

CÁMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN PARA ANTIOQUIA

CENTRO DE CONCILIACIÓN Y ARBITRAJE

LAUDO ARBITRAL

SOCIEDAD OPERADORA DE AEROPUERTOS CENTRO NORTE S.A.
-AIRPLAN S.A.-

VS.

FLOR ANGELA SIERRA ECHEVERRY Y RAUL EDUARDO LALINDE SIERRA

CÁMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN PARA ANTIOQUIA
CENTRO DE CONCILIACIÓN Y ARBITRAJE
LAUDO ARBITRAL

Medellín, tres (3) de diciembre de dos mil doce (2012)

Según lo dispuesto en el auto de veinte (20) de noviembre de dos mil doce (2012), el Tribunal de Arbitramento dicta el Laudo que se expresa a continuación.

I. ANTECEDENTES Y TRÁMITE DEL PROCESO

A. Solicitud de convocatoria y trámite

1. El 21 de diciembre de 2010, SOCIEDAD OPERADORA DE AEROPUERTOS CENTRO NORTE S.A. – AIRPLAN S.A., en calidad de demandante, presentó mediante apoderado, ante el Centro de Arbitraje, demanda arbitral contra FLOR ANGELA SIERRA ECHEVERRI Y RAUL EDUARDO LALINDE SIERRA¹.
2. La solicitud de convocatoria está fundada en el pacto arbitral, en su modalidad de cláusula compromisoria, que obra en el documento denominado por las partes "CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. 107802" cuyo tenor es el siguiente:

"VIGÉSIMA PRIMERA. CLAUSULA COMPROMISORIA. Toda diferencia o controversia relativa a este contrato y a su ejecución y liquidación, se someterá a la decisión de árbitros de acuerdo con el Decreto 2279 de 1989, Ley 446 de 1998, Decreto 1818 de 1998 y demás disposiciones complementarias."
3. De conformidad con la ley, el Juzgado 16 Civil del Circuito de Medellín designó por sorteo a los abogados Alberto Acevedo R., como árbitro principal, y Luz Elena Álvarez Gutiérrez, como árbitro suplente, de la lista de árbitros en derecho civil y comercial del Centro de Conciliación,

¹ Cuaderno No. 1 – Folios 1 a 6.

Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín.² Sólo la suplente aceptó dicha designación dentro del término oportuno.³

4. Previas las correspondientes citaciones, el Tribunal Arbitral se instaló mediante auto No. 01 en audiencia celebrada el 25 de octubre de 2011, en la cual se designó como secretario al abogado Luis Guillermo Rodríguez D'Alleman, quien aceptó el cargo y tomó posesión del mismo.⁴

B. Trámite Inicial

1. Mediante auto No. 02 del 25 de octubre de 2011, el Tribunal admitió la demanda arbitral y ordenó notificar y correr traslado de la misma a la parte demandada.⁵
2. El apoderado de la parte demandante envió las citaciones para la diligencia de notificación personal a la demandada⁶.
3. Como los integrantes de la parte demandada no concurrieron para notificarse personalmente del auto admisorio, fueron ambos notificados por aviso de conformidad con el procedimiento previsto en el artículo 315 del C.P.C. Dentro de la oportunidad procesal legal ninguno de los convocados dio respuesta a la demanda ni propuso excepciones⁷.
4. Mediante providencia del 15 de mayo de 2012 se llevó a cabo –y fracasó- el intento de conciliación, razón por la cual se procedió a continuar con el proceso arbitral.⁸
5. También en la misma providencia del 15 de mayo de 2012⁹ se fijaron los gastos y honorarios del Tribunal, y se establecieron las sumas a cargo de las partes por honorarios y gastos de funcionamiento del Tribunal.
6. La parte demandada no consignó lo correspondiente y la parte demandante consignó, en las oportunidades procesales del artículo 144 del Decreto 1818 de 1998, la totalidad de los montos decretados para ambas partes.

² Cuaderno No. 1 – Folio 76.

³ Cuaderno No. 1 – Folios 78 y 79.

⁴ Cuaderno No. 1 – Folios 93 a 97.

⁵ Cuaderno No. 1 – Folios 93 a 97.

⁶ Cuaderno No. 1 – Folios 117 a 124.

⁷ Cuaderno No. 1 – Folios 125 a 155.

⁸ Cuaderno No. 1 – Folios 169 y 170.

⁹ Cuaderno No. 1 – Folios 169 y 170.

C. Trámite Arbitral

1. El 12 de junio de 2012 tuvo lugar la primera audiencia de trámite y cumplido lo dispuesto por el artículo 124 de la Ley 446 de 1998,¹⁰ el Tribunal, mediante auto No. 6, se pronunció sobre su competencia para conocer de los asuntos puestos a su consideración en la demanda.
2. Acto seguido, a través del auto No. 7¹¹ el Tribunal procedió a tener como pruebas los documentos aportados por la parte demandante y decretar el dictamen pericial solicitado por ella, en ausencia de respuesta y petición de pruebas de la parte demandada.
3. El perito nombrado, doctor Gustavo Adolfo Amaya Yepes, se posesionó en audiencia del 17 de julio de 2012 y rindió su dictamen el 15 de agosto siguiente, sin objeciones.
4. Agotada la etapa probatoria, el 19 de septiembre de 2012, fecha establecida para las alegaciones, únicamente las presentó la parte demandante, en forma verbal y por escrito. La parte demandada no acudió a dicha audiencia de alegatos. El Tribunal expidió auto¹², señalando fecha para realizar la audiencia de fallo.
5. Mediante auto del 20 de noviembre, fecha prevista para el fallo, el Tribunal aplazó la decisión y ordenó una prueba de oficio, consistente en que la parte convocante aportara en el término de cinco días, prueba de las comunicaciones o requerimientos elevados a la parte convocada sobre el reajuste del canon y señaló como nueva fecha para la audiencia de fallo, el 3 de diciembre de 2012.
6. En virtud de la cláusula compromisoria y por no existir término especial pactado en ella, el presente arbitraje tiene una duración de seis (6) meses¹³, contados desde la primera audiencia

