

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.

AGENCIA DE VIAJES SENDEROS LTDA.

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

Medellín, veinte (20) de noviembre de dos mil doce (2012)

Según lo establecido en el auto de septiembre 25 de 2012, el Tribunal de Arbitramento expide el Laudo que se expresa a continuación.

I. ANTECEDENTES Y TRÁMITE DEL PROCESO

A. Solicitud de convocatoria y trámite

1. En noviembre 8 de 2011, la demandante presentó, mediante apoderado, ante el Centro de Arbitraje, demanda arbitral contra AGENCIA DE VIAJES SENDEROS LTDA.¹
2. La solicitud de convocatoria se fundamentó en el pacto arbitral, en su modalidad de cláusula compromisoria, que obra en el documento denominado por las partes "CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. 001-04-01-209-40-09" cuyo tenor es el siguiente:

"VIGÉSIMA. CLAUSULA COMPROMISORIA. Las diferencias que se susciten en relación con la interpretación, ejecución y cumplimiento de este contrato, serán sometidas a la decisión de un tribunal de arbitramento, conforme a lo previsto por el Decreto 2279 de 1989, Ley 23 de 1991, y las normas vigentes sobre la materia. Las diferencias serán sometidas a la decisión de un (1) solo árbitro designado por la Cámara de Comercio de Medellín, mediante sorteo entre los árbitros inscritos en las listas que lleva esa Cámara.

El árbitro así designado se sujetará a las disposiciones legales colombianas que regulan el arbitramento, según las siguientes reglas:

1. El árbitro deberá ser abogado inscrito.

¹ Cuaderno No. 1 – Folios 1 a 7.

2. El árbitro se sujetará a las reglas previstas para el efecto por el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín.
 3. El árbitro decidirá en derecho y aplicará la legislación colombiana.
 4. El árbitro funcionará en la ciudad de Medellín, en el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de esta ciudad.
 5. El árbitro se regirá por las leyes de la República de Colombia.
 6. La decisión adoptada por el árbitro tendrá carácter definitivo y obligatorio².
3. El Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, citó a una reunión para el nombramiento, de común acuerdo, del árbitro, pero en dicha reunión las partes decidieron no modificar la cláusula y que fuera el Centro el que nombrara al árbitro único³.
4. El Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia designó por sorteo a los doctores Luz Elena Álvarez Gutiérrez, como árbitro principal, y Humberto Jairo Jaramillo Vallejo, como árbitro suplente, de la lista de Árbitros en Derecho Civil y Comercial de la Cámara de Comercio de Medellín.⁴
5. La doctora Luz Elena Álvarez Gutiérrez aceptó dicha designación dentro del término oportuno.⁵
6. Previas las correspondientes citaciones, el Tribunal Arbitral se instaló mediante auto No. 01 en audiencia celebrada en febrero 14 de 2012, donde se designó como secretario al abogado Luis Guillermo Rodríguez D'Alleman, quien aceptó el cargo y tomó posesión del mismo.⁶

B. Trámite Inicial

1. Mediante auto No. 02 de febrero 14 de 2012, el Tribunal inadmitió inicialmente la demanda, por falta de identificación plena y clara del inmueble objeto del trámite arbitral, de conformidad con lo prescrito por el artículo 76 del Código de Procedimiento Civil. Cumplido por la parte demandante el requisito exigido, dentro del término legal, con indicación de la dirección completa del local que dio lugar a este proceso, mediante auto

² Cuaderno No. 1 – Folio 30.

³ Cuaderno No. 1 – Folios 48 y 49.

⁴ Cuaderno No. 1 – Folio 51.

⁵ Cuaderno No. 1 – Folio 55.

⁶ Cuaderno No. 1 – Folios 62 a 66.

No. 3 de marzo 5 de 2012, admitió la demanda arbitral y ordenó notificar y correr traslado de la misma a la parte demandada.⁷

2. El apoderado de la parte demandante envió las citaciones para la diligencia de notificación personal a la demandada⁸.
3. La parte demandada, a través de su representante legal, en virtud de la citación, se notificó personalmente del auto admisorio de la demanda el día marzo 26 de 2012. Transcurrido el término legal para su pronunciamiento, el demandado no dio respuesta a la demanda ni propuso excepciones⁹. Por auto No. 4 de mayo 2 de 2012, notificado por estados, y enviado por correo certificado a la dirección del demandado, se señaló como fecha para la audiencia de conciliación el día mayo 15 de 2012.
4. Llevada a cabo la audiencia de conciliación, con la presencia de ambas partes, ésta fracasó y mediante providencia de mayo 15 de 2012, se procedió a continuar con el proceso arbitral.¹⁰
5. En el mismo proveído¹¹ 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, dentro del término y la parte demandante consignó, en la oportunidad procesal del artículo 144 del Decreto 1818 de 1998, la totalidad de los montos decretados para ambas partes.

C. Trámite Arbitral

1. En junio 12 de 2012 tuvo lugar la primera audiencia de trámite y cumplido lo dispuesto en el artículo 124 de la Ley 446 de 1998,¹² el Tribunal, mediante auto No. 6 determinó su

⁷ Cuaderno No. 1 – Folios 62 a 82.

⁸ Cuaderno No. 1 – Folios 83 a 88.

⁹ Cuaderno No. 1 – Folio 69.

¹⁰ Cuaderno No. 1 – Folios 94 a 96.

¹¹ Cuaderno No. 1 – Folios 94 a 96.

¹² 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.

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

competencia para conocer de los asuntos puestos a su consideración en la demanda arbitral.

2. Acto seguido, a través del auto No. 7¹³ el Tribunal procedió a tener y decretar como pruebas los documentos aportados por la parte demandante, en ausencia de respuesta y pruebas de la parte demandada.
3. En julio 17 de 2012, fecha establecida para la audiencia de alegatos, únicamente la parte demandante presentó su alegación en forma verbal y por escrito; la parte demandada no acudió a dicha audiencia de alegatos. El Tribunal expidió el auto No. 8¹⁴, en el cual señaló la fecha de octubre 3 de 2012, para la audiencia de fallo.
4. En septiembre 12 de 2012, el Tribunal mediante auto No. 9, aplazó la audiencia de fallo, y en su lugar decretó prueba de oficio, consistente en inspección judicial con intervención de perito en las instalaciones de las entidades demandante y demandada, a fin de hacer claridad en las fechas de pago de arrendamientos y servicios públicos.
5. La inspección judicial se efectuó en septiembre 25 de 2012, en las instalaciones de las partes, con la intervención de la contadora Gladys Mora Navarro, como perito. En la misma fecha, mediante auto, se señaló como fecha para la audiencia de fallo, en noviembre 20 de 2012.
6. El dictamen se rindió el 8 de octubre de 2012, del cual se dio traslado a las partes el 12 de octubre de 2012, por tres días hábiles, sin pronunciamiento de ninguna de ellas.
7. En virtud de la cláusula compromisoria y por no existir término especial pactado en ella, la duración del presente arbitraje es de seis (6) meses¹⁵, contados desde la primera audiencia de trámite, sin perjuicio de las suspensiones convencionales o legales que se

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."

