

**TRIBUNAL ARBITRAL
DE
ALEXANDER TORRES CALDERON y SANDRA MORALES FARFÁN
VS
OSCAR RICARDO MAURICIO RUIZ RAMIREZ
Caso No. 134759**

Acta No. 11

En Bogotá, el 18 de noviembre de 2022 se reunió el Tribunal Arbitral conformado para dirimir las controversias entre **ALEXANDER TORRES CALDERON y SANDRA MORALES FARFÁN** ("Convocantes") y **OSCAR RICARDO MAURICIO RUIZ RAMIREZ** ("Convocado") y conjuntamente con los Convocantes las "Partes"), integrado por los Árbitros Dr. **HUGO LEÓN GONZÁLEZ NARANJO**, Presidente, Dr. **JUAN CARLOS NAIZIR SISTAC**, Árbitro, y el Dr. **FRANCESCO ZAPPALÁ SASTOQUE**- Árbitro, en conjunto con el Secretario **Juan Luis Palacio Puerta**.

Se deja constancia de lo siguiente:

- La audiencia se desarrolla por medios virtuales de conformidad con el artículo 7 de la Ley 2213 de 2022 que establece que "[l]as audiencias deberán realizarse utilizando los medios tecnológicos a disposición de las autoridades judiciales (...)"

Asisten igualmente por medios virtuales las siguientes personas:

- o **JOHNNY WINSTON MEJÍA** en calidad de apoderado reconocido de los Convocantes.
- o **SANDRA MORALES FARFÁN**, parte Convocante.
- o **SERGIO ALEJANDRO RIVEROS GALEANO** en calidad de apoderado sustituto del Convocado. Así como **OSCAR RICARDO MAURICIO RUIZ RAMIREZ**

Informe Secretarial

1. De conformidad con el artículo 10 de la Ley 1563 de 2012 se informa a las Partes lo siguiente:

- a. La Primera audiencia de trámite finalizó el 16 de agosto de 2022.
- b. Así las cosas, el término de seis (6) meses con que cuenta el Tribunal para proferir Laudo, vence el 16 de febrero de 2023.

DESARROLLO DE LA AUDIENCIA

1. A continuación, siendo esta la oportunidad prevista para proferir el Laudo que pone fin al proceso, se deja constancia que el mismo se emite dentro del término legal, conforme al informe del término del proceso que antecede.
2. El texto del Laudo, en 29 folios hace parte integrante de la presente acta.
3. A continuación, con fundamento en el artículo 33 de la Ley 1563 de 2012, el Presidente solicitó al Secretario dar lectura a la parte resolutive del Laudo que pone fin a este proceso arbitral, el cual se pronuncia en derecho.
4. El Laudo fue notificado en audiencia a las Partes a quienes por secretaría se es remitirá copia del laudo.

Agotado el objeto de la presente audiencia, se levantó la sesión previa aprobación por medios virtuales del acta por quienes en ella intervinieron.

No siendo otro el objeto de la audiencia, se firma esta acta por sus intervinientes.

Asiste a través de medios electrónicos

Hugo León González Naranjo

Presidente

*Asiste a través de medios
electrónicos*

Juan Carlos Naizir Sistac

Árbitro

*Asiste a través de medios
electrónicos*

Francesco Zappalá Sastoque

Árbitro

Juan Luis Palacio Puerta

Secretario

Cámara de Comercio de Bogotá
Centro de Arbitraje y Conciliación

Laudo Arbitral

ALEXANDER TORRES CALDERON y SANDRA MORALES FARFÁN

Contra

OSCAR RICARDO MAURICIO RUIZ RAMIREZ

HUGO LEÓN GONZÁLEZ NARANJO – Presidente

JUAN CARLOS NAIZIR SISTAC – Árbitro

FRANCESCO ZAPPALÁ SASTOQUE - Árbitro

JUAN LUIS PALACIO PUERTA - Secretario

CASO 134759

ÍNDICE

| | |
|--|-----------|
| <u>I. TÉRMINOS DEFINIDOS</u> | 3 |
| <u>II. PARTES DEL PROCESO Y TRÁMITE</u> | 4 |
| 1. Partes en el Proceso Arbitral | 4 |
| 1.1. Parte Convocante | 4 |
| 1.2. Parte Convocada | 5 |
| 3. FIJACIÓN Y PAGO DE HONORARIOS. | 7 |
| 4. PRIMERA AUDIENCIA DE TRÁMITE Y PRÁCTICA DE PRUEBAS | 7 |
| i. Documentales: | 7 |
| ii. Interrogatorios y Declaración de Parte: | 8 |
| iii. Testimoniales: | 8 |
| 5. ALEGATOS Y FALLO | 8 |
| 6. CONTROL DE LEGALIDAD | 9 |
| 7. TÉRMINO DE DURACIÓN DEL PROCESO | 9 |
| 8. DEMANDA Y SU CONTESTACIÓN | 9 |
| 8.1. Pretensiones | 9 |
| 8.2. La contestación de la Demanda y sus Excepciones | 13 |
| <u>III. CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL ARBITRAL</u> | 14 |
| 1. PRESUPUESTOS PROCESALES | 14 |
| 2. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO | 14 |
| 2.1. OBJETO DE LITIGIO | 14 |
| 2.2. COSA JUZGADA | 15 |
| 2.3. LEGISLACIÓN APLICABLE. | 18 |
| 2.4. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. | 18 |
| 2.4.1. Obligación de Pagar el Precio. | 19 |
| 2.4.2. Obligación de Restituir la Cosa a la Terminación del Contrato. | 21 |
| 2.4.2.1. No Aplica el Desahucio | 22 |
| 2.4.2.2. Independencia de la Forma de Pagar el Precio con la Terminación del Contrato de Arrendamiento | 22 |
| 2.4.2.3. Obligación de Pagar el Precio | 23 |
| 2.5. INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL | 24 |
| 2.6. CONCLUSIÓN DEL TRIBUNAL. | 25 |
| <u>IV. JURAMENTO ESTIMATORIO</u> | 25 |
| <u>V. COSTAS Y CONDUCTA DE LAS PARTES.</u> | 26 |
| <u>VI. DECISIÓN</u> | 26 |

CENTRO DE CONCILIACIÓN Y ARBITRAJE DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ

LAUDO ARBITRAL

Bogotá, 18 de noviembre de 2022

El Tribunal Arbitral (el "Tribunal" o el "Tribunal Arbitral") integrado por los árbitros **Hugo León González Naranjo**, Presidente, **Juan Carlos Naizir Sistac** y **Francesco Zappalá Sastoque**, con apoyo del Secretario **Juan Luis Palacio**, constituido para dirimir en derecho las controversias suscitadas entre **ALEXANDER TORRES CALDERON y SANDRA MORALES FARFÁN** ("Convocante" o "Demandante"), como parte Convocante, y **OSCAR RICARDO MAURICIO RUIZ RAMIREZ** ("Convocado" o el "Demandado"), como parte Convocada, profiere el presente Laudo Arbitral (el "Laudo"), después de haber surtido en su integridad todas las etapas procesales:

I. TÉRMINOS DEFINIDOS

Para los propósitos de este Laudo, los términos con mayúscula que a continuación se indicarán tendrán el significado que expresamente se les haya asignado, salvo que se indique lo contrario por el Tribunal.

Las palabras o términos definidos incluirán el correspondiente plural, si el contexto lo requiere. Bajo las mismas condiciones, las palabras o términos definidos en género masculino incluirán el correspondiente femenino y viceversa.

Con el exclusivo propósito de servir de referencia, la siguiente tabla muestra los principales términos definidos:

| Término Definido | Significado |
|---|--|
| " Apoderados " | Los apoderados judiciales de la Convocante y del Convocado, reconocidos y actuantes en este Proceso. |
| " Arbitraje " o " Proceso " | El presente proceso arbitral. |
| " Árbitros " | Los árbitros que conforman el Tribunal |
| " Audiencia " | Cualquier audiencia celebrada en el curso del Arbitraje. |
| " C.C. " | Código Civil. |

| Término Definido | Significado |
|--|--|
| "C. Co." | Código de Comercio. |
| "C.G.P." | Código General del Proceso. |
| "Contrato" o "Contrato de Arrendamiento" | Contrato De Arrendamiento De La Finca "El Paraíso" |
| "Demanda" o "Demanda Inicial" | Demanda presentada por la Convocante |
| "Contestación de Demanda" | Escrito de Contestación de Demanda radico por la Convocante. |

Los Convocantes y Convocada se denominarán individualmente en la forma antes indicada y colectivamente las "Partes".