¹⁰ El texto completo del art. 124 es:

"La primera audiencia de trámite se desarrollará así:

1. Se leerá el documento que contenga el compromiso o la cláusula compromisoria y las cuestiones sometidas a decisión arbitral y se expresarán las pretensiones de las partes estimando razonablemente su cuantía.
2. El Tribunal resolverá sobre su propia competencia mediante auto que sólo es susceptible de recurso de reposición.
3. El Tribunal resolverá sobre las pruebas pedidas por las partes, y las que de oficio estime necesarias.
4. Si del asunto estuviere conociendo la justicia ordinaria recibirá la actuación en el estado que se encuentre en materia probatoria y practicará las pruebas que falten, salvo acuerdo de las partes en contrario.
5. Fijará fecha y hora para la siguiente audiencia.

Parágrafo.- Si el Tribunal decide que no es competente, se extinguirán definitivamente los efectos del pacto arbitral."

¹¹ Cuaderno No. 1 – Folios 172 y 173.

¹² Cuaderno No. 1 – Folios 262 y 263.

¹³ **Art. 103 ley 23 de 1991:** El artículo 19 de decreto 2279 de 1989 quedará así: "Si en el compromiso o en la cláusula compromisoria no se señalare el término para la duración del proceso, éste será de seis (6) meses, contados desde la primera audiencia de trámite.

El término podrá prorrogarse una o varias veces, sin que el total de las prórrogas exceda de seis (6) meses, a solicitud de las partes o de sus apoderados con facultad expresa para ello.

de trámite, sin perjuicio de las suspensiones convencionales o legales que se dieran en el curso del proceso, bien sea por las partes directamente o por solicitud de sus apoderados especiales.

7. Toda vez que la primera audiencia de trámite se realizó y finalizó el **12 de junio de 2012**, el término para concluir las actuaciones del Tribunal se extingue el **12 de diciembre de 2012**, por tanto, el presente Laudo se profiere dentro del término legal.

II. DEMANDA Y PRETENSIONES

A. Demanda

1. La demanda, además de identificar a las partes (incluyendo direcciones para notificaciones), acompañar y solicitar el decreto y práctica de pruebas, trae la versión de los hechos relevantes al Arbitraje cuya transcripción se hace a continuación:

"(...) PRIMERO. Entre Establecimiento Público Aeropuerto Olaya Herrera y la señora FLOR ANGELA SIERRA ECHEVERRI se celebró el 17 de septiembre de 2002, el contrato de arrendamiento No. 107802, el cual tiene por objeto conceder a título de arrendamiento el goce de un lote de terreno donde está construido el hangar identificado con el número 50, con un área de doscientos once con cincuenta y seis metros cuadrados (211.56 m2), ubicado en la zona de hangares del Aeropuerto Olaya Herrera, con los siguientes linderos: Norte: con vía de carreteo de aeronaves; Sur: con hangar 49; Oriente: con hangar 51; Oeste: con vía de carreteo de aeronaves.

SEGUNDO. Las partes pactaron en la cláusula tercera del contrato que el término de duración del mismo sería de un año, contado a partir del 1 de octubre de 2002.

TERCERO. El canon de arrendamiento fijado inicialmente en el contrato de arrendamiento fue la suma de CUATROCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL CIENTO NUEVE PESOS M.L. (\$476.109.00) según la cláusula cuarta del contrato, pagadero por mensualidades anticipadas a partir de la fecha de suscripción del contrato.

CUARTO. El Establecimiento Público Aeropuerto Olaya Herrera, mediante comunicación del 15 de Julio de 2008, notificó a la arrendataria FLOR ÁNGELA SIERRA ECHEVERRI, la cesión del contrato a la Sociedad demandante AIRPLAN S.A., como consecuencia de que a esta última se le adjudicó la licitación de la concesión para la administración, operación, explotación comercial, adecuación, modernización y mantenimiento de varios aeropuertos, entre ellos el Olaya Herrera de Medellín.

QUINTO. El valor del canon de arrendamiento a la fecha de presentación de esta demanda asciende a la suma de OCHOCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL

En todo caso se adicionarán al término los días en que por causas legales se interrumpa o se suspenda el proceso". Concordar con la sentencia del 8 de abril de 1999 del Consejo de Estado, M.P. Juan Alberto Polo, en virtud del cual declaró NULO el artículo 126 del decreto 1818 de 1998 en el sentido que "el artículo 126 del decreto 1818 de 1998, por cuanto este último compiló el artículo 19 del decreto extraordinario 2279 de 1989, sin la modificación introducida por el artículo 103 de la Ley 23 de 1991, que modificó el artículo 19 del decreto extraordinario 2279 de 1989, y no reprodujo el texto original de este último artículo citado, pues, al hacerlo, contrarió lo dispuesto en los artículos 166 de la Ley 446 de 1998 y 103 de la Ley 23 de 1991".

SETESCIENTOS VEINTINUEVE PESOS (\$845.729.00) más IVA (10%), el cual debería ser pagado de manera anticipada dentro de los 5 primeros días de cada mes.

SEXTO. Las partes pactaron en la cláusula QUINTA del contrato la forma como se reajustaría el canon de arrendamiento en el evento en el cual se renovara el contrato, aun cuando es preciso advertir, que las circunstancias han cambiado desde el año 2002, y se hace necesario actualizar ese valor.

