclama por la inapropiada conducta frente a la ejecución de un convenio y aquél que, señalado como demandado, es la persona a quien dicha conducta se le imputa (existencia de un contrato); ii) que esta última consista en la inejecución o en la ejecución retardada o defectuosa de una obligación que por mandato de la ley o por disposición convencional es parte integrante del ameritado vínculo (incumplimiento culposo), iii) y en fin, que el daño cuya reparación económica se exige consista, básicamente, en la privación injusta de una ventaja a la cual el demandante habría tenido derecho (daño) de no mediar la relación tantas veces mencionada (relación de causalidad entre el incumplimiento y el daño)» (CSJ SC 380-2018 del 22 de feb. de 2018, Rad. 2005-00368-01).

En este orden, quien concurre a la reclamación con soporte en la responsabilidad contractual estará compelido a soportar sus pretensiones en los supuestos fácticos que evidencien la satisfacción de los mentados presupuestos, y allegará las pruebas que respalden sus afirmaciones, de tal manera que al amparo de las reglas que gobiernan las obligaciones negociales y el preciso acto jurídico que le sirve de báculo, se adopten las decisiones que en derecho correspondan⁴.

⁴ Sentencia del tres (3) de diciembre de dos mil dieciocho (2018) Radicación n.º 11001-31-03-020-2006-00497-01 Magistrada Ponente MARGARITA CABELLO BLANCO SC5170-2018

En el caso concreto el Tribunal encuentra probada la existencia del contrato de arrendamiento; y de conformidad con lo expresado en la demanda y su contestación, la discusión, se centra en resolver si el deterioro causado en el piso del inmueble arrendado se debe a mal uso o al normal uso de la cosa arrendada.

Respecto de las pruebas invocadas por las partes para hacer valer sus pretensiones y para oponerse a ellas, en la documental se centran en aportar el contrato, las actas y cruces de comunicaciones en los que emerge la diferencia de apreciación respecto al deterioro del piso, conceptos comerciales sobre el reemplazo de la totalidad del entable, el alcance de la garantía del piso y la referencia sobre la situación del mismo.

La convocada acepta varios hechos relacionados con la existencia de comunicaciones aducidas e insiste en que el deterioro se debe al normal desgaste derivado de la ejecución del contrato.

Sin embargo, el Tribunal advierte que, al invertirse la carga de la prueba para que el aquí demandado demuestre su ausencia de responsabilidad y la ausencia de daño, hay una profunda orfandad probatoria por parte de la convocada que permita enervar la presunción de su responsabilidad, como más adelante se observará.

Por ello para este juzgador, hay incumplimiento del contrato de arrendamiento y consecuentemente hay lugar a indemnizar perjuicios, cuya única prueba es la cláusula penal.

5.2. Sobre el contrato de arrendamiento de vivienda urbana

El Congreso de la República de Colombia mediante la ley 820 de 2003 expidió el régimen de arrendamiento de vivienda urbana, cuyo objeto radicó en “*(...) fijar los criterios que deben servir de base para regular los contratos de arrendamiento de los inmuebles urbanos destinados a vivienda, en desarrollo de los derechos de los colombianos a una vivienda digna y a la propiedad con función social*”⁵

De acuerdo con dicha normatividad, 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*”.⁶

En cuanto a la forma del contrato de arrendamiento de vivienda urbana, de acuerdo con dicha legislación, se tiene que puede ser verbal o escrito, sin embargo, en uno u otro caso, las partes contratantes deben estar de acuerdo por los menos en los siguientes aspectos, a saber: “*a) Nombre e identificación de los contratantes; b) Identificación del inmueble objeto del contrato; c) Identificación de la parte del inmueble que se arrienda, cuando sea del caso, así como de las zonas*

⁵ Artículo 1º de la Ley 820 de 2003.

⁶ Inciso 1º del artículo 1º de la Ley 820 de 2003.

y los servicios compartidos con los demás ocupantes del inmueble; d) Precio y forma de pago; e) Relación de los servicios, cosas o usos conexos y adicionales; f) Término de duración del contrato; y g) Designación de la parte contratante a cuyo cargo esté el pago de los servicios públicos del inmueble objeto del contrato.”⁷

De igual forma, la mencionada legislación previó las categorías a las que se encuentra supeditado este contrato, entre las cuales se destaca el arrendamiento individual de vivienda urbana, cuya modalidad se predica cuando *“(…) una o varias personas naturales reciban para su albergue o el de su familia, o el de terceros, cuando se trate de personas jurídicas, un inmueble con o sin servicios, cosas o usos adicionales”*.⁸

En relación con el término de duración del contrato, éste corresponde al que de común acuerdo pacten las partes y solo en ausencia de estipulación expresa, se entenderá que su término de duración corresponde a un (1) año; negocio jurídico que puede ser susceptible de ser prorrogado en las mismas condiciones inicialmente pactadas y por igual término de duración *“(…) siempre que cada una de las partes haya cumplido con las obligaciones a su cargo y, que el arrendatario, se avenga a los reajustes de la renta autorizados en esta ley.”*⁹

Ahora bien, en el sub examine se encuentra plenamente demostrado que los extremos procesales celebraron un contrato individual de arrendamiento de vivienda urbana el día 15 de octubre de 2010, en el cual los convocantes obraron en calidad de arrendadores y la sociedad comercial convocada en calidad de arrendataria; negocio jurídico cuyo objeto radicó en un bien inmueble localizado en la calle 107 A N° 7C – 50 T3 Apartamento 903 de la ciudad de Bogotá D.C., cuya descripción corresponde a una *“(…) Área de 183.10m2 compuesto por: Hall de acceso, sala, comedor, sala de televisión, tres alcobas con sus baños, cuarto y baño de servicio, baño auxiliar, cocina integral, zona de lavandería, garajes N° (177 Y 178) y depósito N° 42. El inmueble consta de servicios de: agua, luz, gas y administración”*¹⁰, particularmente destinado por parte de la compañía arrendataria *“(…) para el uso y habitación como vivienda de sus empleados y las respectivas familias de los mismos, no pudiendo darle uso distinto, sin previo permiso escrito de EL ARRENDADOR (…)”*¹¹, según consta en la cláusula tercera del contrato en cuestión.

En cuanto al precio o canon de arrendamiento, fue pactado por los contratantes en la suma de \$4.700.000,00 *“por concepto de arrendamiento, servicios, cosas o usos conexos, y servicios, cosas o usos adicionales”*¹², más el monto por concepto de administración correspondiente a \$342.900,00, para un monto total de

⁷ Artículo 3º de la Ley 820 de 2003.

⁸ Literal a) del artículo 4º de la Ley 820 de 2003. En esta disposición se prevén, además, las categorías de los contratos de arrendamiento de vivienda urbana denominadas “mancomunado”, “compartido” y “de pensión”.

⁹ Artículo 6º de la Ley 820 de 2003.

¹⁰ Cuaderno de pruebas 1. Folios 3 y 4.

¹¹ Cuaderno de pruebas 1. Folios 5.

¹² Cuaderno de pruebas 1. Folio 3.

*“CINCO MILLONES CUARENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$5.042.900,00)”*¹³, conforme consta en el encabezado del respectivo contrato; aunque si bien, en la cláusula segunda del contrato¹⁴ se alude únicamente al primero de los citados montos, omitiendo hacer mención alguna sobre el concepto por administración, el monto total del canon de arrendamiento -\$5.042.900,00 – fue confesado expresamente por el extremo pasivo de este proceso en el pronunciamiento que a ese respecto hiciera frente al hecho segundo de la demanda, por lo que no existe controversia alguna entre las partes procesales frente a este tópico en particular.

Respecto a la forma de pago del precio o canon de arrendamiento, se estipuló en la misma cláusula segunda del contrato que dicho monto sería objeto de pago por parte de la compañía arrendataria de manera mensual, mediante consignaciones que serían efectuadas *“(…) a nombre y a favor de DARIO ALFONSO BAQUERO PRIETO, en la cuenta de ahorros N° 0011 00070646 de DAVIVIENDA, y (ii) dentro de los primeros diez (10) días de cada mes”*¹⁵; al tiempo que en el párrafo 1º de dicha estipulación, los contratantes acordaron el reajuste del canon de arrendamiento conforme al IPC, adoptando para ese efecto los lineamientos previstos el artículo 20 de la Ley 820 de 2003. Inclusive, en el hecho cuarto de la demanda los convocantes efectuaron una relación de tales incrementos correspondientes a los años 2010, 2011, 2012, 2013 y 2014, los cuales no fueron objeto de réplica alguna por la compañía convocada.

Y, respecto al término de duración y prórroga del contrato, se tiene que éste fue pactado en la cláusula séptima por un periodo de doce (12) meses, *“(…) contados a partir de la fecha prevista en el preámbulo del presente contrato (...)”*¹⁶, esto es, a partir del 15 de octubre de 2010, *“(…) término que se entenderá prorrogado automáticamente por un periodo equivalente al inicialmente pactado, siempre que ninguna de las partes dé por terminado el contrato, mediante una notificación expresa a la otra parte, la cual deberá ser enviada con dos (2) meses de antelación a su vencimiento inicial o de sus renovaciones o prórrogas (...)”*¹⁷.