¹³ Cuaderno No. 1 – Folio 98.

¹⁴ Cuaderno No. 1 – Folios 99 y 100.

¹⁵ **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.

En todo caso se adicionarán al término los días en que por causas legales se interrumpa o se suspenda el proceso".

dieren en el curso del proceso, bien sea por las partes directamente o por solicitud de sus apoderados especiales.

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

II. DEMANDA Y PRETENSIONES DE LAS PARTES

A. Demanda

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

"(...) PRIMERO. Entre AIRPLAN SA. y AGENCIA DE VIAJES SENDEROS LTDA. se celebró el 08 de abril de 2009, el contrato de arrendamiento No. 001-04-01-209-40-09, e) cual tenía por objeto conceder a título de arrendamiento el goce del local No. 56, ubicado en el Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Olaya Herrera de Medellín, con un área aproximada de 11.2 M2, delimitado por los siguientes linderos: Por el norte: con local 55; por el sur: con local 57; por el oriente: con exterior plaza Gardel y por el occidente: con pasillo de circulación.

SEGUNDO. Las partes pactaron en la cláusula cuarta del contrato que el término de duración del mismo sería de doce (12) meses, contados a partir del día en que fuera suscrita el acta de entrega, esto es, el día 1 de abril de 2009.

TERCERO. Las partes pactaron en la cláusula sexta del contrato el valor del canon de arrendamiento, el cual a la fecha de presentación de esta demanda, asciende a la suma de UN MILLON CUARENTA Y CUATRO MIL PESOS (\$1.044.000) más IVA (10%), para un total por este concepto de UN MILLON CIENTO CUARENTA Y OCHO CUATROCIENTOS MIL PESOS (\$1.148.400), suma que debería ser pagada de manera anticipada dentro de los 5 primeros días de cada mes.

CUARTO. El 17 de diciembre de 2010 las partes celebraron un otrosí al contrato de arrendamiento 001-04-01-209-40-09 en el cual acordaron que el objeto del contrato sería el local Nro. 62, ubicado en el segundo piso del Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Olaya Herrera de Medellín, que se encuentra delimitado por los siguientes linderos: Por el norte: con local 61 A; por el sur: con el local 62 A; por el oriente: con muro que lo separa de vacío del hall principal y por el occidente con el pasillo de circulación.

SEXTO.(sic) El día 24 de enero de 2011, mi mandante le envió una comunicación a la arrendataria, AGENCIA DE VIAJES SENDEROS LTDA., mediante la cual le hizo el aviso previo al vencimiento del contrato sobre la intención de no renovar el contrato de arrendamiento y obtener así la restitución del bien.

SEPTIMO. Así las cosas, el contrato No. ARR — 001-04-01-209-40-09, se terminó desde el 31 de marzo de 2011 sin que la arrendataria haya restituido el local objeto de arrendamiento.

OCTAVO. Adicional a lo anterior, el demandado ha incurrido en mora en el pago de la contraprestación debida dado el uso de los inmuebles en los meses de septiembre y octubre de 2011. Estos valores se encuentran reflejados en las facturas FA 133737 y 139951.

OCTAVO.(sic) Adicionalmente, incurrió en mora en el pago del servicio público de energía correspondiente a los meses de agosto y septiembre de 2011. Estos valores se encuentran reflejados en las facturas FA 133737 y 139951.

NOVENO. Como quiera que la parte ha incumplido al no restituir el bien dado en arrendamiento pese a que se le avisó previamente la no intención de renovar el contrato de la referencia y que además no ha efectuado los pagos respectivos por concepto de la ocupación del bien, se acude a esta vía con el fin que sea entregado el bien dado en arrendamiento". (...) ¹⁶

Dentro del cumplimiento de los requisitos exigidos por el Tribunal, en el auto No. 02, la parte convocante aportó la nomenclatura completa del inmueble cuya restitución solicita: "El local No. 62 ubicado en la Carrera 65 A No. 13 — 157, en el segundo piso del terminal de pasajeros del Aeropuerto O. Herrera de Medellín, cuya área corresponde a 11.6 M2, y se encuentra delimitado por los siguientes linderos: Por el NORTE: Con local 61 A; por el SUR: Con el local 62 A; por el ORIENTE: Con muro que lo separa de vacío del Hall principal y por el OCCIDENTE: Con el pasillo de circulación."

2. **Pretensiones.** Apoyada en los hechos anteriores, la demandante presentó pretensiones principales y subsidiarias ¹⁷.

B. Contestación

Como se expresó anteriormente, la demandada, pese a notificarse personalmente del auto admisorio, no contestó la demanda ni propuso excepciones dentro del término legal oportuno.

III. CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL

A. Juicio de validez del proceso – presupuestos procesales

1. Este Tribunal Arbitral revisó en su totalidad la etapa de procesamiento, con la finalidad de verificar o corroborar la legitimidad del laudo arbitral a dictar o de la norma jurídica particular que en este acto procesal se creará. Previo entonces 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 razón de dicha revisión, destaca:
 - a. El Tribunal goza de la *función jurisdiccional*, de manera transitoria, en los términos del artículo 116 de la Constitución Política.

¹⁶ Cfr. Hechos de la Demanda, Cuaderno No. 1, folios 3 Y 4.

¹⁷ Cfr. Pretensiones de la Demanda, Cuaderno No. 1 – Folios 4 a 6.