SEPTIMO. Desde la última renovación ocurrida en este caso, el 1 de octubre de 2010, mi poderdante informó en varias oportunidades a la arrendataria a fin de reajustar el precio del arrendamiento a valores acordes con las condiciones del mercado, sin encontrar eco en la arrendataria quien ha guardado completo silencio sobre el particular.

OCTAVO. Para la valoración previa del valor real del canon de arrendamiento de la zona de hangares del Aeropuerto Olaya Herrera de Medellín, la entidad que represento contrató los servicios de la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, avalúo que sirvió de base para determinar el valor mensual que se debía pagar por concepto de canon de arrendamiento del hangar que nos ocupa.

NOVENO. Se hace necesaria la determinación o fijación de un nuevo canon de arrendamiento desde el día 1° de Octubre de 2010, toda vez, que las condiciones especiales del bien han variado y es necesario un reajuste teniendo en cuenta el estudio técnico emitido por la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín relacionado en el numeral anterior". (...) ¹⁴

B. Pretensiones

Apoyada en lo anterior, la demandante pretende: ¹⁵

PRIMERA. Que se decrete la fijación de un nuevo canon mensual de arrendamiento del inmueble individualizado e identificado en el hecho primero de la demanda, y se tenga como base la suma de UN MILLON SEISCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS PESOS M.L. (\$1.692.800.) que habrán de pagar solidariamente los Señores FLOR ANGELA SIERRA ECHEVERRI y RAUL EDUARDO LALINDE SIERRA a la sociedad demandante, a partir del día 1° de octubre de año 2010 junto con la cuota de administración pactada en el contrato.

SEGUNDA. Si hubiese oposición por parte de los demandados, que el Tribunal fije un nuevo CANON mensual de arrendamiento mediante la intervención de perito especialmente designado para el efecto, teniendo como base la suma mencionada en la pretensión anterior con ocasión de avalúo adjunto a la demanda y las circunstancias descritas previamente en los hechos.

TERCERA. Que se ordene a los demandados a reconocer solidariamente el nuevo canon mensual de arrendamiento a partir del día 1 de octubre de 2010, fecha en que comenzó un nuevo período de vigencia de contrato de arrendamiento.

CUARTA. Si se opone la parte demandada, se condene al pago de las costas procesales. (...) "

C. Contestación

¹⁴ Cfr. Hechos de la Demanda, Cuaderno No. 1, folios 3 y 4.

¹⁵ Cfr. Pretensiones de la Demanda, Cuaderno No. 1 - Folios 4 y 5.

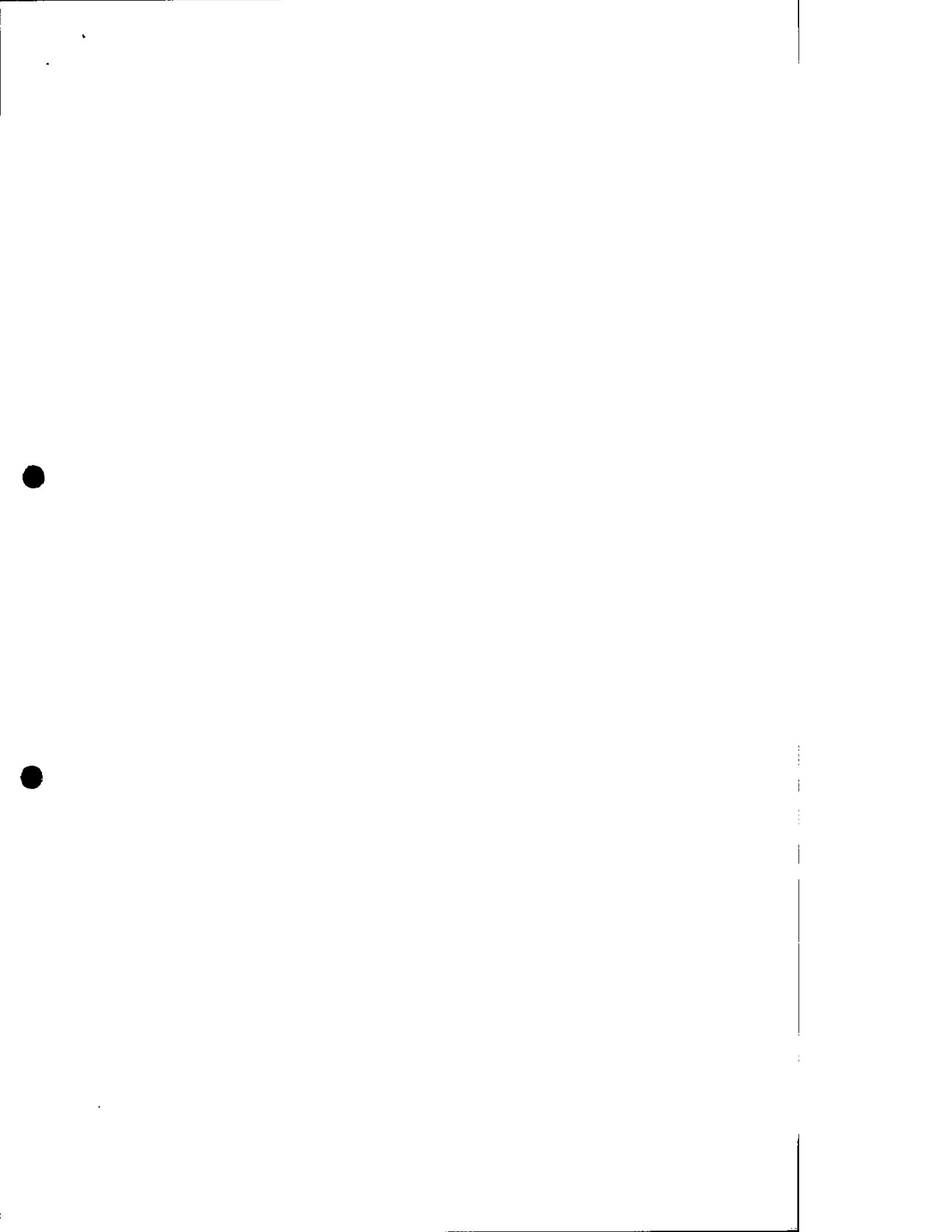
Como se expresó anteriormente, los demandados, pese a ser notificados por aviso del auto admisorio, no contestaron la demanda ni propusieron excepciones dentro del término legal oportuno.

III. CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL

A. Juicio de validez del proceso – presupuestos procesales

1. Este tribunal arbitral afirma, categóricamente, que el proceso jurisdiccional es fuente de creación de una norma jurídica individual, y es por ello por lo que debe realizar la labor de revisar, nuevamente, la etapa de procesamiento, con la finalidad de verificar o corroborar si la fuente resulta jurídicamente legítima, puesto que de ello dependerá la legitimidad del laudo arbitral o de la norma jurídica particular que en este acto procesal se creará. Así pues, previo al análisis del fondo de la controversia, el Tribunal pone de presente que el proceso reúne los presupuestos procesales requeridos para su validez y, por ende, para permitir la expedición de pronunciamiento de mérito.
2. En efecto:
 - a. El Tribunal goza de la *función jurisdiccional*, de manera transitoria, en los términos del Artículo 116 de la Constitución Política.
 - b. El Tribunal es *competente* para resolver las pretensiones objeto del litigio.
 - c. De conformidad con el certificado de existencia y representación legal acompañado en la demanda por la demandante¹⁶, la SOCIEDAD OPERADORA DE AEROPUERTOS CENTRO NORTE S.A. –AIRPLAN S.A.–, es persona jurídica legalmente constituida y debidamente representada. Por su parte los demandados, FLOR ANGELA SIERRA ECHEVERRI Y RAUL EDUARDO LALINDE SIERRA, son personas naturales, mayores de edad, con capacidad de goce y ejercicio. Así las cosas, todos ellos tienen *capacidad para ser parte y capacidad para comparecer al proceso*.
 - d. La parte demandante actuó en el arbitraje por conducto de apoderados judiciales idóneos, lo cual acredita el presupuesto del *derecho de postulación*.

¹⁶ Cuaderno No. 1 – Folios 38 a 41.



- e. El proceso se adelantó en todas sus fases e instancias con observancia de las normas procesales establecidas al efecto y con pleno respeto de los derechos de defensa y de contradicción de las partes. Respecto a las formas procesales (*trámite adecuado y legalidad de las formas*) contenidas en el Decreto 1818 de 1998 y demás normas concordantes, el Tribunal se ciñó a las prescripciones normativas, en primer lugar, en la ley vigente que es, en general, el Decreto –compilador- 1818 de 1998 y demás normas complementarias, en segundo lugar, a la sentencia C-1038 de 2002, de la Corte Constitucional y, en tercer lugar a la sentencia de la Corte Suprema de Justicia, Expediente T-1100122030002004, del diez (10) de febrero de 2005, M. P. Doctor Jaime Alberto Arrubla Paucar.
- f. Existe además el presupuesto de la *demanda en forma*, puesto que contiene todos los requisitos establecidos en el artículo 75 y siguientes del Código de Procedimiento Civil y los elementos pretensionales básicos.

B. Juicio de eficacia del proceso – presupuestos materiales de la sentencia.

- i. Existe *interés para obrar* por parte de la demandante.
- ii. A la fecha del laudo hay ausencia de cosa juzgada, de transacción, de desistimiento, de conciliación, de pleito pendiente o litispendencia y de caducidad de la acción.
- iii. El Tribunal constató, en la oportunidad procesal correspondiente, que había sido designado e instalado en debida forma; que únicamente la parte demandante consignó oportunamente las sumas de dinero que les correspondían a ambas partes, tanto por concepto de gastos como por concepto de honorarios; que las controversias planteadas eran susceptibles de transacción en la medida en que ellas se referían a una diferencia pura y estrictamente contractual y transigible.
- iv. Existe legitimación en la causa, tanto por activa como por pasiva. En el presente caso, desde la perspectiva formal se cumple con el presupuesto de legitimación en la causa por activa y pasiva puesto que la demandante y la demandada son las mismas personas que figuran como titulares de la relación de derecho sustancial contenida en el contrato denominado “CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. 107802”.

C. Juicio sobre el mérito

Antes de iniciar el análisis de los hechos y de las pretensiones invocados por la parte demandante, debe el Tribunal considerar que, no obstante haber sido notificados los demandados en debida forma del auto admisorio, éstos no contestaron la demanda ni propusieron excepciones, conducta que los artículos 95¹⁷ y 249¹⁸ del Código de Procedimiento Civil disponen evaluar en el ámbito probatorio. Podían los convocados haber discutido los hechos afirmados por la parte actora. No haberlo hecho, entonces, de acuerdo con otras pruebas, puede tener el significado de su aceptación o producir certeza de la ocurrencia de esos sucesos. Por ende, el Tribunal en sus conclusiones, habrá de atenerse a lo afirmado y probado dentro del proceso, aunque no haya contestado la parte demandada, en razón de su obligación de fallar en derecho, con base en lo probado en el proceso.