II. PARTES DEL PROCESO Y TRÁMITE

1. Partes en el Proceso Arbitral

Son partes en el presente proceso arbitral,

1.1. Parte Convocante

Está conformada por:

SANDRA MORALES FARFÁN, identificada con cédula de ciudadanía No. 65.499.485 de Armero (Tolima).

ALEXANDER TORRES CALDERÓN, identificado con cédula de ciudadanía No. 19.383.264 de Bogotá.

La Parte Convocante ha comparecido al presente proceso por medio de apoderado debidamente constituido, según poder especial que obra en el expediente¹ y cuya personería jurídica fue reconocida en el Auto No. 1 del 05 de abril de 2022².

¹ Expediente Digital: Cuaderno Principal No. 1/ 02_PODER ALEXANDER TORRES y 03_PODER SANDRA MORALES

² Expediente Digital: Cuaderno Principal No. 1/ 07_134759 Acta de Instalación Segunda

1.2. Parte Convocada

Está conformada por:

OSCAR RICARDO MAURICIO RUIZ RAMÍREZ, identificado con cédula de ciudadanía No. No 11.313.105 de Girardot.

La Parte Convocada ha comparecido al presente proceso por medio de apoderado debidamente constituido, según poder que obra en el expediente y cuya personería jurídica fue reconocida en Auto No. 1 del 05 de abril de 2022³.

2. SOLICITUD DE CONVOCATORIA Y CONFORMACIÓN DEL TRIBUNAL ARBITRAL

En el presente trámite arbitral se han agotado las diferentes etapas procesales consagradas en la Ley 1563 de 2012, lo que habilita al Tribunal para resolver de fondo, según se desprende del siguiente recuento:

- 2.1. La demanda arbitral fue presentada por el apoderado de **ALEXANDER TORRES CALDERÓN** y **SANDRA MORALES FARFÁN**, ante el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá el 21 de diciembre de 2021⁴.
- 2.2. El 7 de enero de 2022, la Cámara de Comercio de la ciudad de Bogotá designó por sorteo a los siguientes árbitros⁵:

| NOMBRE | TIPO DE NOMBRAMIENTO |
|-------------------------------------|----------------------|
| Juan Carlos Naizir Sistac | PRINCIPAL |
| Francesco Zappalá Sastoque | PRINCIPAL |
| Gladys Inés Pacheco García | PRINCIPAL |
| Pedro Elías Ribero Tobar | SUPLENTE |
| Hugo León González Naranjo | SUPLENTE |
| Carlos Enrique Angarita Angarita | SUPLENTE |

³ Véase Expediente Digital: Cuaderno Principal No. 1/ 07_134759 Acta de Instalación Segunda

⁴ Véase Expediente Digital: Cuaderno Principal No. 1/ 01_DEMANDA ARBITRAL de SANDRA MORALES -ALEXANDER TORRES contra OSCAR RICARDO MAURICIO RUIZ

⁵ Véase Expediente Digital: Cuaderno Principal No. 1/ 13. Comunicación_resultado_sorteo:20220107

- 2.3. El 11 de enero de 2022, el Centro de Arbitraje notificó a los árbitros principales de su designación, quienes estando dentro del término establecido en los artículos 14 y 15 de la Ley 1563 de 2012, aceptaron su designación y cumplieron con el deber de revelación⁶.
- 2.4. El 23 de febrero de 2022, **GLADYS INÉS PACHECO GARCÍA** renunció a su rol de árbitro, razón por la cual se le comunicó al primer suplente **PEDRO ELIAS RIBERO TOBAR** de su nombramiento, quien estando dentro del término legal no se pronunció⁷. Por lo anterior, se procedió con la notificación de **HUGO LEÓN GONZÁLEZ NARANJO**, quien aceptó su nombramiento y cumplió con el deber de revelación, sin recibir objeción de las Partes.
- 2.5. El 05 de abril de 2022 se llevó a cabo la Audiencia de Instalación en la cual, mediante Auto No. 1, el Tribunal se declaró legalmente instalado y nombró como secretario a **JUAN LUIS PALACIO PUERTA**. Así mismo, mediante Auto No. 2, se inadmitió la demanda y se le otorgó a la Convocante el término de ley para su subsanación⁸.
- 2.6. El 12 de abril de 2022, estando dentro de la oportunidad legal, el apoderado judicial de la Convocante radicó de forma virtual un escrito con el objeto de subsanar los defectos señalados por el Tribunal en la aludida providencia.
- 2.7. Por haber subsanado oportunamente la demanda, el Tribunal mediante Auto No. 3 de 21 de abril de 2022, la admitió y ordenó notificar a la Convocada⁹.
- 2.8. El 25 de abril de 2022, por Secretaría se notificó a la Convocada el Auto Admisorio de la Demanda, mediante mensaje de datos enviado a los correos electrónicos indicados en el Acta de Instalación.
- 2.9. Surtidos los trámites de notificación, el 25 de mayo de 2022, el apoderado reconocido de la Convocada radicó escrito de Contestación de la Demanda en el que se pronunció sobre los hechos y las

⁶ Véase Expediente Digital: Cuaderno Principal No. 1/ documentos 14 a 18.

⁷ Véase Expediente Digital: Cuaderno Principal No. 1/ documentos 26

⁸ Véase Expediente Digital: Cuaderno Principal No. 1/ 07_134759 Acta de Instalación Segunda

⁹ Véase Expediente Digital: Cuaderno Principal No. 1/ 13. Acta 2-Admite

pretensiones; formuló excepciones de mérito y aportó pruebas. No objetó el juramento estimatorio.

2.10. Mediante Auto No. 4 de 27 de mayo de 2022, el Tribunal corrió traslado de las excepciones de mérito, y a su vez fijó fecha para una Audiencia de Conciliación, para el 14 de junio de 2022 a las 09:00 a.m.¹⁰

2.11. A través del Auto No. 5 de 14 de junio de 2022, el Tribunal declaró agotada y fracasada la Audiencia de Conciliación prevista en el artículo 24 de la Ley 1563 de 2012¹¹.

2.12. Mediante Auto No. 9, el Tribunal dio por acreditado el pago oportuno de los honorarios y gastos fijados a ambas partes.

3. FIJACIÓN Y PAGO DE HONORARIOS.

1. El 14 de junio de 2022 inició la audiencia de conciliación, la cual fue declarada fallida y, consecuentemente, mediante Auto No. 6, el Tribunal fijó los honorarios y gastos para su funcionamiento.¹²
2. Estando dentro de la oportunidad legal, la Convocante y la Convocada pagaron las sumas a su cargo, tal y como se declaró en el Auto No. 9.

4. PRIMERA AUDIENCIA DE TRÁMITE Y PRÁCTICA DE PRUEBAS

1. El 16 de agosto de 2022, se dio inicio a la Primera Audiencia de Trámite en virtud de la cual el Tribunal expidió el Auto No. 11¹³ por el cual se declaró competente para conocer del presente asunto.
2. A su turno, por Auto No. 12¹⁴, el Tribunal resolvió sobre las pruebas pedidas por las Partes, decretando y teniendo en cuentas las siguientes:
 - i. **Documentales:** Las aportadas por las Partes en las diferentes instancias procesales.

¹⁰ Véase Expediente Digital: Cuaderno Principal No. 1/ 03. Acta 3-VF

¹¹ Véase Expediente Digital: Cuaderno Principal No. 1/ 07. Acta 4-rev.

¹² Expediente Digital: Cuaderno Principal No. 2/ 07. Acta 4- rev.

