

**PROCESO ARBITRAL PROMOVIDO POR JULIO NEL ARAUCHAN MAUSA  
VS. SOCIEDAD ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y  
ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO AGROFUTURO PROYECTO PIÑA  
URABÁ ETAPA II**

**Rdo. 2015 A 006**

Martes quince (15) de diciembre de dos mil quince (2015)

---

**AUDIENCIA DE LAUDO**

En la fecha, a las nueve y treinta de la mañana (9,30 a.m.), oportunidad previamente señalada y notificada a las partes por el Tribunal, en las dependencias del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, se dio inicio a la audiencia de laudo, prevista en el Art. 33 de la Ley 1563 de 2012.

Se hicieron presentes los doctores **ROSALBA DEL SOCORRO GIRALDO TAMAYO**, Presidente, **ÁLVARO FRANCISCO GAVIRIA ARANGO** y **CARLOS HUMBERTO MONTOYA ORTEGA**, Árbitros; **CARLOS ESTEBAN GÓMEZ DUQUE**, Secretario; el doctor **DANIEL LÓPEZ**, quien presenta sustitución de poder del apoderado principal de la parte demandante, y a quien el Tribunal le reconoce personería; y la doctora **PATRICIA AMPARO HERNANDEZ URREA**, quien presenta sustitución de poder del doctor **JOHN JAIRO VELÁSQUEZ AGUDELO**, y a quien el Tribunal le reconoce personería.

En cumplimiento del deber impuesto en el inciso final del artículo décimo de la Ley 1563 de 2012, el Secretario informó que como la primera audiencia de trámite tuvo lugar el día 28 de julio de 2015, hasta la fecha ha transcurrido cuatro (4) meses y dieciséis (16) días del proceso arbitral.

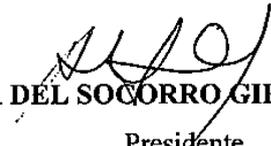
**Desarrollo de la Audiencia**

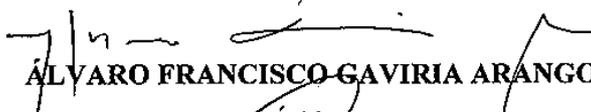
El Secretario leyó la parte resolutive del laudo.

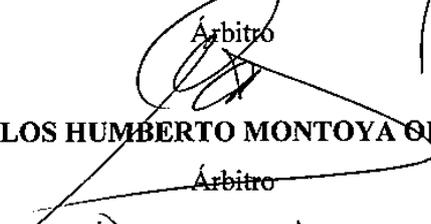
Se entregó copia autentica del laudo a la apoderada de la parte demandada. Igualmente se entregó la primera copia autentica del laudo, con la constancia de prestar merito ejecutivo

en los términos del Art. 114 del Código General del Proceso al apoderado de la parte demandante.

Cumplido lo anterior se dio por finalizada la sesión, y se firma la presente acta por los asistentes a la misma.

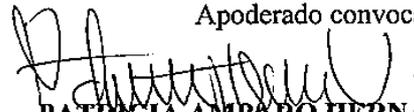
  
**ROSALBA DEL SOCORRO GIRALDO TAMAYO**  
Presidente

  
**ÁLVARO FRANCISCO GAVIRIA ARANGO**  
Arbitro

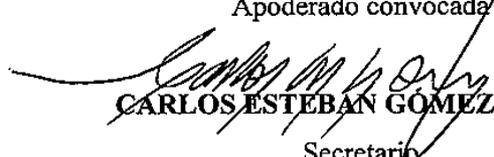
  
**CARLOS HUMBERTO MONTOYA ORTEGA**  
Arbitro

  
**DANIEL LÓPEZ**  
DANIEL LÓPEZ

Apoderado convocante

  
**PATRICIA AMPARO HERNANDEZ URREA**

Apoderado convocada

  
**CARLOS ESTEBAN GÓMEZ DUQUE**  
Secretario

**PROCESO ARBITRAL PROMOVIDO POR JULIO NEL ARUACHAN MAUSA  
CONTRA ALIANZA FIDUCIARIA S.A., COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA  
DEL FIDEICOMISO AGROFUTURO PROYECTO PIÑA URABÁ ETAPA II**

**LAUDO ARBITRAL**

Siendo las nueve y treinta de la mañana (9:30 a.m.), del quince (15) de diciembre de dos mil quince (2015), el Tribunal Arbitral integrado por ROSALBA DEL SOCORRO GIRALDO TAMAYO, Presidente, ÁLVARO FRANCISCO GAVIRIA ARANGO y CARLOS HUMBERTO MONTOYA ORTEGA, Árbitros, CARLOS ESTEBAN GÓMEZ DUQUE, Secretario, profiere el siguiente laudo arbitral que pone fin al proceso promovido por JULIO NEL ARUACHAN MAUSA en contra de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO AGROFUTURO PROYECTO PIÑA URABÁ ETAPA II.

La decisión se dicta en derecho.