- b. Este Tribunal es *competente* para resolver las pretensiones objeto del litigio.
- c. De conformidad con los certificados de existencia y representación legal acompañados en la demanda por la demandante¹⁸, la SOCIEDAD OPERADORA DE AEROPUERTOS CENTRO NORTE S.A. o –AIRPLAN S.A.– y la AGENCIA DE VIAJES SENDEROS LTDA., se deviene que son personas jurídicas legalmente constituidas y debidamente representadas. Así las cosas, todas 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*.
- 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 actuó conforme 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. Igualmente concurre el presupuesto de la *demanda en forma*, puesto que la formulada 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* en la parte demandante.
- ii. Asimismo, verifica el Tribunal que a la fecha de expedición del presente 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 correspondían a ambas partes, tanto por concepto de gastos como por concepto de honorarios; que las

¹⁸ Cuaderno No. 1 – Folios 9 a 15.

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 efecto, 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. 001-04-01-209-40-09".

C. Juicio sobre el mérito – elementos axiológicos de la pretensión

DE LA RELACIÓN JURÍDICA SUSTANCIAL

Entre los folios 16 y 39 del expediente aparece el contrato de arrendamiento No. 001-04-01-209-40-09, suscrito en abril 8 de 2009, celebrado por las partes procesales, cuyo objeto consistió en conceder AIRPLAN S.A., en calidad de arrendador, a la AGENCIA DE VIAJES SENDEROS LTDA., en calidad de arrendataria, desde el 1º de abril de ese año - fecha en la cual se suscribió el acta de entrega-, el goce del local identificado con el número 56 de la Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Olaya Herrera de Medellín, inmueble que posteriormente, mediante otrosí firmado el 17 de diciembre de 2010, fue sustituido por el local No. 62, ubicado en el segundo piso del citado Terminal de Pasajeros.

De acuerdo con la cláusula cuarta, el plazo de duración del contrato fue pactado en doce meses, como plazo único, no prorrogable automáticamente. Por tanto, originalmente tenía vencimiento en abril 1 de 2010.

Se estipuló igualmente, en la cláusula sexta, que el canon de arrendamiento debería ser pagado de manera anticipada, dentro de los primeros cinco días de cada mes. La renta ascendía, a la presentación de la demanda, a la cantidad de un millón ciento cuarenta y ocho mil cuatrocientos pesos (\$1.148.400) mensuales, incluido IVA. Y en el párrafo cuarto ibidem, se estableció que la mora en el pago daría derecho al arrendador para hacer cesar inmediatamente los efectos del contrato y exigir judicial y/o extrajudicialmente la restitución inmediata del inmueble.

Convinieron las partes en la cláusula novena, párrafo primero, que el pago de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, teléfono, aseo y recolección de basuras, estaría a cargo del arrendatario, quien debería pagarlos mensualmente, previa facturación que

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

por tales conceptos le librara la entidad arrendadora y que dicho valor no estaría incluido dentro del canon de arrendamiento.

Finalmente, entre las causales de terminación del contrato, se previó como una de ellas en la cláusula décima octava, letra b), **la falta de pago por el arrendatario del canon, los servicios públicos y demás costos a su cargo, dentro de los plazos establecidos para el efecto** (negritas propias).

Por la destinación del inmueble arrendado para agencia de viajes y turismo (artículo tercero del contrato), es claro que aquél es un local comercial, motivo por el cual el contrato se rige por el Código de Comercio, que contiene unas normas precisas para el arrendamiento de locales comerciales, vinculadas al derecho del arrendatario a la estabilidad y a las causales de terminación del contrato, principalmente. Empero, otros aspectos básicos del contrato no están regulados por el ordenamiento mercantil, razón por la cual para determinar su régimen y alcance debe acudir, por mandato del artículo 822 del referido código, a la normatividad civil.

Ahora bien. El Código Civil regula el contrato de arrendamiento a partir del artículo 1973, y 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".

Las obligaciones pactadas, dentro del marco legal respectivo, son el derrotero que rige la relación contractual para las partes – de allí que el contrato sea ley para ellas-, quienes se obligan a cumplir lo pactado en el tiempo y forma estipulada; de no ser así, su actuar constituirá incumplimiento, que tendrá diferentes consecuencias, dependiendo de los efectos que el contrato o la ley le otorguen al hecho que lo configure.

Vistas las estipulaciones destacadas antes, no duda al Tribunal en afirmar que el contrato que ocupa su atención fue válidamente celebrado y goza de eficacia para regir las relaciones entre las partes procesales, esto es, la relación jurídica surgida entre ellas respecto del arrendamiento del local comercial ya aludido. No se observa, por lo mismo, ninguna circunstancia que permita inferir que en el ejercicio de su autonomía privada los contratantes vulneraron alguna disposición superior o de orden público, o que se hubieran excedido a través del establecimiento de privilegios a favor de alguno de ellos, que lesionara derechos del otro.

De tal suerte, no riñe con el ordenamiento que AIRPLAN S.A y AGENCIA DE VIAJES SENDEROS LTDA. hubieran acordado que ésta pagaría a aquella, el monto de la renta y de otros conceptos a que se obligó, dentro de un lapso determinado de cada mes, como es evidente que, de igual manera, se ajusta a la legislación pertinente, que se hubiera previsto, como se hizo, que el pago lo efectuaría la sociedad arrendataria por consignaciones o transferencias en cuentas de la arrendadora.

Un contrato es una norma de derecho de tipo particular, en cuanto vincula a sujetos determinados y en la medida en que ellos mismos lo consideran. Sus derechos y obligaciones nacidos del contrato se delimitan por éste, en cuanto no pugnen con preceptos de mayor rango; pero justamente, por ser los mismos contratantes los autores de su propia norma de conducta, pueden de diverso modo, durante la ejecución del contrato, y con ocasión de ésta, entenderlo de otro modo, o variarlo, a veces en forma definitiva, otras sin abandonar la seriedad y firmeza naturales o propios de los mínimos deberes implícitos en la buena fe con la cual deben actuar.

De manera que los hechos que rodean el desarrollo y vida del contrato deben ser examinados por el fallador, para auscultar hasta dónde las partes se sujetaron a la letra del texto convenido, determinar cuándo en verdad lo abandonaron y, en fin, concluir si la tolerancia con la cual llegaron a obrar fue expresión inequívoca de una intención conjunta para modificarlo sustancialmente.