¹³ Expediente Digital: Cuaderno Principal No. 2/ 27. Acta PAT-160822

¹⁴ *Ibidem*

- ii. **Interrogatorios y Declaración de Parte:** Se decretaron y practicaron los siguientes interrogatorios de Parte:

| NOMBRE DEL DECLARANTE | DEL | SOLICITANTE DE LA PRUEBA | FECHA DE PRÁCTICA |
|--|------------|---------------------------------|---|
| Interrogatorio de Parte de OSCAR RICARDO MAURICIO RUÍZ RAMIREZ. | | Convocante | 13 de septiembre de 2022 a las 3:00 pm. (Acta No. 9 ¹⁵) |
| Declaración de Parte de SANDRA MORALES FARFAN. | | Convocante | 13 de septiembre de 2022 a las 3:00 pm. (Acta No. 9 ¹⁶) |

- iii. **Testimoniales:** Se decretó la declaración de las siguientes personas, cuya práctica se ejecutó de la siguiente manera:

| NOMBRE DEL TESTIGO | SOLICITANTE DE LA PRUEBA | FECHA DE PRÁCTICA |
|------------------------------------|---------------------------------|---|
| MARTHA LUCIA MORALES FARFAN | Convocante | 13 de septiembre de 2022 a las 3:00 pm. (Acta No. 9 ¹⁷) |
| SERGIO ANDRÉS RUIZ MORALES | Convocado | 13 de septiembre de 2022 a las 3:00 pm. (Acta No. 9 ¹⁸) |

5. ALEGATOS Y FALLO

1. El día 03 de octubre de 2022, se llevó a cabo la audiencia de alegatos de conclusión¹⁹.
2. En tal fecha, las Partes hicieron sus exposiciones orales y entregaron los Alegatos por escrito al Tribunal, en los cuales expusieron su posición y fundamento sobre el presente caso.

¹⁵ Expediente Digital: Cuaderno Principal No. 2/ 28. Acta 9

¹⁶ Ibídem

¹⁷ Expediente Digital: Cuaderno Principal No. 2/ 28. Acta 9

¹⁸ Ibídem

¹⁹ Expediente Digital: Cuaderno Principal No. 2/29. Acta 10 - Alegatos de Conclusión

3. Por último, mediante **Auto No. 15²⁰**, se fijó el 18 de noviembre de 2022 para llevar a cabo la Audiencia de Laudo.

6. CONTROL DE LEGALIDAD

1. Dando aplicación a lo dispuesto en el numeral 12 del artículo 42 del Código General del Proceso y al artículo 132 del C.G.P, el Tribunal efectuó control legalidad sobre las diferentes etapas procesales en **Actas No. 8 y 10**.
2. En las anteriores oportunidades, los apoderados de las Partes manifestaron no tener conocimiento de causales de nulidad que pudieran invalidar lo actuado, razón por la cual el Tribunal no emitió ninguna medida de saneamiento.

7. TÉRMINO DE DURACIÓN DEL PROCESO

1. Como las Partes no pactaron nada al respecto, el término de duración de este proceso arbitral corresponde al estipulado en el artículo 10 de la Ley 1563 de 2012, esto es, seis meses contados desde la finalización de la Primera Audiencia de Trámite.
2. Por lo tanto, teniendo en cuenta que la Primera Audiencia de Trámite finalizó el 16 de agosto de 2022, el término que se tiene para emitir Laudo vence el 16 de febrero de 2023.
3. Así las cosas, la expedición del presente laudo arbitral se hace dentro de la oportunidad legal.

8. DEMANDA Y SU CONTESTACIÓN

8.1. Pretensiones

En la demanda inicial la Convocante formuló las siguientes pretensiones:

²⁰ *Ibídem*

"IV. PRETENSIONES

1. Declárese terminado el **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LA FINCA "EL PARAÍSO" AMBALEMA TOLIMA** celebrado el 10 de diciembre de 2008 entre la señora **SANDRA MORALES FARFAN**, y cuyo cesionario es el señor **ALEXANDER TORRES CALDERON**, en calidad de **ARRENDADOR(ES)** y el señor **OSCAR RICARDO MAURICIO RUÍZ RAMIREZ**, en calidad de **ARRENDATARIO**.

2. Condénese al señor **OSCAR RICARDO MAURICIO RUÍZ RAMIREZ**, identificado con cédula de ciudadanía No 11.313.105 de Giradot (Cund.) a restituir la tenencia del inmueble **FINCA "EL PARAÍSO" AMBALEMA TOLIMA** integrada por las fincas "Los Bayos, Bellavista, El Mirador y Lomas del Paraíso" inmueble que se encuentra alinderado de conformidad con lo señalado en la Escritura Pública No. 2518 del cuatro (04) de diciembre de dos mil doce (2012) y que se le entregó a título de arrendamiento como se demostró con la prueba documental en este proceso.

3. Condénese al señor **OSCAR RICARDO MAURICIO RUÍZ RAMIREZ**, a pagar **SESENTA Y CINCO MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS** (\$65.775.953.00) M/Cte., por concepto de los canon de arrendamiento adeudados desde el mes de febrero de 2012, hasta la fecha de presentación de esta demanda.

| AÑO | VALOR CANON | IPC | # MESES DEUDA | SUBTOTAL |
|--------------|--------------------|------------|----------------------|-------------------------|
| 2012 | \$ 470,000.00 | 2.44% | 11 | \$ 5,170,000.00 |
| 2013 | \$ 481,468.00 | 1.94% | 12 | \$ 5,777,616.00 |
| 2014 | \$ 490,808.00 | 3.66% | 12 | \$ 5,889,696.00 |
| 2015 | \$ 508,771.00 | 6.77% | 12 | \$ 6,105,252.00 |
| 2016 | \$ 543,214.00 | 5.75% | 12 | \$ 6,518,568.00 |
| 2017 | \$ 574,449.00 | 4.09% | 12 | \$ 6,893,388.00 |
| 2018 | \$ 597,943.00 | 3.18% | 12 | \$ 7,175,316.00 |
| 2019 | \$ 616,957.00 | 3.80% | 12 | \$ 7,403,484.00 |
| 2020 | \$ 640,401.00 | 1.61% | 12 | \$ 7,684,812.00 |
| 2021 | \$ 650,711.00 | | 11 | \$ 7,157,821.00 |
| TOTAL | | | | \$ 65,775,953.00 |

4. Condénese al señor **OSCAR RICARDO MAURICIO RUÍZ RAMIREZ**, a pagarlos canon de arrendamiento que se causen con posterioridad a noviembre de 2021, y desde la fecha de presentación de la presente demanda arbitral hasta la entrega material de la **FINCA "EL PARAÍSO" AMBALEMA TOLIMA**, conformada por "Los Bayos, Bellavista, El Mirador, Lomas del Paraíso Y Bella Vista"

5. Condénese al señor **OSCAR RICARDO MAURICIO RUÍZ RAMIREZ**, a pagar los intereses moratorios derivados del no pago del canon de arrendamiento desde febrero de 2012 hasta cuando se compruebe su pago.

6. Si se desestima la pretensión 5, al señor **OSCAR RICARDO MAURICIO RUÍZ RAMIREZ**, a pagarlos intereses moratorios derivados de la mora en el pago de los canon de arrendamiento, desde el día en que se notificó el auto admisorio de esta demanda arbitral hasta cuando se realice el pago total.

7. Condénese al señor **OSCAR RICARDO MAURICIO RUÍZ RAMIREZ**, al pago de las costas resultantes del proceso, y gastos del proceso arbitral."

Para soportar sus pretensiones, la Convocante relató los 21 hechos que obran en las páginas 2 a 7 de la demanda inicial subsanada²¹. Las pretensiones formuladas por la parte Convocante en la demanda están sustentadas en hechos de los que son de destacar, en este resumen que por ley debe hacer el Tribunal, los siguientes:

"PRIMERO. El 10 de diciembre de 2008, la señora SANDRA MORALES FARFAN, siendo propietaria del inmueble rural que se describe, celebró en calidad de arrendadora, CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LA FINCA "EL PARAÍSO" AMBALEMA TOLIMA, con el señor OSCAR RICARDO MAURICIO RUÍZ RAMIREZ (de ahora en adelante OSCAR RUÍZ) como arrendatario del inmueble ubicado en la vereda Tajo Medio, municipio de Ambalema, departamento del Tolima, kilómetro 5 de la vía que de Ambalema conduce a pajonales, predio compuesto por los lotes "Los Bayos", "El Mirador",

²¹ Expediente Digital Cuaderno Principal No. 1/ 01_DEMANDA ARBITRAL de SANDRA MORALES - ALEXANDER TORRES contra OSCAR RICARDO MAURICIO RUIZ

“Lomas del Paraíso”, y “Bellavista”, con una extensión aproximada de 6º hectáreas, cuyos linderos y demás especificaciones se encuentra en la Escritura Pública 299 del 25 de septiembre de 1999 de la Notaria Única de Lérida.”

