

70

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

LAUDO ARBITRAL

JESÚS DARÍO ZULUAGA GIRALDO
VS.
RAÚL OCTAVIO RAMÍREZ ZULUAGA

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

Medellín, 11 de diciembre de 2014

Según lo anunciado en Auto No. 09 de Diciembre 05, 2014, el "Tribunal de Arbitramento" expide, el "Laudo" que se expresa a continuación.

I. TRÁMITE DEL PROCESO ARBITRAL

A. Demanda e integración del Tribunal

- 1. En Agosto 01, 2014, el Demandante, a través de apoderado judicial, presentó ante el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, la Demanda Arbitral a fin de que se integrara un Tribunal Arbitral que resolviera las pretensiones formuladas en la Demanda¹.
- 2. Tal petición está fundada en el Pacto Arbitral, en su modalidad de Cláusula Compromisoria, que obra en la cláusula octava del contrato de "comodato precario" suscrito el día 27 de abril de 2011, y cuyo tenor es el siguiente:

"Octava: Cláusula compromisoria.- Toda controversia o diferencia relativa a este contrato, su ejecución y liquidación se resolverá por un Tribunal de Arbitramento designado por la Cámara de Comercio de Medellín mediante sorteo efectuado entre los árbitros inscritos en las listas que lleva el Centro de Arbitraje y Conciliación Mercantiles de dicha Cámara. El Tribunal se sujetará a los dispuesto en el Decreto 1818 de 1998 o estatuto orgánico de los sistemas alternos de solución de conflictos y demás normas concordantes, de acuerdo con las siguientes reglas: a) El Tribunal estará integrado por TRES árbitros, b) La organización interna del tribunal se sujetará a las reglas previstas en el Centro de Arbitraje y Conciliación Mercantiles, c) El Tribunal decidirá en derecho, d) El Tribunal funcionará en el Centro de Arbitraje y Conciliación Mercantiles de la respectiva Cámara de Comercio"².

¹ Cuaderno No. 1 – Folio 1.
² Cuaderno No. 1 – Folio 7.

Dicha cláusula fue modificada, por ambas partes, de común acuerdo, mediante reunión para nombramiento de árbitros del día trece (13) de agosto de 2014, en el siguiente sentido (Cfr. Folios 14 y 15):

"Las partes deciden modificar la Cláusula Compromisoria en el sentido que sea un (1) árbitro quien solucione sus controversias y que el mismo sea nombrado de mutuo acuerdo por las partes.

Así las cosas, la Abogada de la Unidad de Arbitraje entrega a las partes la lista de árbitros para que debatan los nombres de los posibles seleccionados.

De acuerdo con lo anterior y después de analizar los listados, las partes, de común acuerdo, nombran los siguientes árbitros:

ÁRBITRO PRINCIPAL: Sol Beatriz Calle D'Aleman

ÁRBITROS SUPLENTE: Luis Guillermo Rodríguez D'Alleman

El árbitro suplente solamente entrará a actuar en caso de que la principal no acepte la designación, guarde silencio o llegase a faltar por cualquier motivo."

- 3. Las partes, de mutuo acuerdo y ante el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, mediante reunión para nombramiento de árbitros del día trece (13) de agosto de 2014, designaron como árbitro, a la Dra. Sol Beatriz Calle D'Aleman, como árbitro principal y, al Dr. Luis Guillermo Rodríguez D'Alleman, como árbitro suplente (Cfr. Folio 15).
- 4. El Centro de Arbitraje, mediante comunicación del día catorce (14) de agosto de 2014³, le comunicó la designación a la Dra. Sol Beatriz Calle D'Aleman, y quien de acuerdo con los documentos obrantes a folios 18 a 20 del expediente, aceptó el cargo o la designación que le hicieran las partes de mutuo acuerdo; todo ello de acuerdo con lo prescrito en el artículo 14 de la Ley 1563 de 2012. Adicionalmente, en el acto de aceptación del cargo, el árbitro designado dio cumplimiento con el deber de información contenido en el artículo 15 de la Ley 1563 de 2012.
- 5. El Centro de Arbitraje, para efectos del cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 15 y 16 de la Ley 1563 de 2012, mediante comunicados del día veintiuno (21) de agosto de 2014, les puso en conocimiento, a todas las partes, la aceptación del cargo con su correspondiente deber de información⁴. Vencido los cinco (5) días de que trata la normatividad mencionada, ninguna de las partes manifestó dudas justificadas acerca de la imparcialidad, independencia del árbitro, ni su deseo de relevarlo, ni de una recusación, una inhabilidad o un conflicto de intereses alguno⁵.

³ Cuaderno No. 1 - Folios 16 y 17.

⁴ Cuaderno No. 1 - Folios 21 a 22.

⁵ "Art. 15. Deber de información. (...)

Si dentro de los cinco (5) días siguientes al recibo de la comunicación de aceptación, alguna de las partes manifestare por escrito dudas justificadas acerca de la imparcialidad o independencia del árbitro y su deseo de relevar al árbitro con fundamento en la información suministrada por este, se procederá

6. Integrado debidamente el Tribunal, el Centro de Arbitraje, citó⁶ al árbitro designado, a la parte demandada y al apoderado de la parte demandante para efectos de realizar la audiencia de instalación del Tribunal (Cfr. Inc. 1, Art. 20 de la Ley 1563 de 2012).

B. Audiencia de Instalación, Designación y Posesión del Secretario, Juicio de Admisibilidad, Derecho de Contradicción, Conciliación Arbitral, Fijación de Gastos y Honorarios y Primera Audiencia de Trámite.

1. Mediante Auto No. 01 del diecisiete (17) de septiembre de 2014, el Tribunal Arbitral se instaló formalmente, designó como Secretario al Dr. Nicolás Henao Bernal, recibió el expediente por parte de la Jefe de la Unidad de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia y fijó el lugar de funcionamiento y secretaria del Tribunal, reconoció personería a los apoderados de las partes, entre otras cosas⁷.