De la relación contractual da cuenta el "CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. 107802", mediante el cual el Aeropuerto Olaya Herrera de Medellín, en calidad de arrendador entregó en arrendamiento el hangar 50, con un área de 211.56 metros cuadrados, ubicado en el Aeropuerto Olaya Herrera de Medellín, a la señora FLOR ANGELA SIERRA ECHEVERRI, como arrendataria y a RAUL EDUARDO LALINDE SIERRA, como arrendatario solidario, contrato que empezó a regir desde el 1º de octubre de 2002 y que, según narra la demanda, fue posteriormente cedido por el establecimiento arrendador a la demandante. La cesión fue notificada mediante comunicación de julio 15 de 2008, suscrita por el gerente del establecimiento público Olaya Herrera, señor Francisco Javier Saldarriaga Aristizábal, a la arrendataria Flor Ángela Sierra Echeverri.

El contrato de arrendamiento lo regula el Código Civil, a partir del artículo 1973, cuando lo define como "un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado".

No contempla el Código de Comercio noción alguna sobre el arrendamiento, razón por la cual es de recibo la que viene de destacarse. Pero sí consagra algunas normas sobre arrendamiento de locales comerciales, con carácter imperativo, impuesto por el artículo 524, que prescribe que en contra de ellas no producirá efecto ninguna estipulación de las partes.

¹⁷ARTÍCULO 95. FALTA DE CONTESTACION DE LA DEMANDA. <Artículo modificado por el artículo 1, numeral 44 del Decreto 2282 de 1989. El nuevo texto es el siguiente:> La falta de contestación de la demanda o de pronunciamiento expreso sobre los hechos y pretensiones de ella, o las afirmaciones o negaciones contrarias a la realidad, serán apreciadas por el juez como indicio grave en contra del demandado, salvo que la ley le atribuya otro efecto.

¹⁸ ARTÍCULO 249. LA CONDUCTA DE LAS PARTES COMO INDICIO. El juez podrá deducir indicios de la conducta procesal de las partes.

La ausencia de preceptos particulares en la materia, habilita que por la vía del artículo 822 de la obra mercantil, se apliquen elementos reglamentados de forma general por el ordenamiento civil. Inclusive, puede llegar a ser pertinente la aplicación analógica de éste.

Sirve esta antesala para asegurar que la solidaridad que consta en el contrato de autos, por pasiva, ligando a los arrendatarios frente a la sociedad arrendadora, debe ser examinada a la luz de las reglas del derecho civil, en el sentido de verificar su alcance, en los aspectos relacionados con el objeto del proceso. Pues primeramente se observa que de la cesión del contrato efectuada en 2008, no consta prueba que se hubiera enterado al arrendatario solidario Raúl Eduardo Lalinde Sierra, respecto de quien tampoco hay demostración del hecho relativo a la configuración de diferencias por aumento del canon de arrendamiento para el momento de la renovación del contrato.

Si bien a tenor del primer inciso del artículo 888 del Código de Comercio, la cesión de un contrato ha de hacerse por escrito cuando el contrato consta por escrito, se persuade el Tribunal, por los elementos de juicio que reposan en el expediente (copia de documento de 15 de julio de 2008, folio 12), que dicha cesión efectivamente se produjo a favor de la sociedad demandante, cuyo objeto social referido en el certificado de folio 38 y siguientes, consiste en la explotación comercial de varios aeropuertos, entre ellos el Olaya Herrera de Medellín. Adicionalmente, por los mismos elementos de juicio, entiende el Tribunal que la notificación surtida de la cesión, mediante el aludido documento de folio 12, fue eficaz y vinculante, pues de no haberlo sido, seguramente los convocados habrían aprovechado el proceso para controvertir la cesión, fuera por la forma o por motivos de fondo. De allí que no se reste valor a la cesión, teniéndola por existente, ni a la notificación de la misma, porque se hubiere hecho sólo a uno de los arrendatarios. Precisamente, si el ámbito de lo mercantil exige agilidad en el desarrollo de las relaciones jurídicas y tal característica la recoge y realza ya la misma legislación civil de suyo más lenta en ejecuciones —en el caso del arrendamiento de vivienda urbana, en el artículo 7º de la Ley 820 de 2003, justamente tratándose de la solidaridad—, no se ve razón para no estimar cumplidas la cesión y la notificación mismas a todos los arrendatarios con el aviso suministrado a uno de ellos.

Dicho con más sencillez: la cesión y la notificación se hace a la parte arrendataria y cuando ésta se integra por obligados solidarios, para el éxito de los fines del derecho sustancial, basta que se practiquen con uno de ellos. En tal sentido la solidaridad comunica los efectos propios del acto a los restantes arrendatarios.

No otra puede ser la inteligencia del artículo 228 de la Constitución¹⁹, para casos como éste. Y la de la regla de interpretación del artículo 4º del Código de Procedimiento Civil, que obliga al juez a tener en cuenta "que el objeto de los procedimientos es la efectividad de los derechos reconocidos por la ley sustancial".

Dilucidado lo anterior, puede resolverse lo concerniente a las diferencias por la renovación del contrato entre las partes del proceso.

El artículo 519 del Código de Comercio dispone, en relación con el contrato de arrendamiento, que "Las diferencias que ocurran entre las partes en el momento de la renovación del contrato de arrendamiento se decidirán por el procedimiento verbal, con intervención de peritos". Ahora bien: conocido es que el derecho a la renovación del contrato de arrendamiento de un local comercial, a tenor del inciso primero del artículo 518 del citado ordenamiento, surge para "El empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio", a pesar de lo cual, de acuerdo con interpretaciones autorizadas y la práctica comercial y judicial, los términos nuevos en que haya de pactarse el contrato, para su continuidad después de los dos años referidos, pueden ser propuestos por el arrendador o por el arrendatario, indiferentemente y de allí que las diferencias que se susciten al respecto, cuando conciernen a un incremento de la renta periódica, suelen plantearse ante el juez por el arrendador.