**CAPITULO PRIMERO**

**ANTECEDENTES**

**I. CONVOCATORIA E INTEGRACIÓN DEL TRIBUNAL**

Con fecha veinte (20) de febrero de 2015, el señor **JULIO NEL ARUACHAN MAUSA**, presentó ante el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia solicitud de convocatoria de un Tribunal de Arbitramento para que este dirimiera el conflicto que dijo tener frente a la **SOCIEDAD ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO AGROFUTURO PROYECTO PIÑA URABÁ ETAPA II**, con invocación de la cláusula décima tercera del contrato de arrendamiento suscrito por las partes el 5 de marzo de 2012, que es del siguiente tenor:

**"Cláusula Décima Tercera – Cláusula Compromisoria:**

*Toda diferencia que surja entre las Partes con ocasión de la celebración, interpretación, ejecución o terminación de este Contrato y que no pueda arreglarse amigablemente entre las Partes dentro de los quince (15) días calendario siguientes a la fecha en que la controversia hubiere sido planteada por escrito por una de ellas, será sometida a la decisión de un Tribunal de Arbitramento designado por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Medellín mediante sorteo efectuado entre los árbitros allí inscritos. El Tribunal de Arbitramento funcionará de acuerdo a las siguientes reglas: (i) Estará integrado por tres (3) árbitros quienes serán abogados titulados en ejercicio y que decidirán en derecho; (ii) La organización interna del tribunal se sujetará a las reglas previstas para el efecto por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Medellín; (iii) Funcionará en la ciudad de Medellín en el Centro de Arbitraje y*

*Conciliación Mercantiles de la Cámara de Comercio; y (iv) La decisión de los árbitros será definitiva y obligatoria para las Partes.”*

Los Árbitros fueron designados, por sorteo, ante la Revisoría Fiscal de la Cámara de Comercio de Medellín el 25 de febrero de 2015, quienes aceptaron su encargo dentro del término previsto en el artículo 14 de la Ley 1563 de 2012.

## **II. DILIGENCIAS ARBITRALES**

El Tribunal se instaló en audiencia celebrada el 7 de abril de 2015, e inadmitió la demanda arbitral, por considerar que no cumplía con los requisitos legales. Oportunamente la parte demandante subsanó las falencias advertidas, por lo que el Tribunal procedió a admitirla.

Surtido el traslado correspondiente, la convocada la replicó en tiempo oportuno, oponiéndose a las pretensiones y formulando excepciones de mérito como aparece más adelante.

Luego del traslado secretarial de las excepciones de mérito formuladas frente a la demanda, la parte demandante recorrió el traslado correspondiente solicitando la práctica de pruebas adicionales.

El 24 de junio de 2015, se llevó a cabo audiencia de conciliación sin lograrse acuerdo entre las partes, por lo cual se procedió a la fijación de gastos y honorarios del proceso.

Verificada la consignación en tiempo oportuno de los gastos y honorarios del Tribunal, por parte del convocante en su totalidad, se realizó la primera audiencia de trámite el 28 de julio de 2015, en la que el Tribunal asumió competencia para procesar y juzgar el asunto sometido a su conocimiento y decretó las pruebas pedidas por las partes.

Las pruebas ordenadas se practicaron con sujeción a la ley y sometimiento a la plena contradicción de las mismas.

Agotado el período probatorio, las partes presentaron sus alegaciones de fondo en audiencia surtida el 10 de noviembre de 2015. La parte convocante adujo que debía accederse a las pretensiones de la demanda y la parte demandada, a su vez, mantuvo su defensa y consideró que no existía razón para que se accediera a las pretensiones de la demanda.

Vencidas las etapas procesales, encuentra el Tribunal que se halla dentro del término para proferir el presente laudo, habida cuenta de que el plazo de seis (6) meses legalmente previsto en el artículo 10 del Estatuto Arbitral, contado a partir de la primera audiencia de trámite llevada a cabo el 28 de julio de 2015, vence el 28 de enero de 2016, razón por la cual se está en oportunidad de dictar su decisión.

### III. SÍNTESIS DE LOS HECHOS DE LA DEMANDA

En el escrito de convocatoria la parte convocante, narra, en resumen, los siguientes hechos que estructuran la litis planteada:

1. El señor JULIO NEL ARUACHAN MAUSA es propietario de un bien inmueble rural identificado con la matrícula inmobiliaria No. 034-555 denominada Finca La Trinidad.
2. El demandante celebró un contrato de arrendamiento con la demandada del bien inmueble antes referido, cuyo objeto fue *"poner a disposición del proyecto y éste último a su vez, recibe la tenencia de la finca se describirá a continuación, para desarrollar por su cuenta y riesgo el Proyecto durante el termino pactado en la cláusula quinta y bajo el esquema señalado en la cláusula séptima."*
3. Entre el demandante y la demandante se acordó un plazo de duración del contrato de ocho (8) años, contados a partir de la entrega real y material del bien inmueble, mediante la firma del acta de entrega.
4. El señor JULIO NEL ARAUCHAN cumplió con las obligaciones que le correspondían, como obra en la constancia de recibido a satisfacción del predio rural y la firma el contrato.
5. La demandada no cumplió con su obligación referida al pago pactado en el contrato y demás obligaciones surgidas en lo relativo al contrato de arrendamiento.
6. Una vez el demandante hizo la entrega material del bien inmueble entregado en arrendamiento a la demandada, se vio en la necesidad de trasladar 130 cabezas de ganado a otro inmueble, *"lo cual constituía un costo del 50% de la rentabilidad producto de cada animal"*; adicionalmente, al momento de iniciar la adecuación del terreno, la demandada efectuó la tala de una cantidad considerable de árboles maderables, actividad que no fue concluida.
7. El demandante insistió a la demandada *"para que se le cancelaran sus derechos contractuales"*.
8. La demandada, en contravía de lo dispuesto por el artículo 22 de la Ley 820 de 2003, decidió terminar unilateralmente el contrato, cuando no se daban los presupuestos diseñados por el legislador para ello.
9. La demandada pagó al demandante \$32.000.000,00.
10. Las partes acordaron una clausula penal de \$200.000.000,00.