2. Seguidamente en la misma audiencia, mediante Auto No. 02, el Tribunal admitió la demanda, ordenó la notificación personal del demandado, ordenó correr traslado de él por el término de 20 días y fijó el trámite a seguir⁸.

3. El Centro de Arbitraje, para efectos del cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 15 y 16 de la Ley 1563 de 2012, mediante comunicado del día diecisiete (17) de septiembre de 2014 (Folio 382), le informó al Dr. Henao Bernal su designación como Secretario del Tribunal. El Secretario, dentro de la oportunidad procesal de que trata el inciso 4 del artículo 20⁹ de la Ley 1563 de 2012, aceptó el cargo y cumplió con el deber de información (Folios 39 a 43).

4. El Centro de Arbitraje, mediante comunicados del día diecinueve (19) de septiembre de 2014, le informó al apoderado de la parte demandante y a la parte demandada¹⁰, la aceptación del cargo de Secretario. Así las cosas, dentro del término establecido en el inciso 2 del artículo 15 de la

a su reemplazo en la forma prevista para tal efecto, siempre y cuando los demás árbitros consideren justificada las razones para su reemplazo o el árbitro acepte expresamente ser relevado. Cuando se tratare de árbitro único o de la mayoría o de todos, decidirá el juez civil del circuito del lugar en donde funcione el tribunal de arbitraje. Cuando se trate de secretario, decidirán los árbitros."

"**Artículo 16.** Impedimentos y recusaciones. Los árbitros y los secretarios están impedidos y son recusables por las mismas causales previstas para los jueces en el Código de Procedimiento Civil, por las inhabilidades, prohibiciones y conflictos de intereses señalados en el Código Disciplinario Único, y por el incumplimiento del deber de información indicado en el artículo anterior.

⁶ Cuaderno No. 1 – Folios 23 a 32.

⁷ Cuaderno No. 1 – Folios 33 a 35.

⁸ Cuaderno No. 1 – Folios 35 a 36.

⁹ "**Artículo 20. Instalación del tribunal.** (...)

El tribunal elegirá un Presidente y designará un Secretario, quien deberá manifestar por escrito su aceptación dentro de los cinco (5) días siguientes, y será posesionado una vez agotado el trámite de información o de reemplazo."

¹⁰ Cuaderno No. 1 – Folios 44 y 45.

Ley 1563 de 2012, ninguna de las partes manifestó dudas justificadas acerca de la imparcialidad, independencia del Secretario, ni su deseo de relevarlo, ni recusarlo, o de la existencia de una causal de inhabilidad o conflicto de intereses alguno.

5. De acuerdo con el acta de notificación personal, visible a folio 37, el demandado RAÚL OCTAVIO RAMÍREZ ZULUAGA, se notificó personalmente del auto admisorio de la demanda, el día diecisiete (17) de septiembre de 2014.
6. El demandado no ejerció el derecho de contradicción.
7. El Tribunal, mediante Auto No. 03 del veinticuatro (24) de octubre de 2014, visible a folios 46 a 48, declaró posesionado al Secretario del Tribunal y fijó fecha para continuar con el trámite arbitral.
8. Mediante Audiencia del cinco (5) de noviembre de 2014¹¹, y con fundamento en lo prescrito en el artículo 24¹² de la Ley 1563 de 2012, se celebró la audiencia de conciliación arbitral y, mediante auto No. 04, el Tribunal declaró fracasada la conciliación arbitral, motivo por el cual se procedió a continuar con el Proceso Arbitral¹³, procediendo a fijar, mediante Auto No. 05¹⁴, los gastos y honorarios del Tribunal, esto es, el Tribunal estableció las sumas a cargo de las Partes por los siguientes conceptos:
 - a. Honorarios de los Árbitros y del Secretario;
 - b. Gastos de funcionamiento del Tribunal; y
 - c. Gastos de administración del Centro de Arbitraje.

¹¹ Cuaderno No. 1 – Folios 49 a 54.

¹² La norma expresa:

“Artículo 24. Audiencia de conciliación. Vencido el término de traslado de las excepciones de mérito propuestas contra la demanda inicial o la de reconvencción, o contestadas sin que se hubieren propuesto excepciones, o vencido sin contestación el término de traslado de la demanda, el tribunal señalará día y hora para celebrar la audiencia de conciliación, a la que deberán concurrir tanto las partes como sus apoderados.

En la audiencia de conciliación el tribunal arbitral instará a las partes a que resuelvan sus diferencias mediante conciliación, para lo cual podrá proponerles fórmulas, sin que ello implique prejuzgamiento. Si las partes llegaren a una conciliación, el tribunal la aprobará mediante auto que hace tránsito a cosa juzgada y que, en caso de contener una obligación expresa, clara y exigible, prestará mérito ejecutivo.

El Ministerio Público y la Agencia Nacional de Defensa Jurídica del Estado podrán intervenir activamente en la audiencia con el fin de lograr que las partes concilien sus diferencias y expresar sus puntos de vista sobre las fórmulas que se propongan.”

¹³ Cfr. **Art. 25 de la Ley 1563 de 2012**, el cual expresa:

“Fracasada en todo o en parte la conciliación, en la misma audiencia el tribunal fijará los honorarios y gastos mediante auto susceptible de recurso de reposición, que será resuelto inmediatamente. Para la fijación, tomará en cuenta la cuantía de las pretensiones de la demanda, determinada de conformidad con el Código de Procedimiento Civil. Si hubiere demanda de reconvencción, tomará como base la de la cuantía mayor.”

¹⁴ Cuaderno No. 1 – Folios 51 a 54.

- 9. Únicamente la parte Demandante consignó, en las oportunidades procesales de que trata el artículo 27 de la Ley 1563 de 2012, la totalidad de los gastos y honorarios decretados para este Tribunal Arbitral¹⁵. Pese a lo anterior y de acuerdo con la audiencia del día dos (2) de diciembre de 2014, el apoderado de la parte demandante manifestó que la parte demandada el día dos (2) de diciembre de 2014, le pagó a la parte demandante lo que éste pagó por ella (Cfr. Folio 59).