“TERCERO. Las partes fijaron como vigencia del contrato, un término inicial de cinco años, contados a partir del 30 de enero de 2009, hasta el 30 de enero de 2014, no obstante, de mutuo acuerdo modificaron la cláusula “SEXTA. VIGENCIA DEL CONTRATO Y PRORROGA”, mediante OTROSI de fecha 3 de enero de 2011, ampliando la vigencia del mismo, hasta el 30 de enero de 2017.”

“CUARTO. Prevé la cláusula SEXTA. “VIGENCIA DEL CONTRATO Y PRORROGA” del OTROSI de fecha 3 de enero de 2011, que se da por terminado el contrato con la expiración del término estipulado, es decir, el 30 de enero de 2017, sin lugar a prórroga automática, y con el fin de atender lo señalado por la cláusula en cita, la señora SANDRA MORALES FARFAN, y el señor ALEXANDER TORRES CALDERON, mediante carta de fecha 25 de octubre de 2016, le informan al señor OSCAR RUÍZ del desahucio del contrato, es decir, que no se renovará el contrato, y que deberá hacer entrega de los predios que conforman la finca a más tardar el día 31 de enero de 2017.”

“SEXTO. La señora SANDRA MORALES FARFAN, ante el incumplimiento reiterado y permanente del contrato, pues adeuda por concepto de canon de arrendamiento los meses desde febrero de 2012 a la fecha, los cuales han sido desconocidos por el arrendatario, pese a los requerimientos privados realizados, sobre el particular se pone de presente la carta calendada de junio 16 de 2012, en la que le solicita al demandado OSCAR RUÍZ la entrega del inmueble por la mora en el pago del canon de arrendamiento.”

“SEPTIMO. Durante la vigencia del contrato de arrendamiento, la ARRENDADORA, SANDRA MORALES FARFAN, vendió los predios que componen el inmueble objeto de arrendamiento, la finca “El Paraíso” al señor ALEXANDER TORRES CALDERON, contrato que se elevó, a Escritura Pública 2518 del 4 de diciembre de 2012 de la Notaria Segunda de Ibagué, y que fuera registrada en los folios de matrícula inmobiliaria, de cada uno de los predios, o lotes que conforman la finca, según se acredita con los

respectivos folios de matrícula inmobiliaria de cada predio, que obran como pruebas dentro de la presente demanda.”

“NOVENO. Ante la actitud provocadora, o desafiante del ARRENDATARIO, al abstenerse de entregar la finca, o establecer comunicación alguna para llegar a un acuerdo para la entrega del inmueble, mis representados y parte demandante dentro del presente asunto, el 20 de marzo de 2013 realizaron la cesión del contrato de arrendamiento.”

“DECIMO. La señora SANDRA MORALES FARFAN, y el señor ALEXANDER TORRES CALDERON, en continuidad del hecho anterior, suscribieron ante la Notaria Segunda del Círculo de Ibagué, la CESIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES RURALES, con el cual notifican al señor OSCAR RUÍZ, de la venta del inmueble y por ende la cesión del contrato, con la intención de que el ARRENDATARIO se comunicará con el nuevo propietario.”

“VIGESIMO. Que conforme a lo dispuesto en el contrato, el cual es Ley para las partes, el ARRENDATARIO OSCAR RUÍZ, ha incumplido el contrato i) porque pese al aviso de desahucio, el señor OSCAR RUÍZ, no ha hecho entrega del predio hasta la presentación de esta demanda arbitral; ii) por el no pago del canon de arrendamiento; iii) por el abandono y deterioro del inmueble más allá del uso, y deterioro normal; iv) porque desconoció la cesión del contrato de arrendamiento por la venta del predio objeto del contrato de arrendamiento; sin motivo.”

8.2. La contestación de la Demanda y sus Excepciones

Al contestar la Demanda²², el apoderado de **OSCAR RICARDO MAURICIO RUÍZ RAMÍREZ** se pronunció sobre los hechos y las pretensiones; formuló excepciones de mérito y aportó pruebas. No objetó el juramento estimatorio.

Propuso como excepciones a las pretensiones antes señaladas, las siguientes:

- A. Ausencia de Legitimación en la Causa por Activa, respecto de Alexander Torres Calderón.

²² Expediente Digital Cuaderno Principal No. 2/ 02. CONTESTACIÓN DEMANDA_ORMRR

B. Interpretación de las Obligaciones Contractuales bajo El Principio de Intención Común de las Partes.

III. CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL ARBITRAL

1. PRESUPUESTOS PROCESALES

Advierte el Tribunal que al presente asunto concurren los presupuestos procesales para emitir un pronunciamiento de fondo y no se observa circunstancia que pudiera ser constitutiva de nulidad.

En efecto, las Partes (i) han estado representadas por abogados titulados con poder suficiente; (ii) la Demanda cumple con las exigencias legales y se surtieron los trámites de contradicción establecidos por las normas procesales; (iii) el Tribunal es competente para conocer la presente disputa, tal y como se estableció en el **Auto No. 11**²³.

A lo anterior se suma que el proceso se siguió bajo las reglas que le son propias, garantizando el derecho de defensa y contradicción de las Partes. Así mismo, las pruebas fueron regular y oportunamente practicadas por lo que el Tribunal podrá sustentar su decisión en la valoración conjunta que haga de todas ellas.

Finalmente, no sobra reiterar que el Tribunal en **Actas No. 8 y 10**, efectuó control de legalidad sobre las diferentes actuaciones procesales y no se encontró vicio que requiriera saneamiento, a lo cual estuvieron conformes las Partes.

2. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO

2.1. OBJETO DE LITIGIO

La problemática planteada por los CONVOCANTES, Alexander Torres Calderón y Sandra Morales Farfán, con la presentación de la Demanda Arbitral, radica esencialmente en establecer si el CONVOCADO, Oscar Ricardo Mauricio Ruiz Ramírez, incumplió el '*Contrato de Arrendamiento de la Finca El Paraíso Ambalema Tolima*' firmado por las partes el día 10 de diciembre de 2008²⁴. El Tribunal Arbitral puntualiza que la CONVOCANTE en sus pretensiones no ha solicitado la declaratoria

²³ Expediente Digital Cuaderno Principal No. 2/ 27. Acta PAT-160822

²⁴ Expediente Digital Cuaderno de Pruebas/ 01. Demanda/ 06-PRUEBA-2 Contrato de Arrendamiento

de incumplimiento, pero en caso de declararse la terminación, que la CONVOCANTE sí solicita en sus pretensiones, será consecuentemente ineludible para el Tribunal Arbitral declarar el incumplimiento del Contrato de Arrendamiento, por cuanto la CONVOCANTE pretende varias condenas como resultado de la terminación.

La violación contractual del Contrato de Arrendamiento mencionado, aducida por la parte CONVOCANTE, en el hecho vigésimo, consiste en que la parte CONVOCADA, no atendió, según denominación del apoderado de la parte CONVOCANTE, el mal denominado Desahucio, contenido en la comunicación de fecha 25 de octubre de 2016²⁵; además, la parte CONVOCANTE alega que la parte CONVOCADA adeuda valores correspondientes a cánones de arrendamiento por su falta de pago y por la falta de incremento anual de los mismos; también la parte CONVOCANTE invoca abandono y deterioro del bien objeto del Contrato de Arrendamiento por parte de la CONVOCADA; y por último, la parte CONVOCANTE argumenta desconocimiento de la cesión del Contrato de Arrendamiento.