### IV. PRETENSIONES DE LA DEMANDA

Las pretensiones que se formularon en la demanda arbitral, teniendo en cuenta que, en el escrito por medio del cual la parte demandante cumplió con los

requisitos para la admisión de la demanda, desistió de la petición relativa al reconocimiento de la indemnización de perjuicios que había sido valorada en la suma de \$38.000.000,00, son las siguientes:

#### "PRETENSIONES

1. Que se ordene el pago de las siguientes sumas:
2. Por concepto de cláusula penal la suma de \$200.000.000.
3. Que se condene en costas al demandado.
4. Que se me reconozca personería."

#### V. LA CONTESTACIÓN A LA DEMANDA

La convocada contestó oportunamente la demanda arbitral, pronunciándose sobre los hechos expuestos por la convocante, negando unos, admitiendo otros total o parcialmente, oponiéndose a la prosperidad de las pretensiones y formulando excepciones.

Dijo la accionada, en resumen, que aunque se había suscrito un contrato de arrendamiento entre el demandante y la demandada sobre el bien inmueble con matrícula inmobiliaria No. 034-555 de propiedad del demandante, se estableció que era necesario firmar un acta de entrega del bien inmueble, lo cual nunca ocurrió.

Sostuvo que el demandante no cumplió con las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento suscrito con la demandada, pues debía hacer "*entrega material del inmueble mediante la firma del acta de entrega*", lo cual "*nunca fue cumplido*" por el demandante.

Indicó que la demandada no incumplió con las obligaciones de pago pactado en el contrato, pues éste solo debía efectuarse a partir de la firma del acta de entrega, lo cual no sucedió. Sostuvo que aún sin haber existido la obligación, la demandada efectuó el pago de la suma de \$20.000.000,00 al señor **JULIO NEL ARUACHAN MAUSA** actuando de buena fe, a título de anticipos de canon de arrendamiento, los cuales fueron girados el 24 de mayo de 2012 y el 15 de junio de 2012.

Indicó que no obstante el señor **JULIO NEL ARUACHAN MAUSA** no efectuó la entrega material del inmueble según las formalidades acordadas, le permitió al señor GUSTAVO TRIVIÑO, funcionario del proyecto de siembra de piña, ingresar a una franja de aproximadamente 20 hectáreas para talar unos árboles, hacer unos estudios de uso agrícola y hacer unas obras de drenaje.

Indicó que el contrato de arrendamiento no fue terminado en forma unilateral por la demandada, pues el señor Juan Felipe Aristizabal Arango, quien era un empleado designado por el proyecto, contando con poder para el efecto, llegó a un acuerdo verbal con el demandante, en el mes de julio de 2013, para terminarlo de mutuo

acuerdo, por lo cual la demandada le reconoció al demandante la suma de \$12.000.000,00.

Al respecto, propuso las siguientes excepciones de fondo en contra de las pretensiones formuladas en la demanda: ineptitud de la pretensión de pago de la cláusula penal, cumplimiento del contrato por parte del arrendatario, incumplimiento por parte del arrendador de la obligación de la entrega material del inmueble, inexistencia de entrega real y material mediante acta de entrega, cumplimiento de la manera de terminación pactada en el contrato, inexistencia de la obligación del pago del canon, falta de prueba, temeridad y mala fe.

## **CAPITULO SEGUNDO**

### **CONSIDERACIONES INICIALES DEL TRIBUNAL**

#### **I. PRESUPUESTOS PROCESALES**

Las partes que se encuentran en juicio son plenamente capaces. Tienen capacidad y habilitación suficiente para disponer, lo que han acreditado en debida forma en este proceso, estando, además, representadas por sus apoderados judiciales a los cuales se les ha reconocido su calidad para actuar en el presente proceso.

La controversia sometida al conocimiento y decisión del Tribunal, planteada en la demanda, es susceptible de ser dirimida por esta vía, acorde con lo previsto en el artículo 1º de la Ley 1563 de 2012.

La constitución del Tribunal se realizó conforme a la voluntad de las partes, esto es, según lo establece la cláusula compromisoria contenida en la cláusula décima tercera del contrato de arrendamiento suscrito por las partes el 5 de marzo de 2012.

Conforme con lo anterior, no se advierte ningún vicio procesal que afecte la actuación. Siendo ésta válida, y concurriendo los presupuestos procesales, puede producirse el fallo en la manera que fue determinada, esto es, en derecho.

Por lo tanto, habrá de proferirse, consecuentemente, laudo de fondo.

#### **II. LA PRUEBA PRACTICADA**

La instrucción del proceso agotó los diferentes medios probatorios invocados por las partes.

A instancia de la parte convocante se recibió la declaración de los señores JUAN CARLOS PÉREZ NARVAEZ, JOSÉ CARREAZO BERRIO y FRANCISCO VILLA VLILLÍN.

Por solicitud de la convocada se recibió el interrogatorio de parte al demandante y la declaración de los señores JUAN FELIPE ARISTIZABAL ARANGO y GUSTAVO TRIVIÑO.

Por decreto oficioso del Tribunal, se recibió el interrogatorio de parte a la representante legal de la demandada y la declaración de los señores JULIO NEL ARUACHAN COGOLLLO y JULIO NEL ARUACHAN HADDAD.