- 10. Mediante Auto No. 06¹⁶ del dos (2) de diciembre de 2014, el Tribunal: i) se declaró competente para conocer y decidir las pretensiones de la parte demandante; ii) estableció el termino de duración del proceso por seis (6) meses (Cfr. Art. 10 Ley 1563 de 2012); iii) ordenó el pago del 50% de los honorarios a los árbitros, al secretario y el 100% al Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia (Cfr. Art. 28 Ley 1563 de 2012). Asimismo, en dicha audiencia, y mediante Auto No. 07¹⁷, decretó los medios de prueba solicitados por la parte demandante (Cfr. Inc. 3 del Art. 30 Ley 1563 de 2012), así:
 - a. Documentos:
 - i. Los acompañados en la Demanda.

- 11. Mediante Auto No. 08¹⁸ del dos (2) de diciembre de 2014, el Tribunal: i) cerró el periodo probatorio y ii) fijó fecha para celebrar la audiencia de alegaciones.

- 12. El día cinco (5) de diciembre de 2014, fecha establecida para el efecto, únicamente la parte demandante presentó una versión escrita de sus alegatos¹⁹, motivo por el cual el Tribunal expidió el Auto No. 09²⁰, señalando fecha para realizar la audiencia de laudo o de fallo.

- 13. En virtud de la cláusula compromisoria, y por no existir término especial pactado en ella, el presente Arbitraje tiene una duración de seis (6) meses²¹ o ciento ochenta días (180) días

¹⁵ Cuaderno No. 1 – Folio 56.
Cfr. Art. 30 de la Ley 1563 de 2012.

¹⁶ Cuaderno No. 1 – Folios 63 a 64.

¹⁷ Cuaderno No. 1 – Folio 64.

¹⁸ Cuaderno No. 1 – Folio 65.

¹⁹ Cuaderno No. 1 – Folios 217 a 233.

²⁰ Cuaderno No. 1 – Folio 67

²¹ Cfr. Art. 10 de la Ley 1563 de 2012, el cual reza:
"Artículo 10. Término. Si en el pacto arbitral no se señalare término para la duración del proceso, este será de seis (6) meses, contados a partir de la finalización de la primera audiencia de trámite. Dentro del término de duración del proceso, deberá proferirse y notificarse, incluso, la providencia que resuelve la solicitud de aclaración, corrección o adición.
 Dicho 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.
 Al comenzar cada audiencia el secretario informará el término transcurrido del proceso."

calendario contados desde la finalización de la primera audiencia 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.

14. Toda vez que la primera audiencia de trámite se realizó y finalizó el día **dos (2) de diciembre de 2014**, el término para concluir las actuaciones del Tribunal se extinguiría el **primero (1) de junio de 2015**, motivo por el cual el presente Laudo es proferido dentro del término legal.

II. POSICIONES Y PRETENSIONES DE LAS PARTES

A. Demanda

1. La Demanda, amén 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 presenta a continuación:

"1- El señor JESÚS DARÍO ZULUAGA GIRALDO y el señor RAÚL OCTAVIO RAMÍREZ ZULUAGA, celebraron en la ciudad de Medellín el día 27 de Abril de 2.011 un contrato de comodato precario sobre el local ubicado en la ciudad de Medellín en la CRA. 53 No. 45-107.

2- El señor JESÚS DARÍO ZULUAGA GIRALDO en el contrato de comodato precario hace la parte de COMODANTE y el señor RAÚL OCTAVIO RAMÍREZ ZULUAGA hace la parte de comodatario.

3- Desde la fecha y hora en que se celebró el contrato de comodato precario, el señor JESÚS DARÍO ZULUAGA GIRALDO hizo entrega del local al señor RAÚL OCTAVIO RAMÍREZ ZULUAGA quien hasta el momento lo viene ocupando.

4- El contrato de comodato precario firmado entre las partes tenía un vencimiento del 31 de enero de 2.013 y en el mismo se manifestaba que este no sería renovado y nacía inmediatamente en esta fecha la obligación por parte del comodatario de restituir el bien al comodante o a quien este designe. (clausula quinta del contrato).

5- Entre las obligaciones del comodatario, estaba la de restituir el bien objeto del contrato de comodato precario a la terminación del mismo. (clausula cuarta).

6- El día 20 de Diciembre de 2.012, se entregó al comodatario señor RAÚL OCTAVIO RAMÍREZ ZULUAGA un escrito solicitándole que a la fecha de vencimiento del contrato debía restituir el bien inmueble al comodante JESÚS DARÍO ZULUAGA GIRALDO.

7- El señor RAÚL OCTAVIO RAMÍREZ ZULUAGA no cumplió con dicha obligación a pesar del requerimiento del comodante JESÚS DARÍO ZULUAGA GIRALDO.

8- posteriormente, el día 29 de Abril de 2.013, se le entregó nuevamente una comunicación escrita al señor comodatario RAÚL OCTAVIO RAMÍREZ ZULUAGA en la cual se le recuerda un acuerdo para que ante el incumplimiento de entrega del local al vencimiento del contrato, se le dio espera hasta el día Junio 01 de 2.013.

9- El comodatario RAÚL OCTAVIO RAMÍREZ ZULUAGA también incumplió esta fecha de entrega del local y hasta el día de hoy a pesar de varios requerimientos verbales por parte del comodante JESÚS DARÍO ZULUAGA GIRALDO, tampoco se ha dignado entregar el local.

10- En la cláusula séptima del contrato de comodato precario firmado entre las partes se estipula una penalidad para el comodatario en caso de incumplir el contrato de cinco millones de pesos (\$5.000.000).