Sobre el particular, expuso la Corte Suprema de Justicia, en sentencia de 4 de septiembre de 2000, M.P. José Fernando Ramírez Gómez, expediente No. 5420:

"2. Conforme lo tiene precisado la Corporación, cuando el juez asume la tarea de desentrañar la intención de las partes y el alcance mismo de las cláusulas contractuales, debe hacerlo bajo un análisis integral y sistemático, donde no solamente tenga en cuenta el contrato como creación jurídica, sino su expresión material, esto es, como manifestación de voluntad. De manera que se debe considerar su naturaleza jurídica, su tipicidad legal, y por supuesto, el conjunto de sus cláusulas, buscando en ellas un contenido armónico que propenda por la eficacia de las mismas. Además, para el éxito de esa labor se debe consultar la aplicación práctica dada por las partes, y con ella, el desarrollo o desenvolvimiento obligacional por sendos contratantes, porque no empece las obligaciones nacer en el momento mismo del perfeccionamiento de su fuente, las partes las modulan, pues muchas veces someten su exigibilidad a plazos y condiciones, lo cual conduce a un desarrollo escalonado que es necesario identificar cronológicamente (subrayas fuera del texto original)."

Más recientemente, en el laudo emitido en noviembre 8 de 2012 por el Tribunal arbitral adelantado en la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, integrado por los árbitros Jorge Parra Benítez, Hernán Fabio López Blanco y Juan Pablo Cárdenas Mejía, para dirimir

controversias suscitadas entre ADMINISTRADORA DE FONDOS DE PENSIONES Y CESANTÍAS PROTECCIÓN S.A. CONTRA EVERIS COLOMBIA LTDA. se expresó en un punto como el enunciado que

"La forma como las partes de un contrato lo ejecutan, debe ser considerada, a la luz de la buena fe, como un mecanismo para la delimitación del alcance de las estipulaciones, próximo como es evidente a la interpretación del contrato mismo. Si bien ésta suele ligarse a las oscuridades o contradicciones de las cláusulas del negocio, la obligatoriedad de éstas –y en ello se interpretan– puede depender de la realización en la práctica de los derechos y deberes de las partes surgidos de su acuerdo, que puede llegar a ser diversa a la que se desprenda de la letra del pacto.

Por esto, y a la luz de la buena fe impropia, se comprende que el artículo 1622 del Código Civil disponga, tras de prever que las cláusulas de un contrato se podrán interpretar unas por otras, dándosele a cada una el sentido que mejor convenga al contrato en su totalidad, o por las de otro contrato entre las mismas partes y sobre la misma materia, que dicha interpretación puede provenir de [...] la aplicación práctica que hayan hecho de ellas ambas partes, o una de las partes con aprobación de la otra parte."

LAS PRETENSIONES PRINCIPALES

Para el examen particular de las súplicas, considera el Tribunal que es necesario sentar un planteamiento previo, a saber, que no obstante haber sido notificada la sociedad demandada del auto admisorio de la demanda y en debida forma, no contestó la demanda ni propuso excepciones, conducta que los artículos 95¹⁹ y 249²⁰ del Código de Procedimiento Civil disponen evaluar en el ámbito probatorio. Dentro del sub iudice, cobra importancia esa evaluación, en relación con el incumplimiento alegado por la parte actora.

La parte convocante formuló las siguientes pretensiones principales:

PRIMERA. Que el contrato de arrendamiento celebrado entre AIRPLAN S.A y la AGENCIA DE VIAJES SENDEROS LTDA, identificado con No. 001-04-01-209-40-09, se terminó desde el 31 de marzo de 2011 en virtud del preaviso efectuado a la entidad demandada donde se indica expresamente la intención de no renovar el contrato de arrendamiento.

SEGUNDA. Que como consecuencia de la terminación de dicho contrato, se ordene a la AGENCIA DE VIAJES SENDEROS LTDA, dentro del término establecido en la sentencia, restituir el inmueble descrito en el hecho quinto del libelo, consistente en el local No. 62, ubicado en el segundo piso del Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Olaya Herrera de Medellín, so pena de realizarse el desalojo mediante autoridad competente.

¹⁹ARTÍCULO 95. FALTA DE CONTESTACION DE LA DEMANDA. 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.

²⁰ ARTÍCULO 249. LA CONDUCTA DE LAS PARTES COMO INDICIO. El juez podrá deducir indicios de la conducta procesal de las partes.

TERCERA. Si se opone la demandada, será condenada en costas.

En apoyo de su pedido, apuntó la demandante en el escrito de demanda, que:

"SEXTO. El día 24 de enero de 2011, mi mandante le envió una comunicación a la arrendataria, AGENCIA DE VIAJES SENDEROS LTDA., mediante la cual le hizo el aviso previo al vencimiento del contrato sobre la intención de no renovar el contrato de arrendamiento y obtener así la restitución del bien.

SEPTIMO. Así las cosas, el contrato No. ARR — 001-04-01-209-40-09, se terminó desde el 31 de marzo de 2011 sin que la arrendataria haya restituido el local objeto de arrendamiento.

NOVENO. Como quiera que la parte ha incumplido al no restituir el bien dado en arrendamiento pese a que se le avisó previamente la no intención de renovar el contrato de la referencia y que además no ha efectuado los pagos respectivos por concepto de la ocupación del bien, se acude a esta vía con el fin que sea entregado el bien dado en arrendamiento".

Como ya se puso de presente, conforme a la cláusula cuarta del contrato, se acordó un plazo único de duración de doce meses, el cual no se prorrogaría automáticamente, en tanto se convino que la continuación del convenio sería expresa. Por ende, iniciado el contrato en abril 1 de 2009, vencía en abril 1 de 2010, fecha en la cual debió expirar en caso de no disponerse otra cosa en forma conjunta por las partes.

No existe en el expediente, ni se halló en la inspección judicial practicada de oficio, comunicación alguna, escrita, cruzada entre las partes, que hubiera sido librada al vencimiento del plazo primeramente pactado, es decir, 1 de abril de 2010, de la cual se evidenciare la intención de prorrogarlo o la de terminarlo. En cambio, varios meses después de esa época, más exactamente en diciembre 17 de 2010, mediante otrosí suscrito por las dos partes, variaron éstas el objeto del contrato, local 56, por el local 62.

De otro lado, obran en el proceso, arriadas en cumplimiento de pruebas decretadas de oficio, copias de las facturas emitidas por la sociedad demandante para el cobro de las cuotas mensuales a que tenía ella derecho, por los meses de marzo, abril y mayo de 2010 y copias de los recibos de pago elaborados por la convocante, por los mismos conceptos y períodos.