La prueba documental que reposa en el expediente fue arrimada con la demanda y con la respuesta a la misma.

Toda la prueba fue aportada y practicada en el proceso de forma regular y goza de los requisitos necesarios para la valoración de su eficacia probatoria.

Así las cosas, por haberse practicado las pruebas pedidas por las partes, se citó a audiencia de alegatos para el 10 de noviembre de 2015 a las 2:00 p.m., en la cual fueron escuchadas por el Tribunal las alegaciones de los señores apoderados, cuyas memorias escritas se agregaron al expediente. Desde luego que los argumentos allí desplegados serán tenidos en cuenta por el Tribunal en el laudo.

### **III. JUICIO DE MÉRITO**

#### **OBJETO DE LA CONTROVERSIA**

Teniendo en consideración las pretensiones formuladas por la parte convocante y las excepciones propuestas por la sociedad convocada, el objeto de la controversia se centra en determinar si se configuran los supuestos para que se condene a la demandada a pagar a la demandante la cláusula penal establecida en el contrato de arrendamiento suscrito por las partes.

## **CAPÍTULO TERCERO**

### **PARTE MOTIVA**

#### **1. LA DEMANDA.**

##### **1.1. Deber de interpretar la demanda.**

Por razones de índole constitucional, la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia ha sido severa y reiterativa al considerar que al juez se le impone el cometido de interpretar la demanda, cuando ésta llega con deficiencias, impropiedades y lagunas que hay que superar, mediante una adecuada faena de

hermenéutica, tendiente a desentrañar el auténtico sentido de la acción ejercitada por el demandante.

Así, en sentencia de casación civil del 6 de mayo de 2009, Magistrado Ponente William Namén Vargas, la Corte, expuso que:

**“... cuando el lenguaje de la demanda, sin ser indescifrable por completo, no se ajusta a la claridad y precisión indispensables en tan delicada materia”** (CLXXXVIII, 139), para **“no sacrificar el derecho material en aras de un culto vano al formalismo procesal”** (CCXXXIV, 234), **“el juzgador está obligado a interpretarla en busca de su sentido genuino sin alterarlo ni sustituirlo, consultando la prevalencia del derecho sustancial, el acceso a la administración de justicia y la solución real de los conflictos”**, realizando **“un análisis serio, fundado y razonable de todos sus segmentos”**, **“mediante su interpretación racional, lógica, sistemática e integral”** (cas. civ. sentencia de 27 de agosto de 2008, [SC-084-2008], expediente 11001-3103-022-1997-14171-01, énfasis de la Sala), **“siempre en conjunto, porque la intención del actor está muchas veces contenida no sólo en la parte petitoria, sino también en los fundamentos de hecho y de derecho”**, bastando **“que ella aparezca claramente en el libelo, ya de una manera directa o expresa, ya por una interpretación lógica basada en todo el conjunto de la demanda”** (XLIV, p. 527; XIV, 488 y 833; LXI, 460; CXXXII, 241; CLXXVI, 182 y CCXXV, 2ª parte, 185).

## 1.2. Lo demandado

Siendo, como en realidad lo es, que la demanda incoada en este proceso arbitral adolece de falta de técnica y su redacción es deplorable, de su examen, en todo la extensión objetiva del escrito que la contiene, junto con el memorial a través del cual se la subsanó por exigencia del Tribunal, y en el cual se desistió de la reparación de los daños no pretasados, se logra averiguar fidedignamente que el convocante, alegando incumplimiento obligacional **–causa petendi–** en que incurrió el patrimonio autónomo FIDEICOMISO AGROFUTURO – PROYECTO PIÑA URABÁ ETAPA II, determinado por la ruptura unilateral e injustificada por parte de éste, en calidad de arrendatario, del contrato de arrendamiento recaído sobre el predio denominado “La Trinidad”, situado en el corregimiento Zapata, del Municipio de Necoclí (Ant.), celebrado el 5 de marzo de 2012, reclama la consiguiente indemnización de perjuicios **–petitum–** tasados anticipadamente, en la cláusula penal.

No empece a que en la sección de la demanda relativa a las “PRETENSIONES” se solicitó directamente **“ordenar el pago de las siguientes sumas de dinero: ... b. Por concepto de cláusula penal la suma de \$200.000.000”** (pretensión de condena, indudablemente), sin pedirse la declaración previa de incumplimiento, como soporte de la pretensión condenatoria, aquella echada de menos por el señor apoderado de la parte convocada en su alegato de conclusión, el Tribunal estima que ello no es de rigor estricto, dado que, de la integralidad de la demanda y en armonía con el escrito de subsanación, se evidencia con criterio lógico, sin

lugar a equívocos, que el reconocimiento de los perjuicios en últimas impetrado – la pena pactada- deviene del incumplimiento del contrato imputado al arrendatario. Lo que, además, no puede ser de otra manera, ya que el derecho a reclamar el valor de la cláusula penal emerge a favor del contratante que cumple con sus obligaciones frente a quien incumple con las suyas. No otro puede ser el venero del pago de la pena. Requerir petición expresa de aquel presupuesto como antecedente para fulminar, eventualmente, la condena, máxime si viene ínsita en la demanda, sería otorgarle prevalencia al exceso de formalismo en detrimento del derecho sustancial; lo que, por contera, conduciría a proferir fallo inhibitorio que el Tribunal debe evitar al máximo grado, en garantía del acceso a la administración de justicia, la cual está instituida precisamente para resolver de fondo los litigios y desatar los conflictos.