11- Al celebrar las partes el contrato de comodato precario, manifestaron expresamente en la cláusula octava del mismo su voluntad de acogerse en caso de tener que resolver alguna diferencia en el contrato a la convocatoria de un tribunal de arbitramento que se llevara a cabo en la cámara de comercio de Medellín."²²

2. Apoyado en lo anterior, el Demandante trae las siguientes peticiones:²³

"PRETENSIONES

Con base en los anteriores hechos y en las disposiciones legales solicito al CENTRO DE ARBITRAJE DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN, convoque dicho tribunal y se sirva decretar lo siguiente:

1. decretar la terminación del contrato de comodato precario celebrado entre las partes tal y como lo manifiesto en los hechos 1 y 2 de este escrito.
2. Ordenar al señor comodatario RAÚL OCTAVIO RAMÍREZ ZULUAGA la entrega inmediata del bien inmueble que ocupa en esa calidad al comodante JESÚS DARÍO ZULUAGA GIRALDO.
3. Condenar y ordenar al comodatario a cancelar al comodante la penalidad por incumplimiento pactada en la cláusula séptima del contrato por un valor de cinco millones de pesos (\$5.000.000).
4. Que se condene en costas y gastos a la parte convocada en caso de haber oposición a las pretensiones."

B. Derecho de contradicción y/o contestación a la demanda:

El demandado, pese a habersele notificado personalmente el auto admisorio de la demanda, tal como consta a folio 37 del expediente, éste fue contumaz y no ejerció el derecho de contradicción que está consagrado a su favor.

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

²² Cuaderno No. 1 – Folios 1 y 2.

²³ Cfr. Escrito de Demanda, Cuaderno No. 1 – Folios 2 y 3.

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. Así lo resolvió mediante Auto No. 06 del dos (2) de diciembre de 2014²⁴.
- c. Tanto el Demandante como el Demandado son personas naturales, mayores de edad, con capacidad de goce y de ejercicio. Así las cosas, todos ellos tienen *capacidad para ser parte y capacidad para comparecer al proceso por sí mismos*.
- d. Aunque se trata de un asunto de menor cuantía²⁵, pero de acuerdo con el inciso final del Art. 2 de la Ley 1563 de 2012, para efectos del presupuesto procesal del *ius postulandi* o *derecho de postulación*, la cuantía se determina con fundamento en el artículo 25 de la ley 1564 de 2012 "Código General del Proceso", en donde en este proceso no se requiere actuar a través de apoderado judicial idóneo, por tratarse de un asunto de mínima cuantía (Cfr. Decreto 196 de 1971, Art. 28²⁶). Pero pese a ello, únicamente la Parte Demandante actuó en el Arbitraje por conducto de su apoderado

²⁴ Cuaderno No. 1 – Folios 63 y 64.

²⁵ Cfr. Inc. 2 del Art. 2 de la Ley 1563 de 2012, el cual reza:

"Artículo 2º. Clases de arbitraje. (...)

Los procesos arbitrales son de mayor cuantía cuando versen sobre pretensiones patrimoniales superiores a cuatrocientos salarios mínimos legales mensuales vigentes (400 smmlv) y de menor cuantía, los demás.

Cuando por razón de la cuantía o de la naturaleza del asunto no se requiera de abogado ante los jueces ordinarios, las partes podrán intervenir directamente en el arbitraje."

²⁶ **"Artículo 28.** Por excepción se podrá litigar en causa propia sin ser abogado inscrito, en los siguientes casos:

- 1o. En ejercicio del derecho de petición y de las acciones públicas consagradas por la Constitución y las leyes.
- 2o. En los procesos de mínima cuantía.
- 3o. En las diligencias administrativas de conciliación y en los procesos de única instancia en materia laboral.
- 4o. En los actos de oposición en diligencias judiciales o administrativas, tales como secuestros, entrega o seguridad de bienes, posesión de minas u otros análogos. Pero la actuación judicial posterior a que dé lugar la oposición formulada en el momento de la diligencia deberá ser patrocinada por abogado inscrito, si así lo exige la ley." Apartes subrayados declarados EXEQUIBLES por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-069-96 de 22 de febrero de 1996, Magistrado Ponente Dr. Antonio Barrera Carbonell.

judicial idóneo no sancionado, lo cual acredita el presupuesto del *derecho de postulación o el ius postulandi*²⁷.

- e. El Proceso se adelantó en todas sus fases e instancias con observancia de las normas procesales establecidas para el 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*) el Tribunal actuó conforme a las prescripciones normativas, es decir, con vigencia de la Ley 1563 de 2012.
- f. Se constata 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.
- g. Igualmente se verifica que no hay caducidad para el ejercicio de la acción, esto es, el Demandante se encuentra dentro del término para acudir a la jurisdicción a efectos de solicitar la resolución el conflicto intersubjetivo de intereses.

B. Juicio de Eficacia del Proceso – Presupuestos Materiales de la Sentencia.

- a. Se corrobora la existencia del *interés para obrar*, ya que se vislumbra una utilidad económica perseguida por el Demandante.
- b. El Tribunal verifica que a la fecha de expedición del presente Laudo hay ausencia de:
 - ii. Cosa Juzgada;
 - iii. Transacción;
 - iv. Desistimiento;
 - v. Conciliación;
 - vi. Pleito pendiente o Litispendencia; y
 - vii. Prejudicialidad.
- c. El Tribunal constató, en la oportunidad procesal correspondiente²⁸, que:

²⁷ Cuaderno No. 1 – Folio 57.

²⁸ Cfr. primera audiencia de trámite (Cuaderno No. 1, folios 58 a 65).