¿Qué significado, entonces, debe atribuirse a esa realidad?

La respuesta es sencilla: se puede deducir de esos sucesos y pruebas, en consecuencia, una conducta concreta y práctica de las partes, que pone al descubierto su propósito de conservar el contrato, a pesar de no haberse firmado una prórroga.

Superado este aspecto, corresponde analizar el relacionado con la manifestación unilateral de la parte actora de poner fin al contrato, en la que funda su primera pretensión principal.

Consta en el folio 25 del expediente que la convocante dirigió al representante legal de AGENCIA DE VIAJES SENDEROS LTDA, en enero 24 de 2011, una carta en la cual le hizo saber su designio de dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento, a partir de marzo 31 de 2011, fecha en que se cumplirían dos años del contrato de arrendamiento. Exigió, consiguientemente, que el área arrendada fuera restituida a más tardar en abril 7 de 2011.

Muestran las piezas probatorias –lo que por sí es obvio de frente a la demanda –, que llegado el día indicado, abril 7 de 2011, el inmueble no fue devuelto a la parte arrendadora y que ésta no promovió en ese momento el proceso judicial que, como en esta actuación arbitral persigue, se dirigiera a la entrega, " en virtud del preaviso".

A diferencia de ello, el comportamiento subsiguiente de AIRPLAN S.A es revelador de un desistimiento de su querer unilateral. Si la intención de la parte convocante hubiera sido real, habría obrado en concordancia con lo que había señalado a su co-contratante, habría acudido a la jurisdicción (arbitral) y hubiera protestado el pago que por consignaciones bancarias ingresaba a sus activos corrientes. AIRPLAN S.A no obró de ese modo; por el contrario, remitió a la AGENCIA DE VIAJES SENDEROS LTDA factura de cobro de la renta y servicios, en abril 30 de 2011, a pesar de su manifestación de no renovar el contrato y de encontrarse el arrendatario atrasado en el pago del mes de marzo de ese año. Y luego mantuvo un comportamiento similar, pues continuó facturando y recibiendo los cánones de arrendamiento, de abril de 2011 en adelante.

Por esto, no puede dejar de asegurarse que la conducta de recaudar y recibir el arrendamiento al arrendatario, debe ser considerada como un abandono por AIRPLAN S.A de su interés en la terminación del contrato para la época de abril de 2011 y como una palmaria contradicción respecto del preaviso, máxime que, al propio tiempo, esos sucesos indudablemente llevaron a la sociedad arrendataria a creer que el contrato estaba vigente.

Del análisis, pues, de los hechos y de las pruebas procuradas, se colige:

1. Que las partes celebraron un contrato de arrendamiento, por un año como plazo único, sin prórroga automática, con vencimiento en marzo 31 de 2010, y no obstante, a su vencimiento, sin

manifestación de ninguna de las partes sobre su continuación, quedó prorrogado por un término igual.

2. Que la parte convocante, arrendadora, preavisó a la arrendataria, parte convocada, mediante comunicación de enero 24 de 2011, para su entrega al vencimiento de la segunda prórroga, antes de que pudieran cumplirse los dos años de que trata el artículo 518 del Código de Comercio, como derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo.

3. Que la arrendadora no fue congruente con la determinación tomada en su comunicación, puesto que siguió facturando y recibiendo los cánones correspondientes a los meses posteriores a la fecha dispuesta para el desahucio, abriéndose camino lo dispuesto por el artículo 2014 del Código Civil, que en su párrafo tercero claramente impone: "Con todo, si la cosa fuera raíz, y el arrendatario, con el beneplácito del arrendador, hubiere pagado la renta de cualquier espacio de tiempo subsiguiente a la terminación, o si ambas partes hubieren manifestado por cualquier hecho, igualmente inequívoco, su intención de perseverar en el arriendo, se entenderá renovado el contrato, bajo las mismas condiciones que antes...."

4. En consecuencia, dada la conducta de la arrendadora de seguir facturando y recibiendo los cánones de arrendamiento luego del preaviso, no puede solicitar la restitución deprecada en su demanda.

No es jurídicamente de recibo, en síntesis, la causal invocada en la pretensión primera de la demanda, como tampoco, ligada a ella, la consecuencial de restitución que se hace derivar del preaviso.

LAS PRETENSIONES SUBSIDIARIAS

No teniendo éxito las pretensiones principales, hay lugar a averiguar por las subsidiarias, cuyo tenor se copia a continuación:

***PRIMERA.** Que la sociedad demandada incumplió el contrato No 001-04-01- 209-40-09, por haber incurrido en mora en el pago de las obligaciones derivadas de dicho contrato, específicamente en el pago de los cánones de arrendamiento de agosto y septiembre de 2011 y el pago del servicio público de energía de los meses julio y agosto de 2011. Estos valores se encuentran reflejados en las facturas FA 133737 y 139951.

SEGUNDA. Que como consecuencia del incumplimiento del contrato No. 001-04-01-209-40-09, se declare terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, el cual recae sobre el inmueble descrito en el hecho quinto y que se refiere al local No. 62, ubicado en el segundo piso del Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Olaya Herrera de Medellín

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

TERCERA. Que consecuencialmente se ordene a la sociedad demandada, dentro del término señalado en la sentencia, restituir el inmueble descrito en el hecho primero de esta demanda, consistente en el local No. 62, ubicado en el segundo piso del Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Olaya Herrera de Medellín, so pena de realizarse el desalojo mediante autoridad competente.”.

Se lee en los hechos de la demanda, que sirven de fundamento a estas pretensiones:

OCTAVO. Adicional a lo anterior, el demandado ha incurrido en mora en el pago de la contraprestación debida dado el uso de los inmuebles en los meses de septiembre y octubre de 2011. Estos valores se encuentran reflejados en las facturas FA 133737 y 139951.

OCTAVO.(sic) Adicionalmente, incurrió en mora en el pago del servicio público de energía correspondiente a los meses de agosto y septiembre de 2011. Estos valores se encuentran reflejados en las facturas FA 133737 y 139951.

Como se explicará, hay prueba en el expediente, representada en las copias de las facturas y de los recibos allegadas por la señora perito dentro de la inspección judicial decretada de oficio, del incumplimiento de las obligaciones por parte de la arrendataria, al no pagar el canon de arrendamiento dentro de los plazos estipulados en el contrato. Del acerbo probatorio se obtiene la certeza de que la parte accionada no cumplió el contrato celebrado, al atrasarse en la cancelación del canon mensual de arrendamiento pactado y en el pago de los servicios públicos, todos los cuales ha cubierto invariablemente de manera extemporánea.