Los aspectos de orden contractual expuestos en precedencia ponen de manifiesto que, en efecto, los contratantes fueron suficientemente diligentes en ponerse de acuerdo y, en consecuencia, estipular los puntos mínimos que deben constar en el contrato de arrendamiento individual de vivienda urbana al tenor de lo dispuesto en el artículo 3º de la Ley 820 de 2003, y que fueron previamente reseñados.

Precisado lo anterior, es dable resaltar que el contrato de arrendamiento en cuestión estuvo vigente en el periodo comprendido entre el 15 de octubre de 2010 y el 30 de septiembre de 2015, fecha esta última en la cual la sociedad

¹³ *Ibíd.*

¹⁴ Cuaderno de pruebas 1. Folio 4.

¹⁵ *Ibíd.*

¹⁶ Cuaderno de pruebas 1. Folio 7.

¹⁷ *Ibíd.*

comercial arrendataria restituyó el inmueble arrendado a la parte convocante en su calidad de arrendadora; lapso sobre el cual no existe controversia alguna entre ambos extremos de la Litis habida cuenta el hecho tercero de la demanda fue aceptado por la convocada.

En ese contexto, el objeto de la Litis se contrae a determinar, como se ha dicho, si el deterioro del piso del bien arrendado se debe a mal uso por parte del arrendatario o simplemente al uso legítimo y natural que se ha dado a la cosa arrendada.

Ahora bien, en cuanto a las obligaciones que asisten al arrendatario en el marco del contrato de arrendamiento de vivienda urbana se destacan, entre otras, la consistente en *“cuidar el inmueble y las cosas recibidas en arrendamiento”*¹⁸, para cuyo efecto *“En caso de daños o deterioros distintos a los derivados del uso normal o de la acción del tiempo y que fueren imputables al mal uso del inmueble o a su propia culpa, efectuar oportunamente y por su cuenta las reparaciones o sustituciones necesarias.”*¹⁹.

Aunado a lo anterior, el numeral 5º del artículo 9º de la Ley 820 de 2003, remite a las disposiciones contenidas el Capítulo III, Título XXVI, libro 4 del Código Civil en cuanto a las obligaciones que, en el marco del contrato de arrendamiento de cosas, le corresponden asumir al arrendatario.

En ese sentido, en cuanto a la restitución de la cosa arrendada por terminación del contrato de arrendamiento, el artículo 2005 del Código Civil dispone lo siguiente:

“El arrendatario es obligado a restituir la cosa al fin del arrendamiento.

Deberá restituir en el estado en que le fue entregada, tomándose en consideración el deterioro ocasionado por el uso y goce legítimo.

Si no constare el estado en que le fue entregada, se entenderá haberla recibido en regular estado de servicio, a menos que pruebe lo contrario.

En cuanto a los daños y pérdidas sobrevenidos durante su goce, deberá probar que no sobrevinieron por su culpa, ni por culpa de sus huéspedes, dependientes o subarrendatarios, y a falta de esta prueba será responsable.” (Negrillas fuera de texto).

La precitada disposición, pone de manifiesto que la restitución de la cosa arrendada al finiquito del contrato lleva consigo que se efectúe en el estado en que le fue entregada al arrendatario, pero en todo caso, teniendo en cuenta los deterioros asociados al uso y goce legítimos de la misma. De ahí que, en el evento en que no conste el estado en que fue entregada la cosa, el inciso 3º consagra una

¹⁸ Numeral 2º artículo 9º de la Ley 820 de 2003.

¹⁹ Ibidem.

presunción de carácter legal conforme a la cual *“se entenderá haberla recibido en regular estado de servicio, a menos que pruebe lo contrario.*

En ese sentido, la prueba de las condiciones del estado en que el bien inmueble objeto del contrato fue entregado por los convocantes a la sociedad comercial convocada radica, precisamente, en las estipulaciones contenidas en el contrato de arrendamiento de vivienda urbana SLB – SCS -938 del 15 de octubre de 2.020, en cuya cláusula cuarta la compañía arrendataria expresamente declaró que *“(…) en la fecha prevista en el inventario de entrega ha recibido el inmueble, los muebles y la dotación que son objetos de este contrato en buen estado de servicio y funcionamiento, conforme al inventario que se adjunta, el cual hace parte integral de este contrato; y en el cual se determinan los servicios, cosas y usos conexos y adicionales (…)”*²⁰

Aunado a lo anterior, en el literal a) de la cláusula sexta del precitado contrato, se declaró que: *“(…) EL ARRENDADOR ha hecho entrega material de inmueble al Arrendatario el día establecido en el inventario de entrega, en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y a puesto a disposición de EL ARRENDATARIO los servicios, cosas y usos conexos y adicionales convenidos en el presente contrato mediante inventario, del cual se hará entrega a EL ARRENDATARIO; así como copia del contrato con firmas originales, el cual será entregado a EL ARRENDATARIO a más tardar dentro de los diez (10) días calendario siguientes a la celebración del presente contrato (…)”*²¹

Y, aunque si bien el inventario al que se alude en las precitadas estipulaciones contractuales no fue aportado como prueba por ninguno de los extremos procesales con el escrito contentivo de la demanda y en su respectiva contestación, las mismas son más que suficientes para tener como probado que el bien inmueble objeto del contrato fue entregado por parte de los arrendadores a la compañía arrendataria en buen estado de servicio, seguridad y sanidad, junto con los servicios, cosas o usos conexos y los adicionales convenidos, en cumplimiento de la obligación que a ese respecto se encuentra consignada en el numeral 1º del artículo 8 de la Ley 820 de 2003, pues ello naturalmente se impone por ministerio de los principios de la autonomía de la voluntad y la buena fe contractual que gobiernan los negocios jurídicos.

Lo anterior, aunado a que la parte convocada en este proceso no ofreció argumentos de disenso y medios de prueba enderezados a rebatir las condiciones de la entrega del inmueble arrendado, con lo cual existe consenso entre ambos extremos procesales sobre este tópico.

En consecuencia, en el sub examine no resulta procedente desatar los efectos de la presunción legal consagrada en el precitado inciso 3º del artículo 2005 del Código Civil, teniendo en cuenta que, precisamente, la voluntad de los

²⁰ Cuaderno de pruebas 1. Folio 4.

²¹ Cuaderno de pruebas 1. Folios 6 y 7.

contratantes en este t3pico se enderez3 a declarar la entrega y el concomitante recibo del bien inmueble objeto del contrato en adecuado estado de servir, por lo que en esta actuaci3n procesal, la parte convocada est3 plenamente relevada de la carga de la prueba relacionada con demostrar el estado en que fue entregado el inmueble en virtud el car3cter vinculante del contrato y de las declaraciones que a ese respecto se encuentran contenidas en est3e.

Sin embargo, lo anterior no impide resaltar que en el proceso de formaci3n contractual, en la celebraci3n del contrato de arrendamiento en cuesti3n y durante el lapso de ejecuci3n de este, los convocantes omitieron informar a la sociedad comercial arrendataria sobre los cuidados que deb3a adoptar al momento de hacer uso del inmueble arrendado, en particular, respecto del 3rea del piso, atendiendo a las caracter3sticas de este.

Dicha aseveraci3n se sustenta sobre la base de que en el contrato de arrendamiento de vivienda urbana SLB – SCS -938 del 15 de octubre de 2.020 nada se estipul3 sobre este punto en concreto, as3 como en las declaraciones de parte rendidas en este proceso por los demandantes, la se3ora ANA YECELY PRIETO DE BAQUERO y los se3ores DARIO ALFONSO y PEDRO PABLO BAQUERO QUEVEDO quienes expresamente manifestaron no haber dado informaci3n, recomendaciones o instrucciones puntuales frente al cuidado del 3rea del piso del inmueble que deb3a adoptar la sociedad comercial arrendataria.

Aunado a lo anterior, ciertamente las partes contratantes estipularon las condiciones de la restituci3n del inmueble arrendado al finiquito del contrato a cuyo efecto en la cl3usula cuarta establecieron que: *“(...) **EL ARRENDATARIO** se obliga a la terminaci3n del contrato, a devolver a **EL ARRENDADOR** el inmueble, los muebles y la dotaci3n, en el mismo estado en que los recibe, salvo el deterioro proveniente del tiempo y usos leg3timos, de conformidad con el procedimiento descrito en la Cl3usula D3cima Sexta (SIC) de este contrato.”*²².