- i. Únicamente la Parte Demandante, consignó oportunamente las sumas de dinero que les correspondían, tanto por concepto de gastos como por concepto de honorarios;
 - ii. Había sido designado e instalado en debida forma;
 - iii. Las controversias planteadas son susceptibles de transacción o son de libre disposición y no están prohibidas por el legislador para tramitarse por el proceso arbitral (Cfr. Arts. 8 y 13 de la Ley 270 de 1996, modificada por la Ley 1285 de 2009).
- d. No obra causal de nulidad que afecte la actuación.
- e. Existe legitimación en la causa, tanto por activa como por pasiva. El Tribunal observa que en el caso que nos ocupa, desde la perspectiva formal y sustancial se cumple con el presupuesto de legitimación en la causa por activa y pasiva puesto que el Demandante y el Demandado son las mismas personas que figuran en su calidad de Comodante y Comodatario en el contrato de "comodato precario" suscrito entre las partes el día 27 de abril de 2011.

C. Juicio sobre el Mérito – Elementos Axiológicos de la Pretensión

Corresponde al Tribunal decidir en Derecho las pretensiones que se han solicitado en la demanda.

De dichas pretensiones se deriva un problema jurídico principal que puede plantearse así: ¿existe una causa jurídica que legitime al convocante para solicitar la terminación del contrato de comodato precario que existe entre las partes? Es decir, se trata de verificar si en efecto el Tribunal encuentra probado dentro del proceso y ajustado a Derecho, la solicitud de declaratoria de terminación del contrato celebrado entre las partes y en consecuencia, ordene la restitución del inmueble descrito en los hechos de la demanda.

EL CONTRATO CELEBRADO ENTRE LAS PARTES

El contrato que obra en el expediente a folio 6 y 7 del cuaderno principal, se denominó por las partes COMODATO PRECARIO.

El texto del mismo es el siguiente:

"COMODATO PRECARIO

Entre quienes suscribimos este documento, por una parte **JESUS DARIO ZULUAGA GIRALDO** quienes se identifica con la cedula de ciudadanía cuyo número aparece al pie de su firma y que para los efectos del presente acto se designará simplemente como **EL COMODANTE** y, por la otra **RAUL OCTAVIO RAMIREZ ZULUAGA** quien porta la cedula de ciudadanía cuyo número aparece al pie de su firma y en el texto de este contrato se denominará como **EL COMODATARIO**, hemos convenido en celebrar un contrato de comodato que se regirá por las cláusulas que a continuación se enuncian y en lo no previsto en ellas por las disposiciones legales aplicables a la materia de qué trata el presente acto jurídico, en especial por las prescripciones contenidas en los artículos 2200 y siguientes del Código Civil.

Primera. Objeto.- **EL COMODANTE** entrega al **COMODATARIO** y este recibe a título de comodato o préstamo de uso, los bienes que se entran a relacionar:

Un local comercial ubicado en la Cra. 53 No. 45-107 de la ciudad de Medellín.

Los bienes descritos pertenecen al **COMODANTE**.

Segunda: Localización del bien raíz la ciudad de Medellín

Tercera: Uso autorizado.- **EL COMODATARIO** podrán utilizar los bienes objeto de este contrato único y exclusivamente para los siguientes propósitos:

Compra y venta de cacharrería en general.

Cuarta. Obligaciones del COMODATARIO.- Constituyen las obligaciones especiales del **COMODATARIO** las que siguen: a) Cuidar y mantener los bienes recibidos en comodato, respondiendo por todo daño o deterioro que sufran, inclusive los que se derivan del uso autorizado en la cláusula anterior. **EL COMODATARIO** se obliga a responder aun del caso fortuito; b) Responder por los daños que los bienes entregados causen a terceros, c) Restituir los bienes al término del comodato, d) Las demás obligaciones propias de los comodatarios de acuerdo con las disposiciones legales.

Quinta. Duración y perfeccionamiento.- Este contrato tiene una vigencia desde Enero 01 de 2.010, fecha desde la cual se perfecciona, pues en este mismo instante se ha hecho entrega de los bienes en el lugar donde deben permanecer hasta el día Enero 31 de 2.013. A la terminación del contrato este no será prorrogado y surge la inmediata obligación para **EL COMODATARIO** de restituir los bienes en perfecto estado de funcionamiento y no podrá ejercer el derecho de retención pues desde el momento de la firma del presente renuncia expresamente a ello.

Sexta. Estado de los bienes.- Al momento de firmarse el presente acto jurídico los bienes se encuentran en perfecto estado de funcionamiento.

Séptima. Cláusula penal.- Si **EL COMODATARIO** incumpliere una cualquiera de las obligaciones a su cargo deberán pagar a **AL COMODANTE**, la suma de cinco millones de pesos (\$5.000.000)

Octava. Cláusula compromisoria.- Toda controversia o diferencia relativa a este contrato, su ejecución y liquidación se resolverá por un Tribunal de Arbitramento designado por la Cámara de Comercio de Medellín mediante sorteo efectuado entre los árbitros inscritos en las listas que lleva el Centro de Arbitraje y Conciliación Mercantiles de dicha Cámara. EL tribunal se sujetara a lo dispuesto en el Decreto 1818 de 1998 o estatuto orgánico de los sistemas alternos de solución de conflictos y demás normas concordantes, de acuerdo con las siguientes reglas: a) El tribunal estará integrado por TRES árbitros, b) La organización interna del tribunal se sujetara a las reglas previstas en el Centro de Arbitraje y Conciliación Mercantiles, c) El Tribunal decidirá en derecho, d) El Tribunal funcionara en el Centro de Arbitraje y Conciliación Mercantiles de la respectiva Cámara de Comercio.

En señal de conformidad las partes suscriben el presente documento en dos ejemplares del mismo tenor, en Medellín a los veintisiete (27) días del mes de Abril del dos mil once (2.011)

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

JESUS DARIO ZULUAGA GIRALDO

C.C.

COMODANTE

RAUL OCTAVIO RAMIREZ ZULUAGA

C.C.

COMODATARIO"

Las partes pues se obligaron a través de un contrato bilateral, típico y de carácter gratuito: el comodato como préstamo de uso no tiene ninguna contraprestación económica a cargo del comodatario demandado dentro del proceso, y por el contrario éste se obligó a usar el inmueble entregado a título de comodato durante el periodo pactado por las partes y bajo las condiciones y circunstancias de buen uso, cuidado y conservación que fueron pactadas por ellas y que se describen en la cláusula cuarta del contrato arriba transcrito.