En efecto, como en los hechos de la demanda relacionados con los alegados períodos de mora de la sociedad convocada no hubo armonía con los expresados en las pretensiones, y ante la confusión y la falta de comparecencia de la parte demandada, el Tribunal, en aras de ahondar en garantías, mediante auto de septiembre 12 de 2012, decretó de oficio la práctica de una inspección judicial con intervención de perito, para “...determinar en las contabilidades de ambas sociedades, los pagos efectuados por concepto de cánones de arrendamiento y de servicios públicos, a partir del mes de julio de 2011 y hasta la fecha de la inspección judicial, al igual que sus montos y fechas exactas, y establecer si la parte demandada se encuentra en mora o se ha encontrado en mora.” Luego, dentro de la inspección judicial, se ordenó ampliar el dictamen a los períodos de pago de marzo y abril de 2010 y de marzo, abril y mayo de 2011, así como también revisar la correspondencia cruzada entre las partes, relacionada con vencimiento de contrato y prórrogas del mismo.

La perito contadora nombrada, la doctora GLADIS MORA NAVARRO, una vez posesionada y en cumplimiento de su encargo, concluyó en su concepto –justamente porque se trata de hechos objetivos-que realmente se presentaron atrasos en el pago de los cánones de arrendamiento y de servicios públicos, en diferentes meses. Al respecto, se consignó en el informe pericial:

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

FACTURAS	VALOR	FECHA ELABORACION	FECHA VENCIMIENTO	FECHA PAGO	RECIBO DE CAJA	DIAS DE MORA
AP000047919	1.099.121	01/03/2010	08/03/2010	09/03/2010	6069	1
AP000052150	1.099.829	01/04/2010	08/04/2010	26/04/2010	6637	18
AP000055540	1.124.400	01/05/2010	08/05/2010	28/05/2010	7082	20
AP000098298	1.122.916	01/03/2011	08/03/2011	20/04/2011	11883	43
AP0000107241	1.123.857	30/04/2011	07/05/2011	30/04/2011	11994	-7
AP0000112508	1.123.082	30/05/2011	06/06/2011	04/08/2011	13460	59
AP0000122784	1.127.490	30/07/2011	06/08/2011	24/10/2011	14721	79
AP0000128263	1.126.133	30/08/2011	06/09/2011	24/10/2011	14721	48
AP0000133737	1.127.139	30/09/2011	07/10/2011	20/06/2012	18580	257
AP0000139951	1.124.211	30/10/2011	06/11/2011	28/11/2011	15269	22
AP0000144457	1.124.211	30/11/2011	07/12/2011	12/12/2011	15507	5
AP0000148689	1.123.626	30/12/2011	06/01/2012	26/03/2012	17190	80
AP0000155730	1.127.115	30/01/2012	06/02/2012	26/03/2012	17190	49
AP0000161729	1.125.233	28/02/2012	06/03/2012	20/06/2012	18580	106
AP0000166235	1.125.233	30/03/2012	06/04/2012	23/04/2012	17596	17
AP0000171161	1.125.327	30/04/2012	07/05/2012	23/05/2012	18096	16
AP0000176164	1.126.015	30/05/2012	06/06/2012	26/06/2012	18651	20
AP0000181335	1.125.269	30/06/2012	07/07/2012	31/07/2012	19199	24
AP0000187350	1.133.522	30/07/2012	06/08/2012	25/09/2012	20121	50
AP0000192034	1.133.522	30/08/2012	06/09/2012	25/09/2012	20120	19

No puede desconocerse que el contrato de arrendamiento se ha venido ejecutando de manera diversa a la establecida por las partes en el documento de abril 8 de 2009. Más, sin esfuerzo, es dable deducir que los pagos efectuados por la arrendataria, que no eran hechos directamente a la sociedad convocante, en sus oficinas, no contaban con un conocimiento y voluntad simultánea de recibirlos, de parte de ésta. Porque la AGENCIA DE VIAJES SENDEROS LTDA parece que consignaba en cuentas de AIRPLAN S.A, según se desprende de la cláusula sexta, párrafo segundo del contrato, o le transfería dineros a cuenta de lo debido, sin posibilidad de la demandante de repudiarlos o de aceptarlos en forma condicionada.

Más atrás se dijo y conviene repetirlo, que el contrato, ley para las partes, puede desenvolverse según el interés y querer de éstas, pero siendo ello valioso para la interpretación del acuerdo antes que nada, debe ser apreciado con mesura por el juzgador, de modo que pueda aseverarse que la conducta de las partes fue revelada al unísono y equivocadamente, al punto de poder considerar en casos dados si implica una verdadera modificación de lo estipulado.

Y esto es así, porque guiados por la buena fe –lealtad, seriedad, honradez, culto a la palabra empeñada en el convenio-, los contratantes deben desplegar hechos y acciones que no causen daño al otro, y, mejor aún, que tiendan a preservar la utilidad económica que con el contrato buscan. Los contratantes no son sujetos distantes, pues que están unidos por el contrato y éste les sirve económicamente a todos, por lo cual no es inválido creer que entre ellos debe darse una cooperación y una solidaridad para lograr los resultados que esperan.

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

De allí que si una parte incide y reincide, como en el presente asunto, en pagos a destiempo, a veces acumulados de varios meses, de que la otra en cierto modo los acepte porque en virtud de la forma de pago estipulada no puede rehusarlos, no se sigue ineludiblemente que se trate de una aplicación práctica que altere sustancialmente el contrato.

Para el Tribunal, AIRPLAN S.A recibió los pagos, pero no por ello se desdibujó el incumplimiento configurado por el atraso constante del arrendatario en hacerlos. De la prueba no se alcanza a inferir que hubiera existido una tolerancia tan relevante que pudiera perjudicar a la convocante y la ligara, sin cómo escaparse, a la esclavitud de tener que soportar a un arrendatario siempre tardío.

A esta conclusión se arriba, además, a partir de la conducta procesal de la parte convocada, fuente de un indicio grave en tomo al quebranto de la buena fe contractual por la AGENCIA DE VIAJES SENDEROS LTDA.