El Tribunal Arbitral abordará el análisis del mal denominado desahucio y de la falta de pago por haber sido ambos asuntos de carácter jurídico, objeto de pretensión en la demanda arbitral, además que en los argumentos jurídicos presentados desde la misma demanda arbitral hasta las alegaciones finales y, en especial, por haber sido el objeto de la actividad probatoria de la CONVOCANTE. Al contrario de lo relativo al abandono y deterioro, que no fue objeto ni de los argumentos jurídicos, ni de las pretensiones, ni tanto menos de la actividad probatoria de la CONVOCANTE, sino meramente enunciado un hecho de la demanda. Por último, respecto al desconocimiento de la cesión del Contrato de Arrendamiento el asunto será objeto de atención por parte del Tribunal Arbitral en relación con el Laudo de fecha 18 de octubre de 2016 del Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Bogotá D.C.

2.2. COSA JUZGADA

Para el Tribunal Arbitral es imperioso referirse al Laudo de fecha 18 de octubre de 2016²⁶ del Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Bogotá D.C.²⁷, que tuvo como parte convocante a uno de los convocantes de este proceso arbitral, específicamente el señor Alexander Torres Calderón, y no la otra convocante de este proceso arbitral, es decir, Sandra Morales Farfán; y como parte convocada al

²⁵ Expediente Digital Cuaderno de Pruebas/ 01. Demanda/ 13_PRUEBA-9 Carta de fecha 25 de octubre de 2016.

²⁶ Expediente Digital Cuaderno de Pruebas/ 01. Pruebas Contestación Demanda/Folios 1-53

²⁷ Laudo proferido por los Drs. Gladys Inés Pacheco García, Jorge Oviedo Albán y Jeannette Namén Baquero.

mismo convocado de este proceso arbitral, es decir, al señor Oscar Ricardo Mauricio Ruiz Ramírez. Por tanto, entre el proceso arbitral de la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. que tuvo Laudo Arbitral el 18 de octubre de 2016 y este proceso arbitral existe identidad jurídica entre uno de los CONVOCANTES, Alexander Torres Calderón, y el CONVOCADO, Oscar Ricardo Mauricio Ruiz Ramírez. Por lo anterior, el Tribunal en esta oportunidad transcribe la parte resolutive del laudo arbitral en mención.

RESUELVE:

PRIMERO: Declarar probadas las excepciones de mérito propuestas por la parte convocada, denominadas: *"ILEGALIDAD DE LA CESIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO"*, *"DESCONOCIMIENTO DEL CARÁCTER O CONDICIÓN DE CESIONARIO ARRENDADOR DEL CONVOCANTE"* y *"COBRO DE LO NO DEBIDO POR FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA ACTIVA"*.

SEGUNDO: Declarar no probada la excepción denominada "MALA FE DE LA CEDENTE."

TERCERO: Declarar que la pretensión primera de la demanda fue despachada adecuadamente al momento de iniciarse el proceso arbitral, y que no es en estricto sentido una pretensión, sino una petición propia del trámite arbitral, conforme se indicó en la parte motiva de ésta providencia.

CUARTO: Negar las demás pretensiones de la demanda.

QUINTO: Condenar en costas y agencias en derecho al señor **ALEXANDER TORRES CALDERÓN**, en la suma de UN MILLÓN SEISCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL PESOS MTCE (\$1.688.000), por las razones expuestas en la parte motiva de ésta providencia.

SEXTO: Declarar causado el saldo de los honorarios de los Árbitros y de la Secretaria, por lo que se ordena realizar los pagos correspondientes.

SÉPTIMO: Ordenar la liquidación final y si a ello hubiere lugar, la devolución de las sumas no utilizadas de la partida "gastos".

52

Tribunal Arbitral de ALEXANDER TORRES CALDERÓN contra OSCAR RICARDO MAURICIO RUIZ RAMIREZ

OCTAVO: Ordenar la expedición de copias auténticas de este laudo, con las constancias de ley y con destino a cada una de las partes.

NOVENO: Ordenar la devolución del expediente al Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá.

Esta providencia queda notificada en estrados

El Laudo Arbitral de fecha 18 de octubre de 2016 resolvió, respecto al único CONVOCANTE, se precisa el señor Alexander Torres Calderón, declarar probada, entre otras, la excepción de mérito de *'Desconocimiento del Carácter o Condición de Cesionario Arrendador del Convocante, propiamente porque se declaró la excepción de mérito generadora de la anterior denominada 'Ilegalidad de la Cesión del Contrato de Arrendamiento'*; lo cual puede evidenciarse diáfanoamente en el punto 4.1 del Laudo precedente que reposa en el plenario probatorio. Es decir, por disposición del Laudo Arbitral de fecha 18 de octubre de 2016 se dispuso que el convocante no era cesionario del Contrato de Arrendamiento y por tanto era una persona extraña al contrato mismo.

De los fundamentos fácticos narrados en la demanda y en la contestación de este caso, al igual que en plenario probatorio, no se evidencia que haya existido alguna novedad o evento diferente respecto al convocante señor Alexander Torres Calderón en relación con el *'Contrato de Arrendamiento de la Finca El Paraíso Ambalema Tolima'* de fecha 10 de diciembre de 2008, ni con el CONVOCADO.

De lo anterior se colige que se presentan en ambos procesos los tres requisitos doctrinales que tradicionalmente se señalan para que sea procedente la excepción de Cosa Juzgada²⁸, que a juicio del Tribunal Arbitral se despliegan en el proceso arbitral del Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. que tuvo Laudo Arbitral el 18 de octubre de 2016 y este. A saber: *"Identidad de Persona"* exclusivamente respecto de Alexander Torres Calderón quien fue el único convocante del proceso arbitral anterior; *"Identidad de Cosa Pedida"* en razón de todas las pretensiones del proceso arbitral anterior se repiten en la demanda de este proceso arbitral, e *"Identidad de la Causa"* por ser el mismo hecho jurídico que sirve de fundamento para ambos procesos arbitrales respecto al convocante Alexander Torres Calderón.

De acuerdo con la jurisprudencia civil consolidada, la Cosa Juzgada es una institución que por perseguir los objetos de certeza y seguridad jurídica puede ser alegada por la parte interesada desde el mismo inicio del proceso a través de las llamadas excepciones o bien puede ser declarada oficiosamente, aún en la segunda instancia. Así lo recordó la Corte Suprema de Justicia en un pronunciamiento en el cual, luego de explicar que el artículo 282 del Código General del Proceso, concede al juzgador dicha posibilidad, salvo las consabidas restricciones respecto de las excepciones de nulidad relativa, compensación y prescripción, las cuales deben ser siempre alegadas. En ese sentido el juez superior en materia civil resaltó que al

²⁸ Al respecto, véase la sentencia STC18789-2017 de la Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. M.P. Luis Armando Tolosa Villabona.

ser la cosa juzgada un interés de orden público, bien pueden los jueces declararla, incluso de oficio²⁹.

Por lo anterior, respecto al convocante Alexander Torres Calderón, el Tribunal Arbitral declarará Cosa Juzgada en el Laudo de fecha 18 de octubre de 2016 del Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. respecto a este proceso arbitral.

Resulta obvio que lo anterior releva al Tribunal Arbitral, por obvia ausencia de materia, del análisis de la Excepción de Merito presentada por el CONVOCADO denominada '*Ausencia de Legitimación en la Causa por Activa respecto de Alexander Torres Calderón*'.

Como consecuencia de lo anterior, se precisa que para efectos del proceso arbitral toda referencia siguiente a la denominación CONVOCANTE es exclusiva a la otra convocante, vale decir, respecto a la señora Sandra Morales Farfán, quien tiene y ha tenido durante toda la vigencia del Contrato de Arrendamiento la calidad de única Arrendadora.

2.3. **LEGISLACIÓN APLICABLE**

Al '*Contrato de Arrendamiento de la Finca El Paraíso Ambalema Tolima*' firmado por las partes el día 10 de diciembre de 2008 entre CONVOCANTE y CONVOCADO se le aplica enteramente la regulación del Código Civil excluyéndose la normatividad del Código de Comercio al igual que la regulación especial de la Ley 820 de 2003 exclusiva para arrendamientos de vivienda urbana.