El objeto material del contrato consiste en un inmueble, local comercial ubicado en la Cra. 53 No. 45-107 de la ciudad de Medellín.

Tratándose de un contrato cuya naturaleza jurídica es la de un "préstamo de uso sin remuneración", descrito en el Código Civil como tal en el artículo 2.200, se desprende de su regulación legal dos asuntos principales en el funcionamiento del contrato:

1. El primero, que la entrega gratuita que se hace de un bien, mueble o inmueble, exige de parte del comodatario que recibe gratuitamente el bien sin condición de pago alguno, la mayor diligencia en el uso y conservación del mismo, al punto de que responde hasta por la culpa levisima en su actuar.
2. Y segundo, que la terminación del contrato puede darse bien por vencimiento de un plazo pactado por las partes, o bien por la terminación del uso, incluso en algunos casos antes del vencimiento del plazo, como lo plantea el artículo 2.205 del Código Civil.

En el caso que dirime este Tribunal y tal como se desprende del texto del contrato, las partes acordaron un plazo o término de vigencia en la cláusula quinta del mismo, según la cual el contrato tendría vigencia desde el primero de enero de 2010 hasta el 31 de enero de 2013.

Es decir, encuentra el Tribunal que el plazo, como condición de terminación del contrato se ha producido y que por ende, el contrato está llamado a terminarse.

A continuación corresponde analizar si, a pesar de obrar el vencimiento del plazo como causal de terminación del contrato, porqué no se ha realizado la entrega del inmueble o que razones jurídicas pueden surgir como causas que legitimen al comodatario continuar usufructuando el inmueble.

EL INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO.

En el contrato las partes acordaron que, a la terminación del contrato este no será prorrogado y surge la inmediata obligación para **EL COMODATARIO** de restituir los bienes en perfecto estado de funcionamiento (...).

La demanda relata que, no obstante el vencimiento del plazo y la existencia de ésta cláusula, el COMODATARIO demandado no ha restituido el inmueble que le fuera entregado a título de comodato.

¿Qué prueba dentro del expediente este hecho?

Se observa a folio 8 del expediente la siguiente comunicación:

"Medellín, 20 de diciembre de 2012

Señor
RAUL RAMIREZ
Ciudad

Por medio de la presente le informo que el contrato de COMODATO vence el 31 de ENERO de 013, esta es con el fin de darle cumplimiento a lo estipulado en el contrato y este no será renovado.

Por lo anterior le solicito disponer lo necesario para que el local sea devuelto a más tardar el 01 de FEBRERO de 2013.

Cordialmente,

JESUS DARIO ZULUAGA GIRALDO

Firma

C.C.

C.C."

Mediante esta comunicación el demandante, Jesús Darío Zuluaga, informa al demandado señor Raúl Octavio Ramirez en calidad de comodatario, que el contrato termina el 31 de enero de 2013 y que el mismo no será prorrogado.

De esta comunicación el Tribunal concluye que:

Primero, que al vencimiento del plazo procedía lo pactado por las partes en el contrato, esto es, su terminación y la restitución inmediata del inmueble.

Y segundo, que no es posible derivar de conductas posteriores una conclusión distinta a la terminación del contrato, pues mediante la comunicación se expresa la voluntad del COMODANTE de que se le restituya su inmueble.

Esta circunstancia nuevamente se prueba con una segunda comunicación que se envía por el comodante al comodatario, que se observa a folio 9 del expediente y que textualmente dice:

"Medellín, 29 de abril de 2013

Señor

RAUL RAMIREZ

Medellín

Respetado señor:

JESUS DARIO ZULUAGA identificado con cedula de ciudadanía 77.026.360 por medio de este escrito, le confirmo el acuerdo que tenemos de la entrega del local ubicado en la dirección Cr. 53 No. 45-107, para el día 1 de junio de 2013, solicito disponer lo necesario para la entrega de dicho local.

Atentamente,

JESUS DARIO ZULUAGA

C.C. 77.026.360"

Deduca el Tribunal de esta segunda comunicación que, por un lado, persiste la procedencia de terminación del contrato pues la comunicación hace referencia únicamente a la restitución del inmueble. Y por otro lado, se observa que las partes se otorgaron un plazo para la entrega del local sin que se haya cumplido con el mismo.

Dicha comunicación aparece suscrita por el demandante y así mismo parece haber sido recibida por el demandado, teniendo en cuenta que la firma que aparece en dicha comunicación coincide con la que se observa del demandado en el contrato firmado por ambas partes.

Así las cosas, es claro para el Tribunal que el demandado ha incumplido con la obligación que aceptó con la firma del contrato de COMODATO consistente en la restitución del inmueble a la terminación del plazo del mismo.

En efecto, el plazo de vigencia del contrato se acordó hasta el 31 de enero de 2013. El plazo ya se ha cumplido. El comodatario no ha restituido el inmueble, por tanto, es legítimo para el comodante exigir la restitución del bien de conformidad con lo acordado en el contrato.

No se desprende del contrato ni tampoco del proceso, que el comodato se hubiese establecido también en beneficio del comodante, por tanto, es preciso deducir, de lo pactado en el contrato y de lo probado en el proceso, que el contrato debe terminar por vencimiento del plazo y así habrá de reconocerlo el Tribunal.

Finalmente se observa que por parte del demandado, frente a lo planteado y aportado al proceso, nada se dijo que atacara la pretensión procesal y el derecho que hace valer el comodante a través de este arbitraje. Por el contrario, en la audiencia de alegaciones de manera expresa el demandado expresó: "Yo soy responsable de eso y que voy a desocupar el local; que todo lo anterior que se ha dicho es cierto" (folio 67 cuaderno principal).