As3 mismo, estipularon el procedimiento de restituci3n del inmueble en la cl3usula d3cima quinta en los siguientes t3rminos:

“DECIMA QUINTA. -PROCEDIMIENTO PARA LA RESTITUCI3N DEL INMUEBLE: *Con el prop3sito de restituir el inmueble objeto de este contrato, en el estado en que fue entregado seg3n lo dispuesto en la Cl3usula Cuarta de este contrato, esto es, bajo las condiciones previstas en el inventario de entrega, excepto por el deterioro normal derivado del uso y goce leg3timo y desgaste debido al paso del tiempo del inmueble; **EL ARRENDATARIO** deber3 asumir los costos y **EL ARRENDADOR** deber3 llevar a cabo las reparaciones locativas necesarias una vez terminado el contrato. Para el efecto, **ARRENDADOR** y **ARRENDATARIO** desde ahora acuerdan el procedimiento aqu3 mencionado, el cual es de obligatoria observancia para las partes. Tan pronto **EL ARRENDATARIO** haya hecho entrega a **EL ARRENDADOR** del inmueble arrendado, **EL ARRENDADOR***

²² Cuaderno de pruebas 1. Folio 4.

debe proceder de inmediato a solicitar, a quien considere que está en la capacidad de hacerlo, tres (3) cotizaciones para la reparación de los daños locativos ocurridos en el inmueble durante la vigencia del contrato. Tan pronto reciba **EL ARRENDADOR** las tres (3) cotizaciones, deberá proceder a trasladarlas a **EL ARRENDATARIO** para que, previo el análisis de las mismas, **EL ARRENDATARIO** se pondrá en contacto con el contratista escogido para que mediante la elaboración de una orden de compra, pagadera por **EL ARRENDATARIO** al contratista, proceda este último a efectuar en el inmueble las reparaciones aceptadas. Tan pronto el contratista termine de efectuar las obras contratadas, deberán **EL ARRENDADOR** o propietario, mediante escrito dirigido a **EL ARRENDATARIO** manifestar su conformidad con las obras llevadas a cabo para que **EL ARRENDATARIO** proceda, en ese momento, a efectuar el pago del valor de los trabajos hechos por el contratista a su orden. Desde ahora **EL ARRENDADOR** se compromete a permitir el ingreso al inmueble del contratista escogido, para efectuar las obras del caso.

Parágrafo. - Por ningún motivo estará **EL ARRENDATARIO** obligado a realizar o asumir reparaciones no locativas, excepto en los casos en que las mismas se causen por daños o causas atribuibles a **EL ARRENDATARIO**, de conformidad con las disposiciones legales.”²³

Ahora bien, aludiendo la estipulación contractual que viene de citarse, la parte convocante adujo en el hecho séptimo de la demanda que “(...) procedió a solicitar tres cotizaciones para la reparación de los daños locativos ocurridos en el inmueble durante la vigencia del contrato (...)” así:

“ (...)”

COTIZACIONES

COTIZACIÓN 1	COTIZACIÓN 2	COTIZACIÓN 3
CONSTRUCTORA FAMORISA SA CAMINO DE SANTA ANA NORVENTAS	ALFAGRES S.A.	PISOS DO BRASIL
\$26.860.055	\$37.596.977	\$23.957.884

(...)”

Y, a ese respecto con los anexos de la demanda, aportó, entre otros, los siguientes documentos:

²³ Cuaderno de pruebas 1. Folios 10 y 11.

- El oficio adiado el 25 de septiembre de 2015, suscrito por la señora IVONNE MARCELA FONSECA en su calidad de Supervisor de Obra del Departamento de Instalaciones de la compañía “NORVENTAS” dirigido al señor DARIO BAQUERO que tiene como referencia *“Informe Técnico Revisión de piso Chapilla Apartamento 903 Torre 3”* mediante el cual expuso una serie de observaciones a raíz de una visita técnica efectuada a dicho inmueble el día 24 de septiembre de dicha anualidad.
- El oficio adiado el 23 de septiembre de 2015, suscrito por el señor CARLOS H LOZANO Ch., de la compañía PISOS DO BRASIL SAS Construcciones PDB SAS., dirigido al señor DARIO BAQUERO a través del cual dicha compañía presentó un informe a propósito de la visita *“(...) efectuada al apartamento ubicado en la calle 107 A # 7C – 50 Torre 3 Apto 903 (...)”*.

Lo cierto es que los documentos expuestos en precedencia no corresponden a cotizaciones; en los mismos no se hace mención alguna a las sumas de dinero que por concepto de *“la reparación de los daños locativos ocurridos en el inmueble durante la vigencia del contrato (...)”* adujo la parte demandante en el hecho séptimo de la demanda. Tampoco obra en el expediente la cotización que por dicho concepto fue emitida por la compañía ALFAGRES S.A., y por un monto de \$37.596.977.

De igual forma, los oficios expedidos por “NORVENTAS” y “PISOS DO BRASIL SAS” se contraen a exponer una serie de observaciones a raíz de las visitas que esas compañías manifestaron haber efectuado al inmueble objeto del contrato de arrendamiento; la primera de estas el día 24 de septiembre de 2015 y, respecto de la segunda, no es posible determinar la fecha de la visita respectiva que dio lugar a la comunicación en cuestión, puesto que en dicho documento no se precisa la época en que tuvo lugar la misma.

Aunado a lo anterior, estos documentos en cuestión no constituyen una prueba técnica que permita colegir que los defectos que allí se relacionan respecto del piso de chapilla del inmueble objeto del contrato se debieron *“(..) al mal uso del mismo (...)”* por parte de la compañía convocada en el periodo de vigencia del contrato y que *“(...) no permiten otra solución, mas que cambiar la totalidad del piso del apartamento, ya que fueron ocasionados por el mal uso del mismo (...)”*, como reiteradamente lo asevera la parte demandante en los hechos de la demanda.

Lo anterior, habida cuenta que la verificación de ese hecho requería de especiales conocimientos técnicos que solo podían ser suministrados a través de la prueba pericial en los términos previstos en los artículos 226 y 227 del C.G.P.

En tal sentido, omitió la parte demandante tener presente el aforismo de derecho probatorio conforme al cual *“Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de*

las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen” previsto en el inciso 1º del artículo 167 del C.G.P.

En consecuencia, los precitados oficios expedidos por las compañías “NORVENTAS” y “PISOS DO BRASIL SAS” no permiten demostrar que los daños presentados en el piso del inmueble objeto del contrato se debieron al mal uso que de este hiciera la compañía arrendataria en vigencia del contrato.

Por otro lado, en el expediente obra el oficio fechado el 24 de septiembre de 2015 suscrito por el arquitecto JORGE BAYONA ZAMUDIO dirigido a la compañía ABC CARGO LOGISTIC remitido con copia al señor DARIO ALFONSO BAQUERO PRIETO, a la compañía SCHLUMBERGER SURENCO y a la señora KELLY CASTAÑEDA mediante el cual el mencionado profesional señaló que en la visita efectuada *“(…) al apartamento ubicado en la Calle 107 A # 7C -50, , Torre 3 Apartamento 903, doy fe que observando el piso laminado de madera natural, su estado corresponde a un deterioro normal de 5 años de uso (...); “(…) Se determina que la persona que habita el inmueble dio cuidado y buen mantenimiento al piso(...); “(…) En algunas partes puntuales se ven rayones debidos al uso cotidiano (...)”* y que *“(…) No se evidencian signos de mal trato o uso inadecuado (...)”*.

Y, aunque si bien el CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE ARQUITECTURA Y SUS PROFESIONALES AUXILIARES, mediante fallo de primera instancia del 19 de octubre de 2018, corregido mediante auto del 24 de octubre de la misma anualidad, declaró que el arquitecto JORGE BAYONA ZAMUDIO transgredió el literal I) del artículo 16 de la Ley 435 de 1998, para cuyo efecto lo sancionó con amonestación escrita, con orden de inserción en el registro de arquitectos a propósito del concepto por él emitido el 24 de septiembre de 2015, los asuntos debatidos, las pruebas adosadas y practicadas en dicho proceso disciplinario y los argumentos expuestos por ese Cuerpo Colegiado para imponer dicha sanción no pueden ser oponibles a la parte convocada en este proceso, como quiera que la compañía arrendataria no podía constituirse como parte en tal actuación, pues carecía de la condición de sujeto procesal en dicho proceso disciplinario y, en tal sentido, no estaba compelida a ejercer su derecho de contradicción y defensa en la misma.

En efecto, recuérdese que EL CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE ARQUITECTURA Y SUS PROFESIONES AUXILIARES por ministerio de la Ley 435 de 1998²⁴ es un órgano estatal encargado del fomento, promoción, control y vigilancia del ejercicio de la profesión de arquitectura y profesiones auxiliares, entre cuyas funciones le corresponde (i) *“Resolver sobre la cancelación o suspensión de la matrícula profesional de arquitectura y/o certificado de inscripción profesional por faltas al Código de Ética y al correcto ejercicio*

²⁴ *“Por la cual se reglamenta el ejercicio de la profesión de Arquitectura y sus profesiones auxiliares, se crea el Consejo Profesional Nacional de Arquitectura y sus profesiones auxiliares, se dicta el Código de Ética Profesional, se establece el Régimen Disciplinario para estas profesiones, se reestructura el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura en Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y sus profesiones auxiliares y otras disposiciones.”*

profesional” y la de (ii) “Fomentar el ejercicio de la profesión de la arquitectura y profesiones auxiliares dentro de los postulados de la ética profesional”, las cuales se encuentran establecidas en los literales d) y f) del artículo 10 de dicha normatividad. Así mismo, mediante la Ley 1768 de 2015²⁵ se reguló el procedimiento disciplinario que debe seguirse para tramitar y decidir los asuntos disciplinarios de competencia de ese Cuerpo Colegiado; dicha legislación categóricamente establece que los sujetos procesales en la actuación disciplinaria son, únicamente, el investigado y su defensor y que, la intervención del quejoso en esa actuación se supedita, exclusivamente, “ (...) a presentar y ampliar la queja bajo la gravedad de juramento, a aportar las pruebas que tenga en su poder y a recurrir la decisión de archivo y el fallo absolutorio (...)” para cuyo efecto está facultado para tener acceso al expediente respectivo, en los términos previstos en el artículo 24 de esa normatividad.