Debido a la calidad de las partes y del objeto del contrato mismo que se traduce en la destinación contractual agropecuaria determinada en el Contrato de Arrendamiento suscrito ente las partes, la fuente legal para su interpretación y análisis jurídico no es ni la Ley 820 del 2003 ni el Código de Comercio en sus artículos desde el 518, por no tratarse de un contrato de arrendamiento para un establecimiento de comercio ni para vivienda urbana, por tanto, la fuente legal es principalmente el Código Civil.

2.4. **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

²⁹ Al respecto, véase la sentencia 39366 del 23 de octubre de 2012 de la Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Laboral. M.P. Luis Gabriel Miranda Buelvas.

La codificación civil establece desde su artículo 1996, como obligaciones legales a cargo del arrendatario, (i) Usar y Gozar de la Cosa según los Términos Contractuales, (ii) La conservación de la Cosa, (iii) Pagar el Precio y (iv) Restituir la Cosa a la Terminación del Contrato. El Tribunal Arbitral centrará su análisis jurídico en las dos últimas, en consideración al debate jurídico presentado en la demanda y en la contestación del proceso arbitral.

Pero antes de profundizar en el análisis jurídico y fáctico de la controversia el Tribunal Arbitral debe resaltar que la calidad de Arrendador no es exclusiva del propietario del bien objeto del Contrato de Arrendamiento, por cuanto las obligaciones del Arrendador no presuponen ostentar el derecho real de propiedad, al igual que la exigencia de sus derechos como arrendadora no debe coincidir con la propiedad del mismo bien.

En el asunto sometido a decisión la Arrendadora, Sandra Morales Farfán, era propietaria al momento de la suscripción del Contrato de Arrendamiento y durante la vigencia del mismo enajenó el conjunto de bienes inmuebles que componen el objeto del Contrato de Arrendamiento, pero su condición de Arrendadora se conserva incólume, y por tanto así como debe cumplir con las obligaciones legales y contractuales del Contrato de Arrendamiento, igualmente puede exigirle al Arrendatario, en este caso al CONVOCADO, el cumplimiento de todas las obligaciones legales y contractuales derivadas del '*Contrato de Arrendamiento de la Finca El Paraíso Ambalema Tolima*' firmado por las partes el día 10 de diciembre de 2008 entre CONVOCANTE y CONVOCADO.

2.4.1. Obligación de Pagar el Precio

La obligación legal de pagar el precio, con lo cual debe entenderse pagar el canon de arrendamiento, se considera la principal obligación por cuanto representa la contraprestación que debe asumir el Arrendatario, en este caso el CONVOCADO, por el uso y tenencia de un bien ajeno.

Del material probatorio, para el Tribunal Arbitral resultó imposible establecer que existe incumplimiento, mora o falta de pago de los cánones de arrendamiento especialmente por el acuerdo convenido y planteado por la misma CONVOCANTE en el documento firmado el día 28 de septiembre de 2011³⁰ en el cual reconoce que el valor del canon de arrendamiento que le debe pagar el Arrendatario CONVOCADO se imputa al aporte de mantenimiento alimenticio de los hijos en común; por cuanto se

³⁰ Expediente Digital Cuaderno de Pruebas/ 01. Pruebas Contestación Demanda/Folios 56

resalta que la CONVOCADA Arrendadora y CONVOCADO Arrendatario fueron cónyuges.

A lo anterior se agrega que, por clara manifestación en el medio probatorio interrogatorio, la misma CONVOCANTE Arrendadora no tiene discernimiento preciso en relación con los valores recibidos en sus cuentas bancarias respecto al Contrato de Arrendamiento con el CONVOCADO en razón de sus respuestas, y en especial las últimas en las cual se le pregunta concretamente si la CONVOCANTE ha podido verificar o menos haber recibido valores relativos a los cánones de arrendamiento, por cuanto según palabras de la misma CONVOCANTE *'yo no mantengo mirando mis extractos'*³¹; de lo cual se desprende que así como la CONVOCANTE no tiene conocimiento del valor recibido respecto a los cánones de arrendamiento, entonces es imposible que pueda brindar certeza sobre la ausencia de pago de los mismos, y si eventualmente hubo incumplimiento, sin duda la CONVOCANTE no puede brindar certeza sobre el monto ni los periodos.

A lo anterior se agrega que ambos hijos, Sergio Andrés Ruiz Morales en este proceso arbitral, y Camilo José Ruiz Morales en el proceso arbitral del Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. que tuvo Laudo el 18 de octubre de 2016, han declarado ineludiblemente que han sido beneficiarios ampliamente de alimentos por parte del padre, que es la parte CONVOCADA de este proceso arbitral, con lo cual se deduce que el CONVOCADO ha pagado los cánones de arrendamiento.

Por último, con la contestación de la demanda arbitral, se aportan comprobantes de consignación y transferencias bancarias³² por el valor de los cánones de arrendamiento por parte del CONVOCADO como medios probatorios documentales para demostrar el cumplimiento de la obligación del Arrendatario CONVOCADO de Pagar el Precio del Contrato de Arrendamiento.

Por lo tanto, resulta concluyente que no se ha probado mora, ni incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento, ni tampoco de sus incrementos, por lo tanto, el Tribunal Arbitral se abstendrá de declarar incumplimiento alguno del CONVOCADO respecto a la obligación de pagar el precio del Contrato, y por consiguiente se abstendrá de condenar al CONVOCADO por suma alguna

³¹ Expediente Digital Cuaderno de Pruebas/ 04. Transcripciones/ 134759 Sandra Morales Farfán /Folios 17

³² Expediente Digital Cuaderno de Pruebas/ 01. Pruebas Contestación Demanda/Folios 60 y siguientes

correlativa a cánones de arrendamiento anteriores ni posteriores a la presentación de la Demanda Arbitral, y como consecuencia tampoco por intereses moratorios.

2.4.2. Obligación de Restituir la Cosa a la Terminación del Contrato

La obligación legal de Restituir la Cosa a la Terminación del Contrato tiene en el artículo 2005 del Código Civil su ilustración sencilla pero poderosa porque es la consecuencia directa y obvia de la terminación del Contrato de Arrendamiento, por lo tanto, surge la necesidad de esclarecer si el *'Contrato de Arrendamiento de la Finca El Paraíso Ambalema Tolima'* firmado por las partes el día 10 de diciembre de 2008 entre CONVOCANTE y CONVOCADO ha terminado o no.

Para responder el interrogante planteado debe analizarse la voluntad común contractual plasmada en el Contrato de Arrendamiento y la normatividad relativa a la terminación que se ubica en el artículo 2008 del Código Civil.

La cláusula sexta del *'Contrato de Arrendamiento de la Finca El Paraíso Ambalema Tolima'*, es clara y comprensible en su literalidad en establecer la vigencia del contrato en 5 años prorrogables por termino igual en caso de no existir alguna notificación con antelación de 2 meses al vencimiento, considerándose como fecha de inicio el 30 de enero de 2009. El 3 de enero de 2011 la CONVOCANTE Arrendadora y el CONVOCADO Arrendatario estipulan una Adición Contractual, mal denominada *'Otrosí'*³³, al Contrato de Arrendamiento, modificándose la fecha, en realidad ampliándose, de vencimiento al 30 de enero de 2017, manteniéndose todas las demás cláusulas inalteradas. Finalmente, el día 25 de octubre de 2016³⁴, vale decir con antelación de más de dos meses al vencimiento ampliado, la CONVOCANTE Arrendadora comunica al CONVOCADO Arrendatario su intención de no prorrogar el Contrato de Arrendamiento, exponiendo unos motivos que en realidad son pleonásticos, porque no son necesarios para efectos de la validez de la comunicación, porque la normatividad que rige el Contrato de Arrendamiento no es ni el Código de Comercio, ni tanto menos la Ley 820 de 2003, que sí exigen causales para la terminación del Contrato de Arrendamiento.

Como se ha explicado antes el *'Contrato de Arrendamiento de la Finca El Paraíso Ambalema Tolima'* se rige exclusivamente por el Código Civil y específicamente por el artículo 2008 que enfática y claramente indica que el Contrato de Arrendamiento

³³ Expediente Digital Cuaderno de Pruebas/ 01. Demanda/ 07-PRUEBA-2 Otrosí Arrendamiento.