En este sentido se concluye que la diferencia surgida entre las partes lo ha sido alrededor de la entrega o restitución del bien, razón por la cual el comodante convoca el tribunal de arbitramento como forma de dar solución a dicha controversia y como consecuencia del incumplimiento por parte del comodatario en proceder a dicha entrega.

LA CLAUSULA PENAL.

Consecuencia de la pretensión declaratoria de terminación del contrato, se solicita adicionalmente se condene al comodatario al pago de una cláusula penal que asciende a cinco millones de pesos (\$5'000.000).

En relación con la cláusula penal cuyo reconocimiento se solicita, el contrato suscrito entre las partes expresó lo siguiente:

"Séptima. Cláusula penal.- Si EL COMODATARIO incumpliere una cualquiera de las obligaciones a su cargo deberán pagar a AL COMODANTE, la suma de cinco millones de pesos (\$5.000.000)".

En esta cláusula las partes acordaron una pena, que tiene como naturaleza jurídica, un cálculo anticipado de perjuicios a favor de la parte cumplida y a cargo de quien incumplió.

No obra en el proceso tampoco, ningún argumento, ataque o prueba que plantee que no procede este cobro anticipado de perjuicios acordado por las partes en forma de cláusula penal dentro del contrato, sujeta al incumplimiento de las obligaciones en cabeza del comodatario.

Tal como se ha analizado, el comodatario incumplió con su obligación de restituir el inmueble que goza y usufructúa a título de comodato, no obstante haberse producido el vencimiento del plazo del contrato y por ende, proceder la restitución de manera inmediata tal como se acordó entre las partes.

La restitución del inmueble puede considerarse como una obligación de carácter principal dentro del contrato a cargo del comodatario. Así como la entrega del inmueble es obligación principal del comodante para que proceda el uso y goce del bien por quien lo recibe, en contraprestación de dicha obligación, y habida cuenta de que tal entrega se hace de manera gratuita, la restitución del inmueble también constituye obligación principal a cargo del comodatario.

Así las cosas también procederá el Tribunal a reconocer la cláusula penal pactada por las partes como consecuencia del incumplimiento que ha desplegado el comodatario, y que el mismo confiesa, en el sentido de que si bien se ha producido una causal de terminación del contrato consistente en el vencimiento del plazo, no ha restituido el inmueble a su comodante y por ende, ha incumplido con su obligación.

En conclusión, el Tribunal encuentra probadas las pretensiones de la demanda cuyo fundamento jurídico así mismo las hace procedentes, con base en lo dispuesto en el Código Civil sobre el contrato de Comodato, y especialmente lo acordado por las partes en el contrato suscrito entre ellas, que se convierte en ley o norma rectora de sus actuaciones.

D. Costas

1. Habiendo concluido la evaluación de las pretensiones de la Parte Demandante y la conducta contumaz de la Parte Demandada, el Tribunal advierte que el balance del Arbitraje favorece a la parte Demandante JESÚS DARÍO ZULUAGA GIRALDO.
2. Por consiguiente, y de conformidad con el artículo 392 (1) del C.P.C.²⁹ se le impondrán las costas del Proceso a la parte Demandada RAÚL OCTAVIO RAMÍREZ ZULUAGA, incluyendo las *agencias en derecho* a que se hace referencia en el artículo 393 (2) *ibidem*³⁰ y el pago de los demás costes debidamente acreditados en el proceso, tal como lo prevé el numeral 9 del artículo 393 del C. de P. C.
3. En materia de *agencias en derecho* el Tribunal observará un criterio de *razonabilidad*, toda vez que no considera que hubiera habido temeridad en la actuación procesal de las Partes ni del apoderado. Por el contrario, éste actuó a lo largo del proceso con apego a la ética y al profesionalismo que era esperable de él.
4. El total de honorarios y gastos pagados decretados en el proceso, ascendió a la suma de UN MILLÓN QUINIENTOS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA PESOS (\$1.500.480,00) y, como consta en el proceso estas partidas fueron inicialmente consignadas únicamente por la Parte Demandante JESÚS DARÍO ZULUAGA GIRALDO. Como quiera que la parte vencida ha resultado ser la parte Demandada RAÚL OCTAVIO RAMÍREZ ZULUAGA, éste será condenado

²⁹ "En los procesos y en las actuaciones posteriores a aquellos en que haya controversia, la condenación en costas se sujetará a las siguientes reglas:

1. Modificado Art. 19, Ley 1395 de 2010. Se condenará en costas a la parte vencida en el proceso (...)"

³⁰ "La liquidación [de costas] incluirá el valor de los impuestos de timbre, los honorarios de auxiliares de la justicia, los demás gastos judiciales hechos por la parte beneficiada con la condena, siempre que aparezcan comprobados, hayan sido útiles y correspondan a actuaciones autorizadas por la ley, y las **agencias en derecho** que fije el magistrado ponente o el juez **aunque se litigue** sin apoderado."

a restituir a la parte Demandante JESÚS DARÍO ZULUAGA GIRALDO la partida o suma de dinero que éste aportó al proceso, esto es, la suma de UN MILLÓN CIENTO SIETE MIL QUINIENTOS VEINTE PESOS (\$1.107.520,00), los cuales incluyen los gastos iniciales pagados a favor de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia el día 1 de agosto de 2014. Asimismo, y con fundamento en la manifestación realizada en audiencia del día dos (2) de diciembre de 2014, por el apoderado de la parte Demandante, en el sentido que la parte demandada le reembolsó o pagó a la parte demandada la suma que ésta pago por ella, el Tribunal se abstendrá de condenar por ésta suma de dinero, es decir, por la cantidad de \$392.960.