En consecuencia, no es procedente admitir dicho documento como medio de prueba de los hechos en que la parte actora funda sus pretensiones sin desconocer a su vez el derecho constitucional fundamental que al debido proceso asiste a la parte convocada en este proceso.

Por esas razones, el fallo proferido EL CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE ARQUITECTURA Y SUS PROFESIONES AUXILIARES tampoco puede ser considerado como un medio de prueba apto e idóneo para demostrar que los daños en el piso de chapilla del inmueble objeto del contrato se debieron al mal uso que de éste hiciera la parte demandada, como así fuera insinuado por la parte demandante en el hecho catorce de la demanda.

En consecuencia, la parte convocante no logró probar en este proceso que los deterioros aducidos respecto del piso del inmueble objeto del contrato se debieron a un uso ilegítimo imputable a la parte convocada en vigencia del contrato de arrendamiento y menos aún el monto de los daños y perjuicios que a ese respecto deprecó en la demanda.

Sin embargo, y no menos importante, es que con la presentación de la demanda ciertamente la parte convocante logró invertir la carga de prueba en relación con las condiciones de la entrega del inmueble arrendado al finiquito del contrato; aspecto sobre el cual el Tribunal se apresta a ocuparse a continuación.

En efecto, sobre este asunto en particular el artículo 2005 del Código Civil consagra en lo pertinente que:

“ARTÍCULO 2005. <RESTITUCION DE LA COSA ARRENDADA POR TERMINACION DEL CONTRATO >.El arrendatario es obligado a restituir la cosa al fin del arrendamiento.

²⁵ “Por la cual se establece el procedimiento disciplinario que deberá seguirse para tramitar y decidir los asuntos disciplinarios que conoce el Consejo Profesional Nacional de Arquitectura y sus Profesiones Auxiliares.”

(...)

En cuanto a los daños y pérdidas sobrevenidos durante su goce, deberá probar que no sobrevinieron por su culpa, ni por culpa de sus huéspedes, dependientes o subarrendatarios, y a falta de esta prueba será responsable. (Negrillas fuera de texto).

En ese sentido, la citada disposición consagra una presunción de culpa de orden legal en cuanto a los daños y pérdidas sobrevenidos en la cosa objeto del contrato de arrendamiento durante el goce de ésta, en cuyo caso categóricamente establece que serán a cargo del arrendatario, quien para eximirse de tal responsabilidad deberá demostrar que tales daños o pérdidas “no sobrevinieron por su culpa, ni por culpa de sus huéspedes, dependientes o subarrendatarios” y, en consecuencia, a falta de dicha prueba, el arrendatario “será responsable”.

Así las cosas, siendo que en este proceso se encuentra probado que el bien inmueble objeto del contrato fue recibido por parte de la compañía arrendataria en condiciones óptimas, la carga de la prueba frente a los daños y pérdidas sobrevenidos durante el goce de la cosa le corresponde a esta.

A propósito de la responsabilidad del inquilino por causa de los deterioros de la cosa, los hermanos MAZEAUD, en su obra DERECHO CIVIL, PARTE III, XII PRINCIPALES CONTRATOS. Ediciones Jurídicas Europa-Colombia, año 1962, (Págs. 105 y 106) exponen lo siguiente:

“1131. Las excepciones: deterioros de que es responsable el inquilino salvo prueba de una causa ajena. – Los redactores del Código Civil han estimado que, incluso haciendo que pese sobre el inquilino una presunción simple de culpa y aun exigiendo que responda por las culpas de las personas de su casa, el arrendador se encontraría situado, para los deterioros, en una situación por demás desfavorable si la obligación del inquilino fuera una obligación de prudencia y diligencia. Por eso ha reforzado la responsabilidad del inquilino haciendo que pese sobre él una obligación de resultado: no le es suficiente con probar la ausencia de culpa: debe demostrar que los deterioros son debidos al hecho del arrendador, a la vetustez o a la fuerza mayor. Ocurre así para dos series de deterioros: aquellos que necesitan simples “reparaciones arrendaticias”; y los provenientes de un incendio.

1132. Primera excepción: deterioros que necesitan simples reparaciones arrendaticias. – Los redactores del Código Civil, al hacer que pese sobre el arrendador y sobre el inquilino una obligación de conservación, han concretado el objeto de cada una de esas obligaciones. El arrendador está obligado por todas las reparaciones “distintas de las que están a cargo del arrendatario”; es decir, las reparaciones mayores por conservación (art. 1.720, párr. 2º, del Cód. civ.; cfr. supra, ns. 1109 y sigtes.); ***el inquilino por las “reparaciones que estén a cargo del arrendatario o de mera conservación”*** (art. 1.754 del Cód. civ.). Los redactores del Código Civil creyeron un deber poner algunos ejemplos de reparaciones arrendaticias,

puntualizando que no pretendían hacer una lista completa; sus ejemplos, anticuados en la actualidad, les sirven a los tribunales de términos de comparación cuando se presente una dificultad nueva. Por lo demás, y el artículo 1.754 del Código civil los invita a ello, los jueces se refieren sobre todo a la costumbre del lugar, que por lo general concreta la esfera de las reparaciones a cargo del inquilino.

Sujeto a una obligación de resultado, el inquilino debe devolver la cosa en buen estado de reparaciones arrendaticias, y no puede liberarse de su responsabilidad sino por la prueba de una causa ajena; es decir, de la vetustez o de la fuerza mayor (art. 1.755 del Cód. civ.); y, por supuesto, de la culpa del arrendador; por lo tanto, no le basta con demostrar que él no ha incurrido en ninguna culpa o que los deterioros que necesitan reparaciones arrendaticias son debidos al uso normal de la cosa: el legislador pone a cargo de él las reparaciones arrendaticias provenientes de un uso normal, así como las provenientes de una causa desconocida.

La situación del inquilino es, pues, muy diferente según los deterioros sufridos por el inmueble: si se trata de deterioros cuya reparación se pone a cargo de él por la ley (reparaciones arrendaticias), y queda obligado salvo prueba de la causa ajena; si se está en presencia de reparaciones poco importantes, pesa una presunción de culpa sobre él, aunque una presunción simple, que podrá desechar por la prueba de la ausencia de la culpa.

Se admite que el propietario no tenga derecho a reclamar las reparaciones arrendaticias sino al finalizar el arrendamiento; en efecto, hasta el momento, no tiene que sufrir por ellas, porque el inquilino es el único que soporta los inconvenientes de los deterioros; sería de modo distinto si la falta de reparaciones fuera susceptible de causar algunos deterioros más importantes y perjudicar al inmueble (por ejemplo, vidrios rotos, por no estar ya protegida la casa contra la lluvia: Civ., 23 de abril de 1.893: D. 1893 1. 407).

(...)” (Negrillas fuera de texto).

Consecuente con lo anterior, y en particular sobre la presunción de culpa que recae sobre el arrendatario por causa de los deterioros de la cosa objeto del contrato, BARROS ERRAZURIZ, en su obra CURSO DE DERECHO CIVIL III. Editorial Nascimento, año 1932. (Págs. 217 y 218) respecto de la conservación de la cosa arrendada señala que:

160. Conservación de la cosa arrendada. - << El arrendatario empleará en la conservación de la cosa el cuidado de un buen padre de familia >> (inc. 1º del art. 1939). En consecuencia, responderá de la culpa leve. (art. 44). Así, si yo doy en arrendamiento una viña, el arrendatario deberá ararla, mantenerla limpia, podarla, en una palabra, cultivarla como lo haría yo mismo si la tuviese a mi cuidado personal.

El arrendatario deberá impedir que se usurpe por un tercero parte alguna de la cosa arrendada, o que por el vecino u otra persona, se haga en ella

obras que perjudiquen al dueño, al resguardo de cuyos derechos debe proveer lo que crea conveniente.

<< El arrendatario es responsable no sólo de su propia culpa, sino de la de su familia, huéspedes y dependientes >> (art. 1941).

Esta disposición es más rigurosa que la que existía en el Derecho Romano, que hacía distinciones difíciles de aplicar en la práctica; pero es necesaria para la conservación de la seguridad pública y defensa de los derechos del arrendador.

El arrendatario es, pues, responsable, v. gr.: en el caso de un incendio acaecido por culpa de sus domésticos o de los huéspedes que ha admitido en la casa arrendada, pues estaban sometidos a su vigilancia o cuidado. Asimismo es responsable de los desperfectos, deterioros o pérdidas que sufre la cosa por culpa de las personas que dependen del arrendatario.

Si el arrendatario faltare a esta obligación, de manera que la cosa arrendada se destruyere en todo o parte, o deteriorare por su culpa o la de su familia, huéspedes o dependientes, responderá de los perjuicios, y aún tendrá derecho el arrendador de poner fin al arrendamiento, en el caso de un grave y culpable deterioro (inc. 2º del art. 1939).