³⁴ Expediente Digital Cuaderno de Pruebas/ 01. Demanda/ 13-PRUEBA-9 Carta de 25 de octubre de 2016

termina por la expiración del tiempo estipulado, es decir, el 30 de enero de 2017 según la última voluntad común contractual plasmada en la Adición Contractual.

A lo anterior debe agregarse la espléndida sencillez del segundo inciso del artículo 2014 del Código Civil³⁵ que indica la vía que debe seguir el Tribunal Arbitral.

Por lo tanto, el Tribunal Arbitral procederá a declarar la terminación del Contrato de Arrendamiento y como consecuencia directa declarará el Incumplimiento del CONVOCADO por violación de la obligación legal del Arrendatario de Restituir la Cosa a la Terminación del Contrato; igualmente ordenará el cumplimiento de la Obligación de Restituir la Cosa a la Terminación del Contrato.

2.4.2.1. No Aplica el Desahucio

De manera complementaria, considerando que los dos apoderados de ambas partes se refieren en sus escritos o en sus intervenciones, al término Desahucio, el Tribunal Arbitral debe precisar que en el caso objeto de análisis no opera, por cuanto, según la claridad del artículo 2009 del Código Civil, el instituto jurídico del Desahucio opera exclusivamente cuando no se ha fijado vencimiento del Contrato de Arrendamiento o cuando el tiempo es imposible fijarlo, es decir, el Desahucio opera cuando no existe forma de conocer la voluntad común de terminación o vencimiento o expiración. En el caso bajo examen es identificable fácilmente y sin necesidad de difícil interpretación la fecha de terminación del Contrato de Arrendamiento el 30 de enero de 2017.

El malentendido en el uso del término Desahucio proviene de su significado en la legislación comercial, que como antes expuesto no se aplica en lo absoluto al caso sometido al Tribunal Arbitral.

Para comprender el error jurídico en el uso del instituto del Desahucio es suficiente una simple lectura del artículo 2012 del Código Civil³⁶.

2.4.2.2. Independencia de la Forma de Pagar el Precio con la Terminación del Contrato de Arrendamiento

³⁵ Reza el inciso segundo del artículo 2014 del Código Civil que *"Si llegado el día de la restitución no se renueva expresamente el contrato, tendrá derecho el arrendador para exigirla cuando quiera."*

³⁶ Dice el artículo 2012 del Código Civil que *"Si en el contrato se ha fijado tiempo para la duración del arriendo, o si la duración es determinada por el servicio especial a que se destinó la cosa arrendada, o por la costumbre, no será necesario desahucio."*

El CONVOCADO en múltiples ocasiones argumenta que el '*Contrato de Arrendamiento de la Finca El Paraíso Ambalema Tolima*' no ha terminado porque según el documento de fecha 28 de septiembre de 2011³⁷ la CONVOCANTE Arrendadora aceptó y claramente convino que el pago de los cánones de arrendamiento del Contrato de Arrendamiento se imputarán al pago de obligaciones alimenticias de los hijos en común con el Arrendatario CONVOCADO.

La vigencia del Contrato de Arrendamiento no se modifica por la forma de pago que se convenga, a menos que exista una estipulación expresa o al menos tácita en ese sentido, pero en el caso bajo examen no existe, ha existido más bien lo contrario, es decir, una clara intención de estipular una fecha de vencimiento, en la Adición Contractual, acompañada de una clara manifestación de no renovación, es decir, de terminación del Contrato de Arrendamiento según la comunicación de fecha 25 de octubre de 2016.

La obligación de pagar alimentos por parte del CONVOCADO en el caso bajo examen tiene una obligatoriedad temporal distinta a la vigencia del Contrato de Arrendamiento, por tanto, a menos que se haya estipulado, pero no es del caso, es imposible suponer, como lo pretende el CONVOCADO, que la duración del Contrato de Arrendamiento se aumente y tenga coincidencia con la temporalidad de la obligación de pagar alimentos a sus hijos en común con la Arrendadora. La vigencia Contrato de Arrendamiento de la Finca El Paraíso Ambalema Tolima tiene una vigencia independiente de la obligación alimenticia.

La obligación del CONVOCADO en relación con sus hijos en materia de alimentos no tiene ninguna dependencia ni coincidencia ni relación con la vigencia, ni tanto menos con la terminación del Contrato de Arrendamiento.

2.4.2.3. Obligación de Pagar el Precio con Incumplimiento de Restituir la Cosa Arrendada

Otro argumento del CONVOCADO Arrendatario para fundamentar la vigencia ampliada del Contrato de Arrendamiento radica en que ha continuado pagando los cánones de arrendamiento. El artículo 2003 del Código Civil indica que aun terminado en Contrato de Arrendamiento sin que se cumpla la obligación de Restituir la Cosa, el arrendatario es obligado al pago de los cánones de arrendamiento, lo cual es un axioma derivado de la necesaria contraprestación económica por el uso de un bien ajeno, a mayor razón si no se ha cumplido la obligación legal de Restituir la Cosa a

³⁷ Expediente Digital Cuaderno de Pruebas/ 01. Pruebas Contestación Demanda/Folios 56

la terminación del Contrato de Arrendamiento, sin que signifique que se amplía el término del Contrato de Arrendamiento.

2.5. INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL

El artículo 1602 del Código Civil es demasiado conciso pero muy preciso en indicar que todo contrato es obligatorio para las partes, a menos que sea invalidado por causas legales, que en el evento específico del '*Contrato de Arrendamiento de la Finca El Paraíso Ambalema Tolima*' tuvo plena vigencia, eficacia y validez, al igual que su Adición de fecha 3 de enero de 2011.

El Capítulo IV del Título XXVI del Código Civil enuncia cuatro causales para la expiración del Contrato de Arrendamiento, de las cuales solo la relativa a la expiración del tiempo estipulado para la duración del arriendo, y no ninguna otra de las tres, es posible predicar en el caso del Contrato de Arrendamiento suscrito por las partes, significando que el Contrato de Arrendamiento entre la CONVOCANTE en calidad de Arrendadora y la CONVOCADO en calidad de Arrendatario terminó el 30 de enero de 2017.

El Tribunal Arbitral necesita precisar que, no obstante, la CONVOCANTE en sus pretensiones haya solicitado, en la primera, la declaración de terminación del Contrato de Arrendamiento, y en la segunda, la condena de restitución de los bienes inmuebles; para el Tribunal Arbitral es indefectible, como derivación de la terminación del Contrato de Arrendamiento, la necesaria declaración de incumplimiento, lo cual es requisito ineludible de carácter lógico jurídico para declarar la condena. Es decir, entre la declaratoria de terminación del Contrato de Arrendamiento y la condena de restitución de los bienes inmuebles del mismo contrato, es inevitable, por fundamental lógica jurídica, para el Tribunal Arbitral declarar el correlativo Incumplimiento del Contrato, aunque la CONVOCANTE no lo haya solicitado, erróneamente, en sus pretensiones.

Hasta la fecha de presentación de la Demanda Arbitral y durante todo el trámite del proceso arbitral el Arrendatario CONVOCADO no ha cumplido con su obligación legal de Restituir la Cosa objeto del Contrato de Arrendamiento al momento de su finalización, por tanto, el Tribunal Arbitral lo condenará a la Restituir el bien inmueble objeto del '*Contrato de Arrendamiento de la Finca El Paraíso Ambalema Tolima*' firmado por las partes el día 10 de diciembre de 2008 entre CONVOCANTE y CONVOCADO.

2.6. CONCLUSIÓN DEL TRIBUNAL

Por todo lo anterior, el Tribunal Arbitral concluye que el CONVOCADO incumplió el Contrato de Arrendamiento suscrito entre la CONVOCANTE en calidad de ARRENDADORA y por el CONVOCADA en calidad de ARRENDATARIO el día 10 de diciembre de 2008, por no haber cumplido con su obligación legal de Restituir la Cosa a la Terminación del Contrato, y por tanto, se declarará la Terminación del Contrato de Arrendamiento y como consecuencia obvia se condenará al CONVOCADO a la Restitución del bien inmueble objeto del mismo Contrato a favor de la CONVOCADA, significando que no se declarará probada la excepción de mérito denominada '*Interpretación de las Obligaciones Contractuales Bajo el Principio común de las Partes*' respecto a la pretensión primera y segunda de la Demanda Arbitral.