En la forma que se deja dicha, queda interpretada la demanda y su alcance.

## 2. PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN EJERCITADA

El Tribunal debe despejar la duda que se cierne sobre la posibilidad o imposibilidad legal de demandar la responsabilidad contractual por perjuicios a causa del incumplimiento de una de las partes, como pretensión autónoma, tal como en el presente caso sucede, o si la reparación del daño fatalmente tiene que estar vinculada a la acción derivada del acaecimiento de la condición resolutoria tácita consagrada en el artículo 1546 del Código Civil; esto es, pedir el cumplimiento o la resolución del contrato por incumplimiento, en uno u otro evento con indemnización de perjuicios.

Desde la perspectiva del Código Civil, y en tratándose de **obligaciones de hacer**, la cuestión no representa problema alguno, habida cuenta que el artículo 1610 le concede al acreedor la acción indemnizatoria, directa y autónoma, contra el deudor constituido en mora de cumplir: *“Que el deudor le indemnice de los perjuicios resultantes de la infracción del contrato”* (ordinal 3° del art. 1610, C.C.).

Mas, esta no es la norma aplicable al caso concreto que se estudia, toda vez que aquí la obligación del demandado no es de “hacer”, sino de “**dar**”, puesto que, en su calidad de arrendatario, la prestación principal a la que se obligó consiste en pagar el canon del arrendamiento convenido, es decir, dar –o traditar- el dinero pactado como precio. La obligación del convocante sí es de hacer, ya que como arrendador la principal prestación que le incumbe cumplir radica en conceder el goce del inmueble. Por ello, la disposición citada no es la pertinente, pues quien ha demandado es el arrendador al arrendatario en quien gravita la obligación principal de “dar” el precio del arriendo.

La posición adoptada tradicionalmente por la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia fue la de que, frente a obligaciones de “dar”, el acreedor cumplido, tenía que demandar del deudor incumplido la indemnización de perjuicios, pero como un componente de la acción de cumplimiento o de resolución del contrato,

gobernada por el artículo 1546 del Código Civil, y no como una acción independiente de las alternativas posibles señaladas.

Sin embargo, la doctrina ancestral de la Corte, en tanto rechazaba la pretensión indemnizatoria directa por incumplimiento en obligaciones diferentes a las de hacer, fue enmendada para hacerla extensiva a todas, a partir de la sentencia del 3 de diciembre de 1977, acogida y reiterada en fallos de casación posteriores.

Así, en sentencia del 19 de octubre de 2009, Magistrado Ponente William Namén Vargas, se predicó:

*“Con estas premisas, a partir de la rectificación de la postura que negaba esta posibilidad, salvo en las obligaciones de hacer (cas. civ. 3 de diciembre de 1977, CLV, p. 323), ha sido, doctrina constante de la Corte, dentro del ámbito de la preceptiva legal contenida en el artículo 1546 del Código Civil, la de que la indemnización de los daños derivada del incumplimiento constituye una prestación diferente y como tal puede exigirse, ya como pretensión accesorio, complementaria o consecencial de la resolución o del cumplimiento, **bien como pretensión autónoma e independiente**” (subraya añadida).*

### 3. ELEMENTOS AXIOLÓGICOS DE LA ACCIÓN INDEMNIZATORIA

Desde luego que para que la pretensión de indemnización de perjuicios impetrada sobre realidad de prosperidad, deben concurrir los mismos ingredientes de la acción resolutoria tácita, a saber:

(i) Contrato bilateral válido; (ii) Cumplimiento o allanamiento del demandante a cumplir sus obligaciones; y (iii) Incumplimiento de las obligaciones por parte del demandado.

En faltando uno de ellos, es obvio que la pretensión indemnizatoria fracasará.

Se estudiará cada uno de tales factores, analizando las piezas procesales de las partes (demanda, contestación, alegaciones) y valorando el cúmulo de pruebas “regular y oportunamente allegadas al proceso” (art. 178 CPC), “apreciadas en conjunto, de acuerdo con las reglas de la sana crítica” (art. 187 ibídem).

Se anticipa que en el análisis de la formación, celebración y ejecución del contrato de arrendamiento, con fundamento en la convicción que para el Tribunal arroje el quehacer crítico del material probatorio, se tendrá como guía insustituible el postulado de la buena fe.

De otro lado, conviene significar que, sobre el método valorativo de la “sana crítica”, la jurisprudencia ha dejado asentada la siguiente orientación, que, por razones evidentes, este Tribunal acatará al sopesar los medios probatorios que, como dispositivos de persuasión, levanten un fallo ajustado a derecho (art. 174 C.P.C.):

*“Ese concepto configura una categoría intermedia entre la prueba legal y la libre convicción. Sin la excesiva rigidez de la primera y sin la excesiva incertidumbre de la última, configura una feliz fórmula, elogiada alguna vez por la doctrina, de regular la actividad intelectual del juez frente a la prueba.*

**“Las reglas de la sana crítica son, ante todo, las reglas del correcto entendimiento humano. En ellas interfieren las reglas de la lógica, con las reglas de la experiencia del juez. Unas y otras contribuyen de igual manera a que el magistrado pueda analizar la prueba (ya sea de testigos, peritos, de inspección judicial, de confesión en los casos en que no es lisa y llana) con arreglo a la sana razón y a un conocimiento experimental de las cosas”.**