Si la cosa pereciere o se deteriorare por fuerza mayor o caso fortuito, la pérdida o deterioro lo sufrirá el arrendador como dueño de la cosa; pero corresponde al arrendatario probar que la pérdida o deterioro provino de caso fortuito, conforme a las reglas generales.

<<El arrendatario es obligado a las reparaciones locativas. Se entienden por reparaciones locativas las que según la costumbre del país son cargo del arrendatario, y, en general, las de aquellas especies de deterioro que ordinariamente se producen por culpa del arrendatario o de sus dependientes, como descalabros de paredes o cercas, albañales y acequias, rotura de cristales, etc. >>

Las reparaciones locativas serán de cargo al arrendador si los deterioros que las han hecho necesarias provinieron de fuerza mayor o caso fortuito, o de la mala calidad de la cosa arrendada (art. 1927).

(...)” (Negrillas fuera de texto).

Precisado lo anterior, evidentemente la carga de la prueba sobre los daños y pérdidas sobrevenidos durante el goce de la cosa, recae sobre el arrendatario, a quien en consecuencia le corresponde probar que no sobrevinieron por su culpa, ni por culpa de sus huéspedes, dependientes o subarrendatarios, e incluso, por causa de la fuerza mayor o caso fortuito o por culpa del arrendador y a falta de esta prueba, será responsable.

En el sub examine, la compañía convocada ciertamente no asumió la carga de la prueba que a ese respecto le impone el inciso final del precitado artículo 2005 del Código Civil, puesto que no bastaba simplemente con manifestar que los deterioros presentados en el piso del bien inmueble objeto del contrato

obedecieron, en su decir, *“por el desgaste normal de uso”*²⁶, sino que, por el contrario, en este proceso le correspondía probar que tales deterioros no sobrevinieron por su culpa; carga procesal y de orden probatoria que ciertamente desatendió.

En consecuencia, sin que sea necesario efectuar mayores elucubraciones frente a esto, las excepciones propuestas por la convocada denominadas “CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO POR PARTE DE LA DEMANDADA”, “PETICIÓN EN INDEBIDA FORMA” y “EXCEPCION GENÉRICA” carecen de vocación de prosperidad como se analiza en el cuerpo de este Laudo, más adelante.

5.3. Sobre la cláusula penal.

Las partes, pactaron en la cláusula DECIMA del contrato, una cláusula penal que ascendió a un canon mensual de arrendamiento, sin *“menoscabo del pago de la renta y de los perjuicios que pudieran ocasionarse como consecuencia del incumplimiento”*.

La jurisprudencia y la doctrina enseñan que la cláusula penal tiene varias funciones:

De apremio al deudor, como quiera que impone un elemento psicológico que insta al cumplimiento adecuado de las obligaciones emanadas del contrato para ambos contratantes; *de servir de garantía* habida consideración de que si se incumple el contrato, esta modalidad permite hacer exigible la pena a un tercero garante; y, *sirve de estimación anticipada de perjuicios*, tanto cuanto su pacto y estimación incorporan una especie de avalúo convencional de los perjuicios que la parte cumplida puede sufrir en caso de que la otra incumpla. Como consecuencia de ello, el contratante cumplido, acreedor de la indemnización queda relevado de probar los perjuicios, su naturaleza, ni su monto -pues ha sido fijado de antemano-.

Al ser consecuencia de un acuerdo de voluntades, la doctrina explica que dicha cuantificación se acerca a la realidad, como quiera que son las partes del contrato las que, al estimar su valor y alcance, modulan su existencia.

Según la voces del artículo 1.592 del código Civil, *“La cláusula penal es aquella en que una persona, para asegurar el cumplimiento de una obligación, se sujeta a una pena que consiste en dar o hacer algo en caso de no ejecutar o retardar la obligación principal”*.

²⁶ Citado del pronunciamiento que la convocada efectuó frente al hecho décimo primero de la demanda.

De lo anterior se desprende que la cláusula penal es de carácter “*secundario y accesorio a una obligación primitiva y principal*” al decir del profesor Luis Claro solar²⁷.

En el caso concreto y dado que se pactó convencionalmente la tasación anticipada de perjuicios, la convocante queda relevada de más cargas probatorias diferentes a la existencia del contrato, al pacto de la cláusula penal y su cuantificación.

Por lo anterior este aspecto de la *causa petendi* esta llamada a prosperar.

5.4. Pronunciamiento sobre las excepciones.

En el escrito de contestación, la convocante ha formulado magramente los siguientes medios exceptivos sobre los cuales se pronuncia el Tribunal así:

5.4.1. Cumplimiento del contrato por parte de la demandada. Como se ha fundamentado en el acápite anterior, la carga de la prueba corresponde al excepcionante y no se puede abrir camino lo afirmado, como quiera que del acervo probatorio no emerge ningún medio de convicción que conduzca a colegir sin duda que el deterioro del piso se debió al uso normal, de manera que se pudiera enervar la presunción ya comentada que incorpora el artículo 2.005 del Código Civil.

5.4.2. Ineptitud sustantiva de la demanda. El planteamiento formulado allí se orienta a cuestionar la congruencia entre lo pedido y lo jurado, este tema no se puede abrir camino como medio exceptivo, pero se abordará su sustancia en lo que hace referencia a la objeción al juramento estimatorio.

Lo anterior, habida consideración que de las pretensiones de la demanda para nada vulneran lo previsto en el artículo 82 del CGP y la demanda fue admitida precisamente cuando se subsanaron los defectos que impedían su trámite normal

5.4.3. Petición en indebida forma. Se distingue en este aspecto, en el sentido de que una cosa es que lo pedido no se abra camino integralmente como ocurre en este caso y otra es que las pretensiones sean excluyentes entre sí o no contengan una conexión razonable para plantear su congruencia.

Para el tribunal lo solicitado y que prospera coincide con los elementos de la responsabilidad en cuanto se declarará incumplido el contrato y se ordenará el pago de la cláusula penal.

²⁷ Explicaciones de Derecho Civil Chileno, Tomo 10º, pg. 505, Editorial imprenta nacsimento, chile 1.936.

5.4.4. Excepción genérica. Si el juez en su análisis encuentra que emerge como probado un elemento que enerve la adecuada prosperidad de las pretensiones, deberá declararlo y al abrirse camino deberá ser declarado de esa manera a menos que se trate de elementos que por imperativo legal deben proponerse expresamente tales como la compensación y la prescripción.

En el presente caso no hay elementos materiales probatorios que permitan al árbitro declarar de oficio la existencia de alguna excepción de fondo.

5.5. Pronunciamiento sobre las pretensiones.

A manera de colofón y teniendo en cuenta lo expresado a lo largo de estas consideraciones, así se despacharán las pretensiones:

5.5.1. PRIMERA PRETENSION:

“Se declare por parte del Tribunal de Arbitramento el incumplimiento del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA SLB-SCS_838 sobre el bien inmueble ubicado en la calle 107 A No. 7 C -50, torre 3, apto. 903 de esta ciudad de fecha 2009, por parte de la sociedad SCHLUMBERGER SURENCO S.A. y a favor de mi poderdantes DARIO ALFONSO BAQUERO PRIETO, PEDRO PABLO BAQUERO QUEVEDO Y ANA YECELY PRIETO DE BAQUERO”.

PROSPERA como quiera que se declarará incumplido el contrato por lo dicho en las anteriores consideraciones.

5.5.2. SEGUNDA PRETENSÓN:

“Que como consecuencia de lo anterior la sociedad SCHLUMBERGER SURENCO S.A., pague a favor de DARIO ALFONSO BAQUERO PRIETO, PEDRO PABLO BAQUERO QUEVEDO Y ANA YECELY PRIETO DE BAQUERO, la suma de \$37.096.460, correspondiente a la cotización realizada por la empresa PISOS DO BRASIL CONSTRUCCIONES PDB SAS de fecha 26 de agosto de 2019, para el arreglo del piso de madera del inmueble ubicado en la Calle 107 A No. 7C 50 Torre 3, Apartamento 903 de Bogotá, D.C”.

NO PROSPERA, de conformidad con la prolífica fundamentación antes planteada.

5.5.3. TERCERA PRETENSÓN:

“Que la sociedad SCHLUMBERGER SURENCO S.A., pague a favor de DARIO ALFONSO BAQUERO PRIETO, PEDRO PABLO BAQUERO QUEVEDO Y ANA YECELY PRIETO DE BAQUERO, la suma de \$5.252.546, por concepto de clausula penal

contenida en la cláusula decima del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes”.

PROSPERA de conformidad con lo expuesto en las consideraciones precedentes.

Dado que prospera la pretensión, procede, aun de oficio su indexación.

Es conocido que las obligaciones dinerarias insatisfechas, en economías inflacionarias como lo es la colombiana, se ven afectadas por el impacto que tienen el incremento de precios y transcurso del tiempo, esto es, en últimas, por el efecto que en ellas produce la pérdida del poder adquisitivo de la moneda. Esta circunstancia afecta los derechos de quienes sean acreedores del reintegro o pago de una suma de dinero, toda vez que para el tiempo en que éste se verifique es usual que el valor nominal de la obligación no corresponda al valor real, sino que éste último se ha depreciado.