En derecho, por lo mismo, ha de decidirse sin vacilación por el Tribunal, que la demandada incumplió el contrato al no respetar la cláusula mediante la cual se obligó a pagar el arrendamiento y costos de servicios en un periodo determinado, dentro de cada mensualidad, incumplimiento que no desapareció por la tolerancia de la parte actora reflejada en las imputaciones de los pagos que recibía y que no podía controlar y en las facturas de meses posteriores a tales pagos, porque de tal tolerancia, sin embargo, no se desprende una voluntad precisa modificatoria del contrato.

Y a fuerza de ser enfáticos, no es superfluo agregar que los hechos que estructuran las pretensiones subsidiarias de la demanda de AIRPLAN S.A, conciernen a incumplimientos, a pagos inoportunos y extemporáneos de las rentas y cuentas de servicio a que estaba obligada la sociedad arrendataria, y no a una falta de pago. Ciertamente, son bien distintas una y otra situación, aunque tengan de común la consecuencia que generan frente al beneficio contractual que el otro contratante quiere obtener. De manera que lo estudiado, en el marco de esa pretensiones, no es la mora, sino el incumplimiento de las obligaciones contractuales, sumado al incumplimiento de los elementales deberes de la buena fe, considerado que "Los contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan no solo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por ley pertenecen a ella", como perentoriamente dispone el artículo 1603 del Código Civil, precepto que también se recoge en el artículo 871 del Código de Comercio, que establece que "Los contratos

deberán celebrarse y ejecutarse de buena fe y, en consecuencia, obligarán no sólo a lo pactado expresamente en ellos, sino a todo lo que corresponda a la naturaleza de los mismos, según la ley, la costumbre o la equidad natural".

Está en la buena fe, por tanto, que un contratante se abstenga de comportamientos reiterados que puedan lesionar las ventajas que el otro espera recibir del contrato. Y se incumple éste, si se falla a la buena fe, y se realizan pagos debidos mucho después de cuando debieron hacerse.

La posición que adopta el Tribunal no es extraña dentro de la doctrina más conocida. Así, al decir de Ordoqui²¹, sobre la buena fe en el cumplimiento de los contratos:

"Lo que ha hecho relevante este tema es que la doctrina hoy es prácticamente unánime en el sentido de que la conducta que tienen que asumir las partes en el momento del cumplimiento de las prestaciones no se restringe solamente a lo establecido en el contrato sino que, precisamente porque se debe actuar de buena fe, es que se asume el deber de colaborar con el desarrollo normal de prestación, posibilitando que la contraparte pueda cumplir. Betti (Teoría general de las obligaciones, Madrid, 1989, t.I, pp. 101 y 114) destaca que la buena fe en la ejecución de los contratos es esencialmente una actitud de colaboración, encaminada a cumplir la expectativa de la otra parte, lo que supone el deseo de ayudar y colaborar para que el otro pueda cumplir con lo que debe. La buena fe se funda en la fidelidad al vínculo contractual satisfaciendo las legítimas expectativas de la contraparte. Supone satisfacer los intereses legítimos propios y los de la contraparte. Ello implica que "tenemos que pensar en el otro" y no solo en nosotros mismos."

Analizado el tema del contrato y de la buena fe que debe estar implícita dentro de su ejecución, se hace necesario también para el fallador, estudiar e interpretar la demanda, los hechos y las pretensiones, en procura de la decisión final.

Frente a este tema, es función del fallador desentrañar el sentido y alcance del libelo, con la prevalencia del derecho sustancial, para dar la solución real al conflicto.

Sobre el particular, expuso la Corte Suprema de Justicia, en sentencia de noviembre 3 de 2010, M.P. William Namén Vargas, expediente No. 2007-00100-01:

...menester una apreciación sistemática, cuidadosa e integral de la demanda, para no sacrificar el derecho sustancial con un excesivo formulismo sacramental, desgastando el aparato judicial y acentuando el conflicto.

"Este deber se impone a todo juez en preservación de la imprescindible seriedad, legitimidad, eficacia y eficiencia de la administración de justicia, cuyo prístino designio se orienta a la salvaguarda del ordenamiento jurídico, derechos, garantías y libertades,

²¹ ORDOQUI Castilla, Gustavo. Buena Fe contractual, 2ª ed. Bogotá: PUJ, Universidad Católica y Grupo Editorial Ibañez, 2012. p. 403).

la evitación y solución civilizada de los conflictos en procura del equilibrio y justicia humana en las relaciones sociales.

"De cara al tema, no han sido pocos los pronunciamientos de esta Corporación en el sentido de indicar que 'al juzgador le corresponde, respetando claro está las garantías fundamentales, darle sentido pleno a las formas y no sacrificarlas por la forma misma, justificándolas en tanto ellas estén destinadas a lograr la protección de los derechos de las personas, obviamente que de un modo racional, lógico y científico, amén de ceñido a la ley, examinando el contenido integral de la demanda e identificando su razón y la naturaleza del derecho sustancial que en la misma se hace valer. [...] Esto, porque como lo tiene explicado la Corte, la 'intención del actor muchas veces no está contenida en el capítulo de las súplicas, sino también en los presupuestos de hecho y de derecho por él referidos a lo largo de la pieza fundamental'. Basta, por lo tanto, que la intención del demandante aparezca clara en el libelo, ya de manera expresa, ora porque se deduzca de todo su texto mediante una interpretación razonable' (SC No. 145 de 17 de octubre de 2006), tanto cuanto más si 'no existe en nuestra legislación procedimental un sistema rígido y sacramental que obligue al demandante a señalar en determinada parte de la demanda o con fórmulas especiales su intención, sino que basta que aquélla aparezca claramente del libelo, ya de manera directa o expresa, ya por una interpretación lógica basada en conjunto de la demanda' (G.J. t. CXXXII, pág. 241), siempre teniendo en cuenta el sentenciador que como 'el objeto de los procedimientos (art.4º del C.P.C.) es la efectividad de los derechos reconocidos en la ley sustancial, una deficiente o incorrecta expresión usada en el petitum [o en la causa petendi, valga añadir] no puede ser pretexto para sacrificar el derecho de la parte demandante menos aún si de los hechos y de los fundamentos de derecho surge con suficiente claridad cuáles son las verdaderas pretensiones [o hechos] que ella aduce...' (G.J. t. CLII, pág. 135; t. CCXVI, pág. 78)." (SC No. 028 de 27 de febrero de 2001).