*“El juez que debe decidir con arreglo a la sana crítica, no es libre de razonar a voluntad, discrecionalmente, arbitrariamente. Esta manera de actuar no sería sana crítica, sino libre convicción. **La sana crítica es la unión de la lógica y de la experiencia**, sin excesivas abstracciones de orden intelectual, pero también sin olvidar esos preceptos que los filósofos llaman de higiene mental, tendientes a asegurar el más certero y eficaz razonamiento”.*

(Sentencia C-622 de 1998, M.P. Fabio Morón Díaz, subrayas impuestas)

Finalmente, no debe escaparse que si bien *“incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen”* (art. 177 del C. de P.C.), no puede entenderse por ello que los medios probatorios que cada una de ellas aporte, solicite y se practiquen por su iniciativa, han de ser evaluados por el juzgador únicamente en beneficio de quien los aduce, excluyendo lo que le sea nocivo o perjudicial a sus intereses en la causa judicial. No. Una vez pedida, decretada y practicada en legal forma, la prueba es del proceso, es decir, a él le pertenece, en virtud del fenómeno que los especialistas del derecho probatorio han distinguido como *“adquisición”* o *“incorporación”* de la prueba en favor del proceso. De igual manera, el decreto oficioso de pruebas, que en la preceptiva colombiana, conforme a repetida jurisprudencia de las altas Cortes, no es una mera facultad del juez, mas sí una obligación –imperativa- orientada a terminar de conquistar la verdad real de los hechos litigiosos, no implica adhesión ni parcialidad ni inclinación hacia uno de los contendientes, sino que obedece a la alta misión de la administración de justicia, la cual ha sido establecida para hacer efectivos los derechos sustanciales en conflicto, resolviendo de fondo la litis. Todo lo cual se examina en conjunto y desde la óptica de la sana crítica, según los criterios apuntados por la Corte Constitucional en la cita transcrita precedentemente.

#### 4. EL CONTRATO CELEBRADO

El que ajustaron las partes, fue un contrato de arrendamiento de bien inmueble rural, subsumido en la tipología del que define el Código Civil como *“contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa ..., y la otra a pagar por este goce ... un precio determinado”* (artículo 1973), regulado por las normas generales del *“arrendamiento de cosas”* (artículos 1974 y

siguientes) y por las *“reglas particulares, relativas al arrendamiento de predios rústicos”* (artículos 2036 y siguientes). Y, por supuesto, por las estipulaciones válidamente acordadas por los contratantes.

**4.1.** Dicho contrato de arrendamiento fue instrumentado a través del documento privado suscrito el 5 de marzo de 2012, visible a folios del 6 al 12, aportado por el demandante, mismo que no fue tachado de falso por la parte demandada, sino, por el contrario, admitido por ella, en tanto documento, en la respuesta al hecho primero de la demanda y aceptado por referencia en el escrito de contestación y otros actos procesales del sujeto convocado al arbitramento. Véase: en la sección de solicitud de pruebas de la contestación de la demanda, el señor apoderado del patrimonio autónomo dijo explícitamente que *“Nos acogemos a la prueba documental aportada por la parte demandante que consiste en el contrato de arrendamiento ...”*. De donde, no hay incertidumbre sobre la autenticidad del documento contractual.

**4.2.** El documento, pésimamente redactado, da cuenta de los requisitos que estructuran la existencia y validez exigidos para todo acto o declaración de voluntad (artículos 1502 y siguientes del Código Civil), y de los elementos de la esencia que tipifican el contrato de arrendamiento de cosas, así como los de la naturaleza y los puramente accidentales, agregados por medio de cláusulas especiales.

Él informa la identidad de las partes celebrantes, el objeto del negocio y el objeto material.

Conforme a su texto, el señor JULIO NEL ARUACHAN MAUSA se obligó a *“poner a disposición del proyecto y éste último a su vez, recibe la tenencia de la finca se describirá a continuación, para desarrollar por su cuenta y riesgo el Proyecto durante el termino pactado en la cláusula quinta y bajo el esquema señalado en la cláusula séptima.”* (cláusula primera, 1.1.) Esto no es más, ni menos, que obligarse a conceder el goce de una cosa, elemento de la esencia del contrato de arrendamiento.

Como contraprestación, el señor **ARUACHAN MAUSA** recibiría un canon de arrendamiento de un millón de pesos anuales por hectárea, que sería pagado *“anualmente en una sola cuota”* (aparte 15.1. de la cláusula décima quinta). Esto es el precio determinado que PROYECTO PIÑA URABÁ ETAPA II se obligó a pagar por el goce de la cosa, igualmente requisito de la esencia del contrato de arrendamiento.

Ahora bien, las obligaciones legítimamente surgidas para uno y otro extremo subjetivo de la relación jurídica, fueron sometidas por las partes a las siguientes contingencias:

La obligación del arrendador de conceder el goce, quedó **sujeta a plazo y formalidad**, a saber: ejecutar la entrega real y material de la finca el 1° de enero

de 2013, bajo “la firma de acta de entrega” (inciso final de la cláusula cuarta, cláusula sexta, aparte 8.2 de la cláusula octava y aparte 15.1 de la cláusula décimo quinta).

La obligación del arrendatario de pagar el canon anual a razón de un millón de pesos por hectárea, quedó **condicionada** al cumplimiento de la entrega material y real de la finca (cláusula decimoquinta, 15.1., desde luego, apunta el Tribunal, en la fecha convenida y con la suscripción del acta respectiva).