Como alternativa de solución a esta problemática, se han diseñado diversos mecanismos de reajuste o revaluación monetaria que permiten mantener el poder adquisitivo del dinero en el tiempo. Algunos de estos mecanismos pueden tener origen en la voluntad de las partes —como ocurre con el pacto de cláusulas de salvaguarda o reajuste—, en disposiciones legales o en decisiones judiciales que ordenan la corrección monetaria con fundamento en los principios de justicia y equidad (art. 230 de la Constitución Política).

Respecto de la actualización monetaria, la Corte Suprema de Justicia ha precisado que con ella se pretende “... mantener en el tiempo el valor adquisitivo de la moneda oficial, que se envilece periódicamente en las economías caracterizadas por la inflación, todo bajo la idea de que el pago, sea cual fuere el origen de la prestación, debe ser íntegro...”.²⁸ De ahí que sea posible afirmar que la corrección monetaria también permite lograr la efectividad de las disposiciones legales que establecen las reglas sobre la integridad del pago (arts. 1626 y 1649 del Código Civil), así como mantener el equilibrio o la simetría en los contratos bilaterales.

En línea con lo anterior, cabe mencionar que el reajuste monetario es una respuesta a una circunstancia evidente, como es la pérdida del valor adquisitivo de la moneda en el tiempo, razón por la cual la jurisprudencia es pacífica en admitir que procede reconocerlo incluso de oficio. Así lo confirmó la Corte Suprema de Justicia recientemente al señalar que “... *la naturaleza de la indexación no es resarcitoria ni hace parte del objeto de la pretensión, sino que es una simple variación de las condiciones externas del perjuicio, debido a la depreciación que sufre el dinero en el tiempo por la incidencia de ciertos factores de la economía; por lo que el juez está facultado para decretarla aún de oficio, pues*

²⁸ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia de 13 de mayo de 2010. M. P. Edgardo Villamil Portilla.

lo contrario supondría la aceptación de una situación inequitativa en contra del acreedor”.²⁹

Entendida la función de la corrección monetaria en los anteriores términos, conviene recordar que ya desde 1999, la Corte Suprema de Justicia precisó su naturaleza, fundamentos y procedencia, en los términos que se transcriben a continuación:

“Si bien no puede desconocerse que en alguna oportunidad la Corte justificó la corrección monetaria de las condenas en la necesidad de indemnizar un daño emergente, no lo es menos que en la actualidad, en todos aquellos eventos en los cuales de manera concreta ha inferido la necesidad de reconocerla, ha acudido explícita o implícitamente, como fundamento de tal reconocimiento, a la equidad, entendida no como un principio general del derecho, sino, en acatamiento de lo previsto por el artículo 230 de la Constitución Política colombiana, como un instrumento auxiliar de la interpretación judicial que permite ahondar en las normas jurídicas en búsqueda de esa justicia.

“Más exactamente, dado que la equidad, además de constituir un criterio o pauta para la interpretación del derecho, admitido por la tónica judicial, asume, por mandato constitucional, la función interpretativa del carácter abstracto de la ley para adaptarla a las circunstancias específicas de cada hipótesis en ella previstas, permitiéndole al juez profundizar en el contenido de una norma con miras a deducir la justa solución de un conflicto, se ha constituido, en no pocas ocasiones, quizás la mayoría, en una imprescindible herramienta que le ha permitido a la Corte ahondar en los preceptos legales que gobiernan los distintos asuntos con miras a encontrar en ellos alcances que convengan con la justicia impidiendo que determinado acreedor soporte el riesgo de la depreciación de la moneda. De la mano de tal instrumento, principios que informan el ordenamiento jurídico colombiano, tales como el del equilibrio contractual o el de la integralidad del pago, justifican con creces su reconocimiento en aquellos eventos en los cuales han tenido cabida.”³⁰

El Tribunal concluye que debe efectuar la corrección o reajuste monetario de las suma objeto de la pretensión de la convocante, utilizando para el efecto el índice de precios al consumidor certificado por el DANE y el método autorizado por la propia jurisprudencia cuando establece:

“Adicionalmente, esas cantidades deberán reintegrarse indexadas, bajo la premisa de que el reintegro de los dineros recibidos debe ser completo, según la doctrina reiterada de esta Corte (CSJ SC, 25 abr. 2003, rad. 7140, SC11331 de 2015, rad. nº 2006-00119), partiendo de la base de que en economías inflacionarias como la colombiana el simple transcurso del tiempo determina la pérdida del poder adquisitivo de la moneda, fenómeno que ha sido calificado como notorio.

²⁹ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia de 16 de mayo de 2014. M. P. Ruth Marina Díaz.

³⁰ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia de 9 de noviembre de 1999. M.P. Jorge Castillo Rugeles.

Para tal actualización monetaria, en consecuencia, se utilizará el Índice de precios al consumidor, aplicando la fórmula según la cual el valor histórico multiplicado por el IPC actual y el resultado de esta operación dividido por el IPC histórico arroja el valor presente de la misma suma de dinero.”³¹

En consecuencia, y adoptando la fórmula aplicada judicialmente, se hacen las siguientes operaciones, teniendo en consideración que la infracción contractual se dio el 30 de septiembre de 2015, fecha en que la convocada definitivamente rechazó su responsabilidad bajo la premisa ya analizada de que, en derecho, el arrendatario ha debido, desde el momento mismo del rechazo a la reclamación de su arrendador, demostrar con un medio idóneo la prueba de la diligencia en el uso del bien así como el que todo deterioro era imputable al uso normal, lo que como ya se analizó, no se hizo en su momento.

Se aplica la fórmula de donde $VR = VH \times (IPC \text{ actual} / IPC \text{ inicial})$ esto es $5252546 \times (105.08 / 87.51) = 6307137$

Así, la cláusula penal con cuantía de \$5.252.546 traída a valor presente desde el 1 de noviembre de 2015 hasta la fecha del Laudo equivale a \$6'307.137

5.5.4 ULTIMA PRETENSIÓN

3. (sic) Que se condene en costas del proceso y agencias en derecho a la demandada SCHLUMBERGER SURENCO S.A.

Habrá condena parcial en costas de conformidad con lo que se precisa en el capítulo respectivo.

5.6. JURAMENTO ESTIMATORIO

Dentro del presente procedimiento arbitral, se inadmitió la demanda, entre una de las razones, por la falta del requisito formal contemplado en el artículo 82 numeral 7º del Código General del Proceso, es decir, por la Falta de Juramento Estimatorio.

Así las cosas, la apoderada de la parte demandante, mediante memorial presentado el 2 de diciembre de 2019, procedió a subsanar la demanda y, en cuanto al juramento estimatorio, hizo una tasación de NOVENTA Y UN MILLONES NOVENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS (\$91.091.848.00.) MONEDA CORRIENTE, por daño emergente y lucro cesante, discriminándolo así:

³¹ Sala de Casación Civil, sentencia de 25 de junio de 2018, proceso 11001-31-03-024-2003-00690-01

1. Cambio de la Totalidad del Piso del Apartamento conforme a cotización de PISOS DO BRASIL – CONSTRUCCIONES PDB SAS por valor de \$39.882.052.
2. Pintura del apartamento por cambio de piso, por valor de \$10.457.250.
3. Nivelación de piso por valor de \$6.000.000.
4. Pago de la cláusula penal por valor de \$5.252.546.
5. “Costos de impulso procesal ante el CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE ARQUITECTURA DE COLOMBIA, en contra del arquitecto JORGE BAYONA ZAMUDIO”, por valor de \$5.000.000.00.
6. Costos del trámite arbitral por valor de \$1.500.000.
7. Honorarios de la apoderada de la parte demandante por valor de \$5.000.000.
8. Daños morales por valor de \$18.000.000.

Una vez subsanada la demanda la misma fue admitida dándosele traslado a la demandada y en la contestación de la demanda el apoderado de la Sociedad SCHLUMBERGER SURENCO S.A., objetó el juramento estimatorio centrándose básicamente en dos aspectos:

1. Que las peticiones formuladas en el juramento estimatorio carecen de fundamento de hecho y de derecho, pues hay una evidente contradicción entre las pretensiones de la demanda y el juramento estimatorio.
2. Que el juramento estimatorio es improcedente porque contractualmente existió una estimación convencional de los perjuicios por haberse establecido una cláusula penal dentro del contrato de arrendamiento.

Respecto a la objeción del juramento estimatorio, de conformidad, con el inciso segundo del artículo 206 del Código General del Proceso, se procedió a correr traslado y concederse el término a la demandante para que aportara o solicitara pruebas que considerara pertinentes.

Así las cosas, debe proceder entonces el Tribunal a pronunciarse sobre la razonabilidad del juramento estimatorio prestado por la parte demandante, la objeción formulada por la parte demandada y las consecuencias de la conducta procesal respectiva, a saber:

5.6.1. RAZONABILIDAD DEL JURAMENTO ESTIMATORIO

La premisa inicial que observa el suscrito Arbitro, es que las pretensiones de la demanda ascienden a \$42.349.006 más lo que corresponda a costas y agencias en derecho.