5. En el expediente arbitral no hay soportes de otros costos sufragados por la parte demandante para efectos de la condena en costas.
6. Con fundamento en el Acuerdo 1.887 del 26 de junio de 2003, modificado por el Acuerdo 2.222 del 10 de diciembre de 2003, emanado de la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura, y con fundamento en los criterios establecidos allí mismo, el Tribunal fijará las *agencias en derecho* en favor de la parte Demandante JESÚS DARÍO ZULUAGA GIRALDO y a cargo de la parte Demandada RAÚL OCTAVIO RAMÍREZ ZULUAGA, en la suma de TRESCIENTOS OCHO MIL PESOS (\$308.000,00), correspondiente a los honorarios percibidos por el árbitro único y que, en ningún caso, sobrepasa la tarifa establecida en los Acuerdos 1887 y 2222 de 2003, expedidos por el Consejo Superior de la Judicatura.
7. En consecuencia, la parte Demandada RAÚL OCTAVIO RAMÍREZ ZULUAGA, será condenada al pago de las costas conforme a la liquidación que aparece a continuación:

CONCEPTO	INTERESES DE MORA	FECHA INTERESES DE MORA	VALOR
Gastos iniciales a favor de la Cámara de Comercio	Art. 884 del C. de Co.	Desde la fecha de ejecutoria del Laudo (Art. 35 Núm. 5 Ley 1563/2012)	714.560,00
Gastos y honorarios pagados por el Demandante	Art. 884 del C. de Co.	Desde la fecha de ejecutoria del Laudo (Art. 35 Núm. 5 Ley 1563/2012)	392.960,00
Agencias en Derecho fijadas por el Tribunal	Art. 1617, Núm. 1 Inc. 2 del C.C.	Desde la fecha de ejecutoria del Laudo (Art. 35 Núm. 5 Ley 1563/2012)	308.000,00
TOTAL COSTAS			1.415.520,00

Advierte el Tribunal, por último, que en el evento que la suma disponible de la partida "*Gastos de funcionamiento del Tribunal*" no resulte suficiente para cubrir los gastos del Proceso, el valor faltante deberá ser sufragado por la parte Demandante, en su integridad, y que en caso de

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

presentarse un sobrante, ésta, le será reintegrada, también a la Parte Demandante, en su totalidad.

IV. DECISIONES DEL TRIBUNAL ARBITRAL

En mérito de todo lo expuesto, el Tribunal Arbitral constituido para dirimir en Derecho las controversias entre **JESÚS DARÍO ZULUAGA GIRALDO** (Demandante) y **RAÚL OCTAVIO RAMÍREZ ZULUAGA** (Demandado), administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

A. Sobre las pretensiones:

1. **Decretar** la terminación del contrato de comodato precario suscrito entre **JESÚS DARÍO ZULUAGA GIRALDO**, como comodante y, **RAÚL OCTAVIO RAMÍREZ ZULUAGA**, como comodatario, suscrito el día veintisiete (27) de abril de 2011, como consecuencia del vencimiento del plazo pactado entre las partes.
2. Como consecuencia de la terminación del contrato, **ordenar** que el comodatario **RAÚL OCTAVIO RAMÍREZ ZULUAGA** restituya el inmueble o local comercial objeto del contrato de comodato, ubicado en la Carrera 53 No. 45 – 107 o el que por nomenclatura llegare a corresponder al momento de hacer efectiva la restitución, del municipio de Medellín, al comodante **JESÚS DARÍO ZULUAGA GIRALDO**. La restitución se efectuará por el comodatario **RAÚL OCTAVIO RAMÍREZ ZULUAGA** al comodante **JESÚS DARÍO ZULUAGA GIRALDO** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en la que quede en firme el presente Laudo.
3. Como consecuencia del incumplimiento del contrato de comodato consistente en la no entrega del inmueble según lo pactado por las partes al vencimiento del plazo, conducta imputable al comodatario **RAÚL OCTAVIO RAMÍREZ ZULUAGA**, **condenar** a **RAÚL OCTAVIO RAMÍREZ ZULUAGA** a pagar a favor de **JESÚS DARÍO ZULUAGA GIRALDO**, a título de cláusula penal, la suma de CINCO MILLONES DE PESOS (\$5.000.000,00), pago que se efectuará dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en la que quede en firme el presente Laudo.

B. Sobre costas del Proceso:

Condenar a la parte Demandada RAÚL OCTAVIO RAMÍREZ ZULUAGA al pago en favor de la parte Demandante JESÚS DARÍO ZULUAGA GIRALDO al pago de la suma de UN MILLÓN CUATROCIENTOS QUINCE MIL QUINIENTOS VEINTE PESOS (\$1.415.520,00) de acuerdo con los intereses y fechas de exigibilidad de cada rubro visibles en el numeral 7, literal D "Costas", § III Consideraciones del Tribunal, de la parte motiva de esta providencia, por concepto de costas del proceso, entendidas como tales las sumas que pagó la Demandante por concepto de gastos y honorarios y las agencias en derecho fijadas por el Tribunal, pago que se efectuará dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en la que quede en firme el presente Laudo.

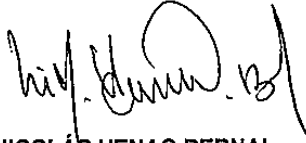
C. Sobre aspectos administrativos:

1. **Decretar** la causación y pago al Árbitro único y al Secretario del 50% restante de sus respectivos honorarios, los cuales deberán ser cancelados por la ejecutoria del laudo o de la providencia que decida su aclaración, corrección o complementación (Cfr. Art. 28, Ley 1563 de 2012).
2. **Ordenar** la liquidación final de las cuentas del Proceso y, si a ello hubiere lugar, la devolución a la Parte Demandante y a la Parte Demandada de las sumas no utilizadas de la partida "Gastos de funcionamiento del Tribunal".
3. **Ordenar** el archivo del expediente arbitral en el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia (Cfr. Art. 47, Ley 1563 de 2012).
4. **Ordenar** la expedición de copias auténticas de este Laudo, con las constancias de ley y con destino a cada una de las Partes.

Notifíquese y Cúmplase,


SOL BEATRIZ CALLE D'ALEMAN
Árbitro

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho



NICOLÁS HENAO BERNAL
Secretario