Con lo expuesto, el Tribunal concluye que entre las partes existió un contrato válido de arrendamiento, que es **bilateral**,<sup>1</sup> puesto que ambas partes contrajeron obligaciones recíprocas; **oneroso**,<sup>2</sup> por cuanto el contrato les reporta utilidad a ambos contratantes; **conmutativo**,<sup>3</sup> ya que cada parte se obliga a dar o hacer una cosa que se mira como equivalente a lo que la otra parte, a su vez, debe dar o hacer; **principal**,<sup>4</sup> pues subsiste por sí mismo sin necesidad de otra convención; **consensual**,<sup>5</sup> como que se perfecciona con el sólo consentimiento de las partes; y **nominado** y **típico**, habida consideración que el Código Civil lo define y reglamenta con la denominación de “arrendamiento”.

El Tribunal descarta frontalmente, por el proceso de adecuación típica que se ha realizado sin mayores dificultades ni disquisiciones abstractas y teóricas, ni polémicas doctrinales extrañas a la magnífica lucidez de todo el cuerpo normativo del Código Civil, el peregrino argumento esbozado por la representante legal de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., señora CATALINA POSADA MEJÍA, alusivo a que el acto jurídico celebrado por las partes no fue contrato sino “**pre-contrato**” o “**amago de contrato**” y menos que como contrato de arrendamiento es **contrato “real”**, que “*para su perfeccionamiento se requiere la entrega de la cosa*” (Cfr. parte final de la comunicación de fecha 20 de marzo de 2015 dirigida al señor Aruachan Mause), presentada como prueba documental con la contestación de la demanda, folios 92 vuelto y 93).

Se da pues por cumplido el primer requisito de la acción: que se trate de un contrato válido, de carácter bilateral.

## 5. PROCESO FORMATIVO DE LA DECLARACIÓN DE VOLUNTAD

### 5.1. Interés

Aproximadamente un mes antes del 5 de marzo de 2012, fecha de la firma del documento, los ingenieros JUAN FELIPE ARISTIZÁBAL y GUSTAVO TRIVIÑO,

<sup>1</sup> El art. 1496 del C.C. establece: “El contrato es *unilateral* cuando una de las partes se obliga para con otra que no contrae obligación alguna; y *bilateral*, cuando las partes contratantes se obligan recíprocamente.”

<sup>2</sup> El Art. 1497 del C.C. expresa: “El contrato es gratuito o de beneficencia cuando solo tiene por objeto la utilidad de una de las partes, sufriendo la otra el gravamen; y oneroso, cuando tiene por objeto la utilidad de ambos contratantes, gravándose cada uno a beneficio del otro”.

<sup>3</sup> El Art. 1498 del C.C. reza: “El contrato oneroso es conmutativo, cuando cada una de las partes se obliga a dar o hacer una cosa que se mira como equivalente a lo que la otra parte debe dar o hacer a su vez...”.

<sup>4</sup> Cfr. Art. 1499 del C.C.

<sup>5</sup> Cfr. Art. 1500 del C.C.

conocidos en la región de ubicación del inmueble como “representantes” del FIDEICOMISO AGROFUTURO – PROYECTO PIÑA URABÁ ETAPA II, en tal calidad mostraron interés en tomar a título de arrendamiento la finca de propiedad del señor JULIO NEL ARUACHAN MAUSA, con el objetivo de que el mencionado patrimonio autónomo emprendiera y desarrollara allí un proyecto productivo de piña.

Al Señor Gustavo Triviño, quien es ingeniero agropecuario, se le recibió la declaración que rindió a través de teleconferencia, ya que reside en el Ecuador, y relató:

**“PREGUNTADO:** *¿Usted tiene conocimiento del asunto que vamos a tratar y conoce las partes que están envueltas en él?* **CONTESTÓ:** *Sí señora, totalmente; yo estuve laborando en esa época para Proyectos Agropecuarios de Colombia y también conozco las tierras.* **PREGUNTADO:** *Las partes que estaban involucradas en la contratación, ¿quiénes eran?* **CONTESTÓ:** *Proyectos Agropecuarios de Colombia era la empresa que administraba los recursos del comité o de los inversionistas; era Proyectos Agropecuarios el encargado de la administración y de la ejecución del PROYECTO PIÑA.* **PREGUNTADO POR EL TRIBUNAL, ÁRBITRO DOCTOR ÁLVARO FRANCISCO GAVIRIA ARANGO:** *Doctor Triviño, ¿Proyectos Agropecuarios de Colombia es la misma empresa denominada Operaciones Agropecuarias de Colombia de la cual fue o es gerente y director de proyectos el doctor Juan Felipe Aristizabal?* **CONTESTÓ:** *Sí señor.* **PREGUNTADO:** *En este proyecto de cultivo y beneficio de la piña en la finca del señor JULIO NEL ARUACHAN, ¿usted fue el director del proyecto o en qué calidad intervino?* **CONTESTÓ:** *Bueno, yo era el encargado de la parte operativa, digamos que era el director operativo de los Proyectos de piña en el Urabá.* **PREGUNTADO:** *Muy bien. Doctor, le hago la siguiente pregunta, precisándole para situarnos en fechas: el contrato entre ALIANZA FIDUCIARIA como vocera del Patrimonio Autónomo de AGROFUTURO PROYECTO PIÑA URABÁ II, el contrato de arrendamiento celebrado con el señor ARUACHAN se efectuó el 5 de marzo de 2012. Con anterioridad a la celebración del contrato, ¿usted nos puede precisar aproximadamente la fecha en que ustedes como asesores e intervinientes en el proyecto, cuándo tomaron interés en tomar en arrendamiento la finca para el Proyecto del cultivo de la piña?* **CONTESTÓ:** *Bueno, aproximadamente un mes antes de celebrar el contrato, tratábamos de evaluar y de mirar esa finca considerando sobre todo la cercanía de los otros proyectos ya montados en la zona. Entonces por eso mostramos el interés, y un mes antes de celebrar el contrato conversamos con don JULIO NEL y tuvimos el primer acercamiento para mirar si podíamos trabajar y él estaba interesado en el arrendamiento de la finca”* (resalto intencional, folio 268).