A su vez, revisado el juramento estimatorio, este se encuentra tasado en la suma de \$91.091.848.

Por su parte, no se observa ningún concepto entre el valor de las pretensiones de la demanda, que deba excluirse del juramento estimatorio, *verbi gratia* la cláusula penal, que compense la gran diferencia entre los dos conceptos referidos. Así mismo tampoco se observan perjuicios causados con posterioridad a la presentación de la demanda que la compensen, de hecho, no se probó nada distinto más allá de la estimación anticipada de perjuicios contemplada en la cláusula penal, por valor de \$5.252.546.

Así que, analizando de manera simple esta premisa inicial, se encuentra que hay una distancia no justificada entre los valores pretendidos frente al juramento estimatorio.

Como segunda premisa a tener en cuenta es que la parte demandante, establece como concepto de su juramento estimatorio por valor de 91.091.848 (sic), Daño Emergente y Lucro Cesante; sin embargo, en el numeral 8. del escrito de subsanación, solicita Daños Morales por valor de \$18.000.000., concepto que corresponde a una causa y naturaleza distinta a los de Daño Emergente y el Lucro Cesante. Lo anterior incluso de conformidad con lo establecido en el artículo 1.613 del Código Civil a saber:

“ARTICULO 1613. <INDEMNIZACION DE PERJUICIOS>. La indemnización de perjuicios comprende el daño emergente y lucro cesante, ya provenga de no haberse cumplido la obligación, o de haberse cumplido imperfectamente, o de haberse retardado el cumplimiento.

Exceptúanse los casos en que la ley la limita expresamente al daño emergente.

ARTICULO 1614. <DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE>. Entiéndese por daño emergente el perjuicio o la pérdida que proviene de no haberse cumplido la obligación o de haberse cumplido imperfectamente, o de haberse retardado su cumplimiento; y por lucro cesante, la ganancia o provecho que deja de reportarse a consecuencia de no haberse cumplido la obligación, o cumplido imperfectamente, o retardado su cumplimiento.”

Si se observa, ninguna de las dos normas comprende dentro del Daño Emergente y Lucro Cesante, los Perjuicios Morales, que corresponden, en nuestro ordenamiento jurídico actual, a lo que la jurisprudencia nacional a denominado daños extrapatrimoniales o inmateriales.

Por si lo anterior fuera poco, el mismo artículo 206 del Código General del Proceso, excluye del juramento estimatorio, los daños extrapatrimoniales en su inciso sexto:

“El juramento estimatorio no aplicará a la cuantificación de los daños extrapatrimoniales. Tampoco procederá cuando quien reclame la indemnización, compensación los frutos o mejoras, sea un incapaz.”

Como tercera premisa debe tenerse presente que el artículo 206 del CGP establece cuales son los conceptos que han de tenerse en cuenta a la hora de hacer el Juramento estimatorio a saber: *“Quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda o petición correspondiente, discriminando cada uno de sus conceptos”*, es decir, el Juramento Estimatorio deberá pretender el reconocimiento de una indemnización, compensación, frutos o mejoras, y no otros conceptos. Sobre el sentido de esta norma, el tratadista Hernán Fabio López Blanco ha dicho lo siguiente:

*“Es de advertir que únicamente se pueden estimar perjuicios provenientes del “reconocimiento de una indemnización, compensación, o el pago de frutos o mejoras” y **no otra clase de pretensiones, como, por ejemplo, pagos de cláusulas penales, perjuicios extrapatrimoniales, multas o sumas adeudadas, que no provengan de los conceptos antes expresados.***

*Con un ejemplo ilustro la idea: si el demandante señala que pide perjuicios por la terminación unilateral y anticipada del contrato realizada ilegalmente por el otro contratante, puede estimar bajo juramento los perjuicios que esa terminación le ocasionó discriminando lo que corresponde a lucro cesante y daño emergente. Empero, **si además solicita que el demandado sea condenado a pagarle la cláusula penal cuyo monto se pacta de antemano en el contrato, este rubro es ajeno al juramento, simplemente se solicita como pretensión**”³²
(Negrilla y subrayado fuera de texto)*

Como última premisa en cuanto a considerar la razonabilidad del juramento estimatorio, tenemos que en la estimación allegada con la subsanación de la demanda se incluyen otra serie de rubros que no estaban comprendidos en las pretensiones de la demanda, tales como la pintura del apartamento, el cambio del piso, que está por un valor que no corresponde a la cotización allegada por PISOS DO BRASIL - CONSTRUCCIONES PDB SAS con la demanda inicial, nivelación de piso, costos de un proceso adelantado autónomamente por la parte demandante ante el Consejo Profesional Nacional de Arquitectura de Colombia y sin audiencia de la parte ante la cual se pretendía aducir y que, además, no prueba ningún hecho de la demanda, en fin, hay una discriminación de rubros que si bien no es necesaria para la prestación del juramento estimatorio, pero que es absolutamente viable si la parte que jura lo considera así, si se va a hacer

³² CODIGO GENERAL DEL PROCESO – PRUEBAS. López Blanco Hernán Fabio, Editorial Dupré Editores, 2017, pag. 253, 25C4.

de esta manera, debe atender a su razonabilidad y ser congruente y acorde con los hechos y pretensiones de la demanda.

Y es que no puede confundirse la oportunidad de la Subsanación de la demanda por falta de requisito formal del juramento estimatorio, como el momento adecuado para Corregir, Aclarar o Reformar la demanda presentada. Si la parte demandante, pretendía reformular sus pretensiones, allegar nuevas pruebas, aclarar algún hecho o pretensión o hacer alguna corrección especial, debió precisarlo de conformidad con lo establecido en el artículo 93 del Código General del Proceso.

De todo lo anteriormente expuesto, puede inferirse sin hesitación alguna, que el Juramento Estimatorio presentado con la subsanación de la demanda, no puede de manera alguna tenerse como prueba se reitera, de un lado por ser incongruente con la demanda y de otro, contener conceptos ajenos e inconexos al problema jurídico planteado.

5.6.2. OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO

Una vez prestado el Juramento Estimatorio por la parte demandante, la parte demandada a través de su apoderado Objetó el mismo, por las dos razones que se esbozaron al inicio de este capítulo frente al cual paso a referirme concretamente en cada uno de sus aspectos sintetizados así:

Respecto a la primera proposición según la cual las peticiones formuladas en el juramento estimatorio carecen de fundamento de hecho y de derecho, pues hay una evidente contradicción entre las pretensiones de la demanda y el juramento estimatorio.

A este respecto y por lo ya expuesto con anterioridad, le cabe decir a este Tribunal, que le asiste razón a la parte demandada en este argumento de su objeción y es que, no es necesario que el juramento estimatorio coincida en su totalidad con las pretensiones, pues ya dijimos que hay rubros que no deben ir dentro del juramento estimatorio pero si en las pretensiones, como la cláusula penal o los daños extrapatrimoniales, pero aquellos rubros que si puedan coincidir, por la técnica procesal empleada por la parte demandante, deben ser congruentes los unos y los otros, situación de la que carece la demanda y su subsanación.

Si bien se hubiera deseado una mayor sustentación de la objeción en este punto, la verdad es que, sin mayores consideraciones, la parte demandada apuntó de manera precisa al principal defecto existente en el juramento estimatorio y es que el que tiene que ver a la contradicción entre las pretensiones y la cantidad jurada en la subsanación, por lo cual se abre camino la objeción en cuanto a este argumento.

En cuanto a la segunda proposición, según la cual no es viable el juramento estimatorio por haber existido una estimación anticipada de perjuicios en el contrato de arrendamiento al establecer la cláusula penal; este argumento no es de recibo por el Tribunal por la siguiente razón:

Si la Cláusula Penal se establece pura y simple como estimación anticipada de perjuicios, podría tener razón el argumento aducido por la parte demandada, pues hubiera sido la voluntad de las partes limitar los perjuicios a los estimados en el contrato, sin embargo, en el contrato claramente puede observarse que las partes hicieron uso de las facultades otorgadas en los artículos 1594 y 1600 del Código Civil, que textualmente establecen:

“ARTICULO 1594. <TRATAMIENTO DE LA OBLIGACION PRINCIPAL Y DE LA PENA POR MORA>. Antes de constituirse el deudor en mora, no puede el acreedor demandar a su arbitrio la obligación principal o la pena, sino solo la obligación principal; ni constituido el deudor en mora, puede el acreedor pedir a un tiempo el cumplimiento de la obligación principal y la pena, sino cualquiera de las dos cosas a su arbitrio; a menos que aparezca haberse estipulado la pena por el simple retardo, o a menos que se haya estipulado que por el pago de la pena no se entienda extinguida la obligación principal.”
(Subrayado fuera de texto)

“ARTICULO 1600. <PENA E INDEMNIZACION DE PERJUICIOS>. No podrá pedirse a la vez la pena y la indemnización de perjuicios, a menos de haberse estipulado así expresamente; pero siempre estará al arbitrio del acreedor pedir la indemnización o la pena.”