Por tanto, no puede extrañar que la demanda para definir el monto del canon de arrendamiento que deba regir al tiempo de la renovación, sea incoada por el arrendador. De hecho, podría afirmarse que tal es una situación corriente, frente a la postura –quizá explicable desde un punto de vista pragmático– que asume el arrendatario, de mantener una ventaja con un precio menor por el goce del bien.

La parte demandada en este proceso, de acuerdo con las constancias del expediente y primeramente por el documento de contrato mismo, llevaba, al 1º de octubre de 2010, más de dos años (ocho) de haber celebrado el contrato y de haber ocupado con un mismo establecimiento el local comercial arrendado. De tal suerte, se configuraron los elementos esenciales para el derecho de renovación aludido.

La demandante, con mucha antelación al 1º de octubre de 2010, planteó a la parte arrendataria, con la comunicación del 17 de julio de 2009, suscrita por la gerente de Airplan, señora Sara Inés Ramirez de Restrepo, dirigida a la arrendataria Flor Angela Sierra Echeverri-, un nuevo valor de arrendamiento

¹⁹ "La administración de justicia es función pública. Sus decisiones son independientes. Las actuaciones serán públicas y permanentes con las excepciones que establezca la ley y en ellas prevalecerá el derecho sustancial...."

mensual, basado en estudio que a su vez, para contar con objetividad, dijo haber contratado con la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín.

En dicha misiva, en el párrafo cuarto, se lee: "En desarrollo de dicha tarea la Lonja dictaminó que el "HANGAR NRO. 50" con un área 211.56 debe pagar un canon de arrendamiento equivalente a \$8.500 por metro cuadrado."

Tal parece que la propuesta de la arrendadora no fue respondida por los arrendatarios, pues de haber existido, quizás la parte actora la habría aportado como prueba. Pero el conjunto de situaciones permite deducir, aún por el solo silencio de los locatarios, creíble por su conducta procesal de no haber replicado a la demanda, que en efecto desde julio de 2009 hubo diferencias entre las partes por la variación del canon de arrendamiento.

Para el Tribunal, en esa dirección encaja la misiva que reposa a folio 13, suscrita por quien en el curso del proceso ha llevado representación de la parte accionante, factor que abre paso para admitir que al suscribiría obraba en efecto en representación de la demandante y que ésta en oportunidades pasadas, invitó a los arrendatarios –por intermedio de la arrendataria solidaria Sierra Echeverri- a debatir el incremento de la renta.

Y, obra a folios 99 a 111 del expediente, un avalúo realizado por la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, de fecha octubre 9 de 2010, en el cual consta, con la correspondiente sustentación, que el precio de la renta por el local objeto del contrato de arrendamiento debería ser de \$8.000 por metro cuadrado.

Por otro lado, en el proceso, a instancias de la parte convocante, se dispuso y practicó un dictamen de perito, para atender a la norma del artículo 519, relacionado el peritaje con los puntos que enseguida se copian y frente a los cuales el experto nombrado emitió el concepto que adelante se transcribe:

"1. Se valorará a precios comerciales equitativos, dadas las condiciones particulares del inmueble al que se refiere el contrato de arrendamiento sobre el lote de terreno en el cual se encuentra construido el hangar No. 50, el valor de canon de arrendamiento mensual, antes de costo de administración, para el periodo comprendido entre el 1 de octubre del año 2010 y hasta el 1 de octubre del año 2011. Se trata de identificar el bien objeto del contrato de arrendamiento y dictaminar el canon de arrendamiento en términos comerciales que el arrendatario debería pagar, dejando a un lado el valor que las partes habían pactado en el contrato.

2. La cifra dictaminada en el numeral anterior será ajustada en el peritaje, año a año, a partir del 1 de octubre del año 2011 y hasta la fecha del dictamen, conforme a la cláusula 5ª del contrato de arrendamiento No. 1078-02, según la cual el canon mensual

se deberá ajustar acorde con lo certificado por el DANE para el IPC del año inmediatamente anterior incrementado en dos (2) puntos."

Y señaló el auxiliar:

"Teniendo en cuenta la información obtenida anteriormente anotada (sic) los datos relevantes son los siguientes:

2.1. El valor, promedio, del metro cuadrado para arriendo de los cuatro hangares antes mencionados es de \$7.964 para el año 2010.

Por lo tanto el valor del canon de arrendamiento que debieran pagar los demandados por el periodo 01 de octubre de 2010 a 01 de octubre de 2011 es de \$1.684.863.00.

Para el período 01 de octubre de 2011 a 01 de octubre de 2012 el canon de arrendamiento se incrementaría en el IPC del año anterior más 2 puntos, esto es 3.17 correspondiente al IPC del 2010 mas 2 puntos para un total de 5.17.

En consecuencia el canon de arrendamiento mensual por metro cuadrado sería de \$8.376 que para un total de 211.56 metros cuadrados nos da un canon de arrendamiento mensual de \$1.772.026.

CONCLUSION

Se concluye que el valor que por concepto de arrendamiento mensual pudiese producir el inmueble objeto del dictamen esto es el hangar número 50, en el periodo 01 de octubre de 2010 a 01 de octubre de 2011 es de \$1.684.863, y del periodo de 01 de octubre de 2011 a 01 de octubre de 2012 es de \$1.772.026."