Y redundando sobre lo mismo, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, en sentencia de diciembre 14 de 2010, M.P. Arturo Solarte Rodríguez, puntualizó:

"2.3.6. Sentado lo anterior, y teniendo presentes los propósitos de la función pública de administrar justicia, se impone a la Corte interpretar integralmente la demanda, en especial su pretensión primera subsidiaria y los hechos que la sustentan, con el propósito de extraer de ese acto de postulación su verdadero alcance, con el que se logre, además, zanjar el conflicto que enfrentan las partes y, por contera, hacer eficaces sus derechos, teniendo muy en cuenta la prevalencia del derecho sustancial, que como regla de principio en la actualidad consagra el artículo 228 de la Constitución Política, sin socavar, claro está, las reglas de la consonancia y sin quebrantar tampoco la objetividad de la controversia trazada por la actora.

En ese empeño, importa recordar que es deber del juez, en este caso de la Corte, como sentenciador de instancia, interpretar la demanda, actividad en la que, sin desfigurar su contenido objetivo, debe preferir el sentido de ella que le permita arribar a una decisión que, conforme al sistema jurídico, constituya solución a la problemática sometida a su conocimiento.

Con razón se ha aseverado que "en aquellos casos en que exista cierta vaguedad en la demanda, el juez está en la obligación de interpretarla '...con el fin de no sacrificar un derecho y siempre que la interpretación no varíe ni modifique los capítulos petitorios del libelo. En la interpretación de una demanda, ha dicho la Corte, existe el poder necesario para ir tras lo racional y evitar lo absurdo...' (G.J. tomo XLIV, pág.439), facultad que se toma en un deber en cuanto compete al fallador a emplear sus atribuciones legales para evitar las decisiones inhibitorias (artículo 39 del Código de Procedimiento Civil)" (Cas. Civ., sentencia de 6 de febrero de 2001, expediente No. 5656; se subraya); y que en desarrollo de esa actividad, importa "tener en cuenta todo el conjunto del libelo y además, si ello fuere menester para precisar su verdadero sentido, todas las actuaciones desarrolladas no sólo en el curso de proceso sino también durante la génesis del litigio" (Cas. Civ., sentencia de 19 de julio de 1985. G.J. CLXXX, pág. 175).

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

Entonces, prevalido de estas enseñanzas y directrices, advierte el Tribunal que para adoptar una solución del conflicto sometido a su conocimiento, en que se haga valer realmente el derecho sustancial, se hace necesaria una sencilla interpretación de la demanda, en su conjunto, en cuanto de éste se de vela que la parte actora, aunque anotó en su libelo de demanda que el incumplimiento de la sociedad accionada, en el pago de arrendamiento y servicios, por el cual acudía al arbitraje, lo vinculaba a un período cierto -que fue señalado confusamente en los hechos y en las pretensiones e igualmente en la alegación-, en realidad y como contratante, elevó una queja por la conducta de la arrendataria, representativa de un reiterado incumplimiento de su obligación de pagar a tiempo lo de su cargo.

Y en efecto, la prueba oficiosa reflejó ese repetido comportamiento de AGENCIA DE VIAJES SENDEROS LTDA., que, por tanto, no puede dejar de confrontarse con los deberes propios de la buena fe nacidos del contrato.

Por ello, se declarará el incumplimiento del contrato, por el pago tardío y reiterado de los cánones mensuales de arrendamiento, cuando debía hacerse dentro de los cinco primeros días de cada mes y en consecuencia, se ordenará la restitución del inmueble objeto del contrato, en los términos que enseguida se precisan. Dicho incumplimiento sucedió no sólo en los períodos denunciados en los hechos de la demanda, sino durante casi toda la ejecución del contrato, como se desprende del dictamen pericial ordenado oficiosamente, para dar garantías suficientes a la parte demandada que no acudió al proceso.

D. Costas

No se condenará en costas, porque las pretensiones tercera principal y quinta subsidiaria 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 **AGENCIA DE VIAJES SENDEROS LTDA.** (demandada), 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, no se acogen las pretensiones PRINCIPALES de la demanda.

SEGUNDO. En razón de no haberse planteado excepciones de fondo ni configurado hechos para la declaración oficiosa de alguna y por no haberse demostrado cumplimiento del contrato por la parte demandada, se acogen las pretensiones SUBSIDIARIAS de la demanda.

TERCERO. Se declara que la demandada incumplió el "CONTRATO No. 001-04-01-209-40-09" suscrito en abril 8 de 2009 entre SOCIEDAD OPERADORA DE AEROPUERTOS CENTRO NORTE S. A. - AIRPLAN S.A. (demandante) y AGENCIA DE VIAJES SENDEROS LTDA. (demandada), al no pagar los cánones mensuales de arrendamiento y de servicios públicos dentro de los plazos estipulados en las cláusulas sexta, parágrafo segundo y novena parágrafo primero.

CUARTO. Como consecuencia de la anterior resolución, se declara terminado el "CONTRATO No. 001-04-01-209-40-09, a partir de la ejecutoria de este laudo y se ordena a la AGENCIA DE VIAJES SENDEROS LTDA., representada legalmente por el señor WILBER ESKIL PALACIOS MARTINEZ, la restitución del bien arrendado, a favor de AIRPLAN S.A., dentro de los diez días siguientes a la ejecutoria del laudo, del local 62 del Aeropuerto Olaya Herrera de Medellín, inmueble el cual se describe así: local Nro. 62, ubicado en la Carrera 65 A No. 13 -157, en el segundo piso del Terminal de Pasajeros del Aeropuerto Olaya Herrera de Medellín, que se encuentra delimitado por los siguientes linderos: Por el norte: con local 61 A; por el sur: con el local 62 A; por el oriente: con muro que lo separa de vacío del hall principal y por el occidente con el pasillo de circulación.

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

SEXTO. Se decreta la causación y pago a la Árbitra única 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".

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

SEPTIMO. Se ordena la protocolización del expediente en una Notaría del Circulo de Medellín.

Expidanse 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

AUTENTICACIÓN Y CERTIFICACIÓN:

A 20 de Noviembre de 2012, el Secretario del Tribunal Arbitral, certifica que la presente es copia auténtica del laudo arbitral, con destino a la PARTE DEMANDADA, AGENCIA DE VIAJES SENDEROS LTDA., la cual no presta mérito ejecutivo y consta de 23 folios.

El secretario,



LUIS GUILLERMO RODRÍGUEZ D'A.