Revisado el contrato de arrendamiento, allegado con la demanda, puede leerse en la cláusula décima lo siguiente:

“DECIMA. -CLAUSULA PENAL: El incumplimiento de cualquiera de las partes de las obligaciones derivadas de este contrato, la constituirá en deudora de la parte cumplida de un (1) canon de arrendamiento mensual que se encuentre vigente en el momento en que tal incumplimiento se presente, a título de pena, sin menoscabo del pago de la renta y de los perjuicios que pudieran ocasionarse como consecuencia del incumplimiento. ...”

Así las cosas, este argumento no puede prosperar, pues habiéndose hecho uso de las facultades establecidas en el Código Civil, es viable la estimación de perjuicios adicionales a los definidos anticipadamente en la cláusula penal.

5.6.3. CONSIDERACIÓN DE LA CONDUCTA PROCESAL DE LA PARTE DEMANDANTE FRENTE A LA PRESENTACIÓN DEL JURAMENTO ESTIMATORIO

De todo lo anteriormente expuesto en cuanto a la razonabilidad y la objeción del juramento estimatorio, puede colegirse claramente que para este juzgador la parte demandante erró gravemente en cuanto a la estimación juramentada realizada en la subsanación de la demanda por valor de NOVENTA Y UN MILLONES NOVENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS (\$91.091.848.00) MONEDA CORRIENTE, situación que fue advertida y oportunamente objetada por la parte demandada, presentando dos argumentos, frente a los cuales uno será acogido por este Tribunal.

De lo anterior, es forzoso concluir que es necesario analizar la conducta de la parte demandante a la luz del inciso cuarto del artículo 206 del Código General del Proceso, modificado por la Ley 1743 de 2014, artículo 13, en los siguientes términos:

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

Respecto de la norma trascrita, la jurisprudencia constitucional, ha destacado que, la finalidad de las sanciones previstas en el artículo 206 del CGP, es sancionar al litigante temerario y malicioso que sin fundamento alguno abusa de su derecho a accionar y en franca burla a toda ética y lealtad con el aparato judicial y con su contraparte formula una demanda con una cuantía fabulosa de manera artificial que en el ejercicio de la probanza el juez evidencia que la cuantía solicitada no tiene fundamento alguno en la realidad del caso³³.

Afirma el profesor López Blanco:

“Acorde con estas orientaciones considero que siempre que se hace un juramento estimatorio y se presentan los supuestos matemáticos que permitirían imponer las sanciones previstas, el juez en desarrollo de los deberes que le impone el art. 42 numeral 6 del CGP debe precisar si del juramento estimatorio puede predicarse incuria, temeridad o mala fe y únicamente cuando se estructuren alguna de esas circunstancias procedería imponer la multa, porque no demostrar los perjuicios, en voces de la Corte Constitucional, cuya causa sea “imputable a hechos o motivos ajenos a la voluntad de la parte, ocurridos a pesar de que su obrar haya sido diligente y esmerado”, no da lugar a imponer la sanción.”³⁴

³³ Sentencia C – 067 de 2016 “Frente a las sanciones previstas en el juramento estimatorio (artículo 206 de la Ley 1564 de 2012) la Corte ha dicho que estas tienen finalidades legítimas. Dichos objetivos versan sobre el deber de preservar la lealtad procesal de las partes y condenar la realización de demandas “temerarias” y “fabulosas” en el sistema procesal colombiano. Ha dicho además que estas están fundamentadas en la violación de un bien jurídico muy importante como es la eficaz y recta administración de justicia, que puede ser afectado a través de la inútil, fraudulenta o desproporcionada puesta en marcha de la Administración de Justicia.”

³⁴ CODIGO GENERAL DEL PROCESO – PRUEBAS. López Blanco Hernán Fabio, Editorial Dupré Editores, 2017, pag. 267.

En el presente caso, no obstante, la disonancia del juramento estimatorio con la propia demanda, el Tribunal no observa mala fe o malicia, ni tampoco descuido, negligencia o incuria alguna en la forma en que la parte presentó el caso.

Simplemente la estrategia procesal, solicitudes y actividad probatoria de la parte convocante, resulto deficiente, al punto que su juramento devino en últimas inocuo, lo cual tiene sus propias consecuencias en lo efectivamente probado, que como ya se analizó en extenso se reduce a la cláusula penal acordada.

Conforme las anteriores consideraciones, no se impondrá sanción a la convocante por concepto de juramento estimatorio.

6. COSTAS Y AGENCIAS EN DERECHO.

De conformidad con lo previsto en el artículo 365 del Código General del Proceso, y toda vez que la mayoría de las pretensiones de la demanda prosperaran, el Tribunal habrá de proferir condena en costas en contra de la convocada, para efectos de lo cual, con fundamento en el acuerdo PSAA16-10554 expedido por el Consejo Superior de la Judicatura, señalará como agencias en derecho la suma de \$900.000

Los gastos que fueron pagados por la PARTE CONVOCANTE en el curso del proceso son los siguientes:

CONCEPTO (IVA INCLUIDO)	VALOR
HONORARIOS ARBITRO	\$ 2'641.800
HONORARIOS SECRETARIO	\$1'320.900
GASTOS CCB – CAC	\$1'320.900
GASTOS PROCESO	\$150.000
Total	\$5'433.600

Así las cosas la totalidad de los gastos asumidos por los convocantes ascienden conforme los gastos acreditados dentro del proceso por concepto de costas y las agencias en derecho a un total de \$6'333.600, no obstante como ya se analizó, esta cuantía estuvo fundada en un juramento desproporcionado por lo que este Tribunal condenará parcialmente al pago de costas, atendiendo al numeral quinto del artículo 365 del Código General del Proceso, se condenará a la parte convocada a pagar, por concepto de costas y agencias en derecho, el 50% de los costos y agencias en derecho asumidos por los convocantes, esto es la suma de \$3'166.800

7. PARTE RESOLUTIVA.

El Tribunal de arbitramento debidamente integrado e instalado para resolver, en derecho, las diferencias entre **ANA YECELY PRIETO DE BAQUERO, DARIO ALFONSO BAQUERO PRIETO y PEDRO PABLO BAQUERO QUEVEDO**, como

parte convocante y la sociedad **SCHLUMBERGER SURENCO S.A.** como parte convocada, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley

RESUELVE

Primero. Declarar no probadas las excepciones formuladas por SCHLUMBERGER SURENCO S.A. nominadas cumplimiento del contrato por el convocado, Ineptitud sustantiva de la demanda y Petición en indebida forma.

Segundo. Declarar que SCHLUMBERGER SURENCO S.A. incumplió el contrato de arrendamiento de vivienda urbana SLB – SCS_838 respecto del apartamento 903 de la Torre 3 de la Calle 107 A No 7 C – 50 de Bogotá, suscrito el 15 de octubre de 2010.

Tercero. Negar la pretensión segunda de la demanda, por las razones detalladas en la parte motiva de esta providencia.

Cuarto. Condenar a SCHLUMBERGER SURENCO S.A. a pagar a ANA YECELY PRIETO DE BAQUERO, DARIO ALFONSO BAQUERO PRIETO y PEDRO PABLO BAQUERO QUEVEDO, dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de este Laudo, la suma de SEIS MILLONES TRESCIENTOS SIETE MIL CIENTO TREINTA Y SIETE PESOS (\$ 6'307.137), por concepto de cláusula penal, suma que se presenta indexada a la fecha del Laudo.

Quinto. Condenar a SCHLUMBERGER SURENCO S.A. a pagar a ANA YECELY PRIETO DE BAQUERO, DARIO ALFONSO BAQUERO PRIETO y PEDRO PABLO BAQUERO QUEVEDO, dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de este Laudo, la suma de TRES MILLONES CIENTO SESENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS PESOS (\$3'166.800), por concepto de COSTAS Y AGENCIAS EN DERECHO.

Sexto. Declarar causado el veinticinco por ciento (25%) restante de los honorarios del Árbitro y del secretario del Tribunal, por lo cual se ordena realizar el pago del saldo en poder del señor árbitro, junto con el IVA respectivo, previo el cumplimiento de lo dispuesto respecto del pago de la contribución especial arbitral creada por la Ley 1743 de 2014, modificada por la Ley 1819 de 2016.

Así mismo, se dispone que las partes deberán expedir y entregar los respectivos certificados individuales de las retenciones practicadas a nombre del señor árbitro y del secretario del Tribunal.

Séptimo. Disponer que en la oportunidad legal el señor árbitro, rinda las cuentas de las sumas entregadas por las partes para cubrir los gastos y

honorarios de este Tribunal, y si es del caso, devolver cualquier saldo que quedare.

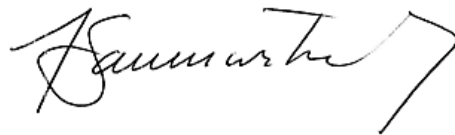
Octavo. Disponer que, por Secretaría, se expidan copias auténticas de este laudo con destino a cada una de las partes, con las constancias de ley, y que se remita el expediente del proceso para su archivo al Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, una vez se encuentre en firme este laudo.

Esta providencia notificada en estrados.



LORENZO CALDERON JARAMILLO

arbitro



JORGE SANMARTIN JIMENEZ
Secretario