Encuentra el Tribunal en la prueba ordenada de oficio y en la aportada por la convocante, ciertas situaciones incomprensibles en el manejo de las diferencias que deben existir entre las partes de un contrato de arrendamiento, tema fundamental según la exigencia consagrada en el artículo 519 del C.P.C. para que pueda acudirse a la justicia a dirimir el conflicto. Se infiere de la relación contractual entre las partes, que la renovación del contrato, debía producirse en octubre 1 de 2010. Por esto, no suena totalmente razonable que la diferencia se haya provocado con la comunicación de Airplan S.A., del 17 de julio de 2009, faltando todavía un año largo para la renovación del contrato. Por eso, con vista en la presunción de buena fe, el Tribunal da sentido al hecho armonizando esa comunicación con la del folio 13. Con todo, emerge otro dato algo enigmático, pues en la nota citada de 17 de julio de 2009, se predica que de acuerdo con un estudio de la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín, que no se allegó, el precio del metro cuadrado para ese predio, equivalía a \$8.500. Pero en el expediente, en el estudio realizado por la misma Lonja de Propiedad Raíz, remitido a la representante legal de Airplan, el 9 de octubre de 2010, se señaló como precio del metro cuadrado para el hangar No. 50, el de \$8.000 por metro cuadrado, inferior al anunciado a la arrendataria el año anterior.

Sea lo que fuere, la actuación procesal, la prueba y la valoración de la conducta asumida por la parte demandada, confluyen a formar la convicción de haber existido las diferencias por la renovación del contrato, que reclama el artículo 519 del Código Mercantil. Pues el Tribunal ante la no comparecencia

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

de la parte convocada, para controvertir las pruebas, no hallando desvirtuada la buena fe de la convocante, deduce que no hubo respuesta alguna al requerimiento hecho por la arrendadora y que, en consecuencia, ante el silencio, sólo le quedó a ésta el camino de acudir a la justicia arbitral, que era la indicada contractualmente.

Acreditada como una realidad la existencia de diferencias por la renovación del contrato, corresponde determinar la procedencia de un nuevo canon de arrendamiento y fijar su monto. Por lo primero, es un hecho cierto derivado de los conceptos emitidos por la Lonja de Propiedad Raíz referidos que el precio de la renta debe ser mayor a la que según la demanda cubren actualmente los arrendatarios, de \$845.729 mensuales, más IVA, lo cual no ha sido desvirtuado.

También el perito designado ilustró al Tribunal acerca de valores de mercado en el aeropuerto, para hangares como el del contrato. Y conceptuó cuál debiera ser la cuantía por mes del arrendamiento, como aparece en sus conclusiones, transcritas más atrás.

Observa el Tribunal que el dictamen pericial en cuestión, dado el precepto del artículo 241 del Código de Procedimiento Civil, cuenta con firmeza, sus fundamentos ostentan precisión y calidad, se ajustan a la pericias de su género, el perito es idóneo y competente y su conclusión guarda armonía con otro de los elementos probatorios que figuran en el proceso, a saber, el avalúo rendido por la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, el 9 de octubre de 2010.

Ha de advertirse, sin embargo, que la participación del perito en estos procesos no lo convierte en determinante de la decisión que haya de adoptar el fallador. Su papel, de verdadero auxiliar, es el de apoyar al juez, ilustrarlo, en relación con la pretensión de la parte demandante, dígame en el sentido de verificar que lo que ésta suplica se ajuste a parámetros comerciales corrientes o de la plaza, o, en cambio, está por fuera de ellos.

De allí que en un caso como el de autos, puede el juzgador separarse de la cifra hallada por el perito, en la medida en que con ocasión del dictamen, encuentre atendible o razonable la solicitada en la pretensión de la demanda. Preservará así la congruencia y, más especialmente, en el sub iudice, cuando la fórmula pericial sería acogida en caso de oposición de la parte demandada, que no la hubo, como se dejó dicho en otro aparte.

Y es que, como señala la norma del artículo 519 del Código de Comercio, los peritos- uno solo, después de la Ley 794 de 2003-, intervienen en el proceso, pero no tienen un poder mayor que el de cooperar con el conocimiento del juez. El propio Código de Comercio cayó bajo la consideración constitucional

de la Corte Constitucional en otro aparte (artículo 1324), en el cual se disponía que los peritos fijaban una indemnización, posibilidad que se halló inexecutable en cuanto, por ser muy claro, ello implicaba una función judicial de la que los peritos carecen constitucionalmente, por estar excluidos en el artículo 116 de la Carta de la atribución de administrar justicia.

Similar reflexión procede en la hipótesis de definir la cuantía de un canon de arrendamiento a raíz de la renovación de un contrato de arrendamiento de local comercial y sirve, entonces, para acoger la pretensión primera de la demanda.

Se declarará en la parte resolutive, en consecuencia, que el nuevo canon de arrendamiento a cargo de FLOR ANGELA SIERRA ECHEVERRI, en calidad de arrendataria y de RAUL EDUARDO LALINDE SIERRA, en su calidad de arrendatario solidario, a partir de octubre 1 de 2010 será de UN MILLON SEISCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS PESOS M.L. (\$1.692.800). Y a tal pronunciamiento se limitará la resolución, sin referencia alguna a aumentos posteriores a 1 de octubre de 2011, pues en la pretensión de la demanda no fue suplicado ningún incremento, que por lo demás no era parte del problema por renovación contractual, si ésta se consuma cada dos años.

No puede pasar por alto el Tribunal, sin embargo y en forma oficiosa, la necesidad de precisar desde cuando se torna exigible y cómo puede ser exigido, el aumento determinado para el canon.

En relación con los efectos de la decisión judicial, el exmagistrado Jaime Alberto Arrubla Paucar²⁰, expone:

"Es de gran importancia establecer desde qué momento debe producir efecto la decisión judicial sobre las nuevas circunstancias del contrato. En efecto, se observa que no se aplica un único criterio en relación a las decisiones judiciales, para algunos solo se producen efectos a partir de la ejecutoria de la sentencia, para otros desde la fecha de la demanda y para otros desde el momento en que debía ocurrir la renovación.