En armonía con las consideraciones que anteceden el Tribunal Arbitral se abstendrá de condenar al CONVOCADO a pagar suma alguna por concepto de cánones de arrendamiento ni intereses moratorios derivados.

En relación con la excepción de mérito denominada '*Ausencia de Legitimación en la Causa por Activa Respecto de Alexander Torres Calderon*', el Tribunal Arbitral se abstendrá de pronunciarse por ausencia de materia en consideración a que se declarará la excepción de mérito oficiosa de Cosa Juzgada respecto al Convocante mencionado Alexander Torres Calderón.

IV. JURAMENTO ESTIMATORIO

Los Convocantes formularon juramento estimatorio de sus pretensiones por valor de **\$65.775.953**. Dado que dicha juramentación no fue objetada por la contraparte y teniendo en cuenta que el Tribunal no evidencia temeridad, mala fe o colusión en su formulación, no se impondrá ninguna de las condenas establecidas en el artículo 206 del Código General del Proceso.

En este punto, si bien se rechazaron todas las pretensiones de condena de la Demanda, ello no fue por culpa de los Convocantes, sino por la valoración que el Tribunal hizo de las pruebas, donde no encontró acreditado los supuestos necesarios para emitir una condena económica. Luego, siguiendo el precedente fijado por la sentencia C- 157 de 2013, que supeditó las sanciones del artículo 206 del C.G.P a un factor subjetivo de temeridad o falta de diligencia del actor, no hay razón probatoria para imponer sanción alguna.

V. COSTAS Y CONDUCTA DE LAS PARTES

El artículo 365 del Código General del Proceso dispone las reglas para la condena en costas, para lo cual se transcribe el numeral de interés para el caso objeto del examen.

“Artículo 365. Condena en Costas. En los procesos y en las actuaciones posteriores a aquellos en que haya controversia, la condenación en costas se sujetará a las siguientes reglas:

...

5. En caso de que prospere parcialmente la demanda, el juez podrá abstenerse de condenar en costas o pronunciar condena parcial, expresando los fundamentos de su decisión.

...”

En atención con el aspecto de las costas procesales debe expresarse que ambas partes del proceso arbitral tuvieron una aceptable conducta procesal, incluso en la etapa anterior a la instalación del Tribunal Arbitral, a lo anterior se agrega la consideración de que prosperaron parcialmente las pretensiones de la demanda, para que el Tribunal Arbitral considere suficiente para determinar y declarar lo expresado por el numeral 5 del artículo 365 del Código General del Proceso para el caso objeto de decisión.

Como consecuencia de lo anterior, es necesario proceder con la aclaración de que cada parte es responsable de manera proindiviso por mitad de los gastos y expensas del proceso arbitral, expuestas y detalladas en el auto de fijación de honorarios y gastos de funcionamiento del Tribunal Arbitral.

VI. DECISIÓN

En mérito de las consideraciones que anteceden, el Tribunal Arbitral constituido para dirimir las controversias suscitadas entre, SANDRA MORALES FARFÁN y ALEXANDER TORRES CALDERÓN, como parte CONVOCANTE, y OSCAR RICARDO MAURICIO RUIZ RAMÍREZ, como parte CONVOCADA, administrando justicia en nombre de la República de Colombia, por autoridad de la ley y habilitación de las Partes:

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR la Excepción de Mérito Cosa Juzgada de manera oficiosa respecto a **ALEXANDER TORRES CALDERÓN** en el Laudo de fecha 18 de octubre de 2016 del Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., respecto a este proceso arbitral, por los motivos expuestos en la parte de Consideraciones del Tribunal Arbitral.

SEGUNDO: DECLARAR la Terminación del Contrato de Arrendamiento suscrito el día 10 de diciembre de 2008 entre **SANDRA MORALES FARFÁN** en calidad de ARRENDADORA y **OSCAR RICARDO MAURICIO RUIZ RAMIREZ** en calidad de ARRENDATARIO desde el 31 de enero de 2017, por los motivos expuestos en la parte de Consideraciones del Tribunal Arbitral.

TERCERO: DECLARAR el Incumplimiento del Contrato de Arrendamiento suscrito el día 10 de diciembre de 2008 entre **SANDRA MORALES FARFÁN** en calidad de ARRENDADORA y **OSCAR RICARDO MAURICIO RUIZ RAMÍREZ** en calidad de ARRENDATARIO, por parte del CONVOCADO **OSCAR RICARDO MAURICIO RUIZ RAMÍREZ**, por los motivos expuestos en la parte de Consideraciones del Tribunal Arbitral.

CUARTO: CONDENAR a **OSCAR RICARDO MAURICIO RUIZ RAMÍREZ** a Restituir, dentro de los 10 días hábiles siguientes a la ejecutoria del Laudo, a **SANDRA MORALES FARFÁN** el conjunto de bienes inmuebles que componen el objeto del Contrato de Arrendamiento suscrito el día 10 de diciembre de 2008 entre **SANDRA MORALES FARFÁN** en calidad de ARRENDADORA y **OSCAR RICARDO MAURICIO RUIZ RAMÍREZ**, por los motivos expuestos en la parte de Consideraciones del Tribunal Arbitral. El conjunto de bienes inmuebles que componen el Contrato de Arrendamiento corresponde a los lotes de los Bayos, El Mirador, Lomas del Paraíso y Bella Vista, que grupalmente integran la finca "El Paraíso" ubicada en el Municipio de Ambalema (Tolima), Vereda Tajo medio, 5 kilómetros vía Ambalema- Pajonales, cuyos linderos están especificados en la Escritura Pública No 298 del 25 de septiembre de 1999 de la Notaría única de Lérida.

QUINTO: ABSTENERSE de condenar a **OSCAR RICARDO MAURICIO RUIZ RAMIREZ** a pagar suma alguna por concepto de Cánones de Arrendamiento y los correlativos Intereses Moratorios, por los motivos expuestos en la parte de Consideraciones del Tribunal Arbitral.

SEXTO: DECLARAR no probadas las excepciones de mérito denominadas y presentadas como '*Ausencia de Legitimación en la Causa por Activa Respecto de Alexander Torres Calderón*' y como '*Interpretación de las Obligaciones Contractuales bajo el Principio de Intención común de las Partes*', por los motivos expuestos en la parte de Consideraciones del Tribunal Arbitral.

SÉPTIMO: DECLARAR que no hay lugar a imponer la sanción correspondiente al juramento estimatorio, de conformidad con el artículo 206 del Código General del Proceso, por los motivos expuestos en la parte motiva.

OCTAVO: NO CONDENAR en costas y agencias en derecho por las razones expuestas en la parte motiva.

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

DÉCIMO: DECLARAR causado el saldo de los honorarios de los Árbitros y del Secretario, por tanto, SE ORDENA realizar los pagos correspondientes de conformidad con lo previsto en el artículo 28 de la Ley 1563 de 2012, una vez el laudo arbitral o la providencia que decida sobre eventuales solicitudes de aclaración, corrección o complementación adquiera su firmeza.

DÉCIMO PRIMERO: DISPONER que el Tribunal Arbitral rinda cuentas a las partes de las sumas que estuvieron bajo su cuidado y haga los reembolsos que correspondan al concepto de Gastos del Proceso Arbitral que no haya sido utilizada.

DECIMO SEGUNDO: DISPONER que en firme esta providencia, el expediente se entregue para su archivo al Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá en cumplimiento del artículo 47 de la Ley 1563 de 2012.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

La anterior providencia fue notificada en estrados.


Hugo León González Naranjo
Presidente


Juan Carlos Maizir Sistac
Árbitro


Francesco Zappalá Sastoque
Árbitro


Juan Luis Palacio Puerta
Secretario

EL SUSCRITO SECRETARIO HACE CONSTAR QUE EL PRESENTE LAUDO ARBITRAL DE 18 DE NOVIEMBRE DE 2022 ES COPIA FIEL Y AUTÉNTICA DE LA QUE REPOSA EN EL EXPEDIENTE.


Juan Luis Palacio Puerta
Secretario