[...] Si el contrato tiene vida jurídica, la intervención judicial se presenta para determinar algunas cláusulas, algunos términos del nuevo contrato con los cuales no están de acuerdo las partes. Por todo ello, la vigencia del contrato que se renueva, es la fecha que se tenía prevista para la terminación del mismo; es el momento en el cual surgen las diferencias que requieren la intervención del juez y el auxilio de peritos conforme al artículo 519 del Código de Comercio.

²⁰ ARRUBLA Paucar, Jaime. Contratos mercantiles contratos típicos, decimotercera edición. Bogotá: PUJ LEGIS, 2012. pp .421-422.

Por tanto, las determinaciones que tome el juez sobre las condiciones del contrato en que no se pusieron de acuerdo las partes, han de tener vigencia desde la misma fecha en que el contrato se renovó, en la cual surgieron tales diferencias y no en la fecha en que ejecutorió la providencia que las dictó."

Sobre el mismo tema y con el mismo punto de vista, el autor Fabio Naranjo Ochoa²¹, señalaba hace algún tiempo, con apoyo en planteamientos de un magistrado del Tribunal Superior de Medellín:

"Sobre este particular resulta pertinente transcribir los comentarios que hizo el doctor Arturo Gómez Duque, Magistrado del Tribunal Superior de Medellín, ante el Colegio de Abogados de Medellín:

"A mi juicio el nuevo contrato rige desde cuando las partes discutieron y fijaron las diferencias, y para demostrarlo acudiremos a estos argumentos:

1. La conveniencia: Cuando el arrendador comunica su aspiración a que el arrendatario exprese su intención renovatoria sobre nuevos presupuestos de precio y término, desde entonces deben ajustarse entre las partes tales modalidades convencionales. Si ello no fuere posible, el juez, una vez oído el concepto de peritos, adecúa el contrato sobre los aspectos sobre los cuales no fue posible el acuerdo. Por ello, la sentencia tiene que perfilarse con efectos ex-tunc, tomando como referencia la fecha en que surgieron las diferencias entre las partes, pues sobre ellas va a decidir el juez. Y esto es lo justo, porque en nuestro medio los pleitos pueden durar meses y hasta años y resulta que el inquilino se está beneficiando de ese tiempo, muchas veces dilatando el proceso para pagar, mientras tanto, un precio ridículo."

Oficiosamente, empero, por considerarlo procedente, dispondrá el Tribunal que para la exigibilidad por AIRPLAN S.A., de la suma a la cual resulte obligada la parte demandada, por la diferencia entre el canon fijado y el que pagó mes a mes desde la fecha de renovación hasta el presente, deberá la parte convocada cubrirla en un plazo de cuarenta y cinco (45) días calendario, desde la ejecutoria del Laudo Arbitral.

D. Costas

²¹ NARANJO Ochoa, Fabio. El Proceso de restitución del inmueble el proceso de regulación de la renta, quinta edición. Medellín, Agora Editores, 1991. pp. 192-193,

No habrá condena en costas, porque la pretensión cuarta de la demanda sólo las pidió para el caso en que hubiera oposición de la convocada y, como se anotó previamente, ésta no se opuso, en cuanto no respondió a la demanda.

IV. DECISIONES DEL TRIBUNAL ARBITRAL

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Arbitral constituido para dirimir en derecho las controversias entre **SOCIEDAD OPERADORA DE AEROPUERTOS CENTRO NORTE S.A. -AIRPLAN S.A.-**, (demandante) y **FLOR ANGELA SIERRA ECHEVERRI Y RAUL EDUARDO LALINDE SIERRA** (demandados), administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO. Por lo expuesto en la parte motiva de esta providencia, en razón de no haberse demostrado excepciones de fondo susceptibles de declaración oficiosa y no haber respuesta a la demanda, ni pronunciamiento alguno de los demandados, a pesar de haberseles notificado legalmente, se acogen las pretensiones de la demanda.

SEGUNDO. En los términos de la parte motiva de esta providencia, se fija la suma de UN MILLON SEISCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS PESOS M.L. (\$1.692.800), como nuevo canon de arrendamiento para el contrato de arrendamiento No. 107802, vigente a la fecha, entre **SOCIEDAD OPERADORA DE AEROPUERTOS CENTRO NORTE S. A. - AIRPLAN S.A.**, como arrendadora y **FLOR ANGELA SIERRA ECHEVERRI**, como arrendataria y **RAUL EDUARDO LALINDE SIERRA**, como arrendatario solidario, a partir de octubre 1º de 2010 fecha en que se renovó por un nuevo periodo de dos años.

TERCERO. Como el canon decretado es retroactivo, la diferencia entre el que venían pagando los demandados hasta la fecha y el dispuesto por el Tribunal, será cubierta por éstos en el término de cuarenta y cinco (45) días calendario, a partir de la ejecutoria de la sentencia arbitral.

CUARTO. Por las razones expresadas en las motivaciones de este fallo, no hay lugar a condena en costas.


QUINTO. Se decreta la causación y pago al Árbitro único y al Secretario del 100% de sus respectivos honorarios, se ordena la liquidación final de las cuentas del proceso y, si a ello hubiere lugar, la

devolución a la demandante de las sumas no utilizadas de la partida "*Gastos de funcionamiento del Tribunal*".

SEXTO. Se ordena la protocolización del expediente en una de las notarias de Medellín.

Expídanse copias auténticas de este Laudo, con las constancias de ley y con destino a cada una de las partes.

Notifíquese y cúmplase.



LUZ ELENA ALVAREZ GUTIERREZ

Árbitra Única



LUIS GUILLERMO RODRÍGUEZ D'ALLEMAN

Secretario