El señor JUAN FELIPE ARISTIZABAL ARANGO, quien es ingeniero agroindustrial, trabaja con la empresa Operaciones Agropecuarias de Colombia que se dedica a desarrollar y prestar servicios en el sector agropecuario, de operación agrícola y consultoría, de la cual es gerente y director de operaciones, narró:

**“INTERROGA LA APODERADA DE LA PARTE CONVOCADA,**  
**PREGUNTADO:** *Señor Juan Felipe, ¿conoce usted el contrato de*

arrendamiento objeto del proceso? **CONTESTÓ:** Sí señora. **PREGUNTADO:** ¿Por qué lo conoce? **CONTESTÓ:** En un principio fui la persona encargada por la empresa Proyectos Agropecuarios de Colombia, me dieron autorización para hacer acercamiento con el señor JULIO NEL ARUACHAN, para solicitarle y adelantar negociaciones, que estaban enfocadas a formalizar un contrato arrendamiento para desarrollar un cultivo en ese predio en ese entonces. **PREGUNTADO:** ¿Sabe usted cuánta era el área objeto del contrato? **CONTESTÓ:** Sí, el área objeto del contrato eran 55, 60 hectáreas aproximadamente (folio 176).

El Tribunal aprovecha esta oportunidad para advertir que estos dos señores siempre ostentaron ante el arrendador y sus parientes cercanos la calidad de "representantes", "mandatarios", "delegados" o "comisionados" del arrendatario, y con razón, ya que eran funcionarios de "Proyectos Agropecuarios de Colombia", empresa que administraba los recursos del comité o de los inversionistas del fideicomiso Agrofuturo, creando en ellos la firme creencia de que actuaban en nombre del patrimonio autónomo. Así habrán de tenerse en atención a la teoría de la apariencia generadora de derechos y situaciones jurídicas. Lo expuesto no debe tenerse como un reproche de que hubiera sido algo ilícito o indebido, sino que se precisa para desvanecer cualquier suspicacia que alguien pueda agitar en torno a que, por carecer de poderes formales, sus actos durante toda la relación arrendaticia, en la cual fueron protagonistas del negocio, desde sus albores, no vinculaban jurídicamente a FIDEICOMISO AGROFUTURO – PROYECTO PIÑA URABÁ ETAPA II <sup>6</sup>.

## 5.2. Estudios técnicos preliminares

Los dos ingenieros, manifestaron:

El ingeniero Aristizábal:

**"PREGUNTADO:** Usted manifestó en respuesta anterior que su gestión era la verificación, si el terreno era apto para la siembra, el cultivo de piña. **CONTESTÓ:** Sí, entre otras. **PREGUNTADO:** ¿Pero usted sabe si antes, cuando se firmó el contrato de arrendamiento, ya se había manifestado alguien con respecto a la aptitud del terreno? **CONTESTÓ:** Sí, claro señor, se hicieron los estudios previos y digamos que adicionalmente a los estudios previos que habían desde el punto de vista económico, se hace una consulta con el dueño de la propiedad para verificar el comportamiento anterior y cómo ese terreno se comportaba en esos momentos de lluvia y en esos momentos de verano, y por lo cual se toma la decisión de seguir adelante y

<sup>6</sup> En el subjúdice, la consecuencia jurídica de tener por obligado al patrimonio autónomo, por los actos de los ingenieros, emanó, justamente del hecho "notorio y perceptible" para la generalidad de las personas en la zona, y particularmente para el arrendador y los suyos, de que aquellos obraban para Agrofuturo.

El soporte jurídico de aplicación, es la analogía con la norma de la "revocación del mandato, prevista como una de las causales de terminación de dicho contrato por artículo 2189 del Código Civil. Sin embargo, el 2º inciso del artículo 2199 del referido estatuto dispone que el mandante quedará obligado, como si subsistiera el mandato, a lo que el mandatario, sabedor de la causa que lo haya hecho expirar, hubiere pactado con terceros de buena fe. Esta norma, entonces, vincula al mandante con los terceros con quienes contrató el mandatario, siempre que aquellos hubieren ignorado la desaparición de los poderes de éste" (Jorge Suescún Melo, Derecho Privado, Estudios de Derecho Civil y Comercial Contemporáneo, Legis, segunda edición, página 98).

hacer el establecimiento de piña, dado que, y valga la aclaración y la precisión, los cultivos de piña requieren de unos terrenos muy bien drenados, con ausencia absoluta de humedad; adicionalmente se hacen drenajes para contribuir a que el terreno esté mucho más seco y además de los analices que se hicieron, se solicita información al propietario del terreno, a lo cual él menciona permanentemente que es un terreno que no se anega y que no tiene problemas de inundación, y que el agua sale fácilmente, para lo cual uno digamos que completa todo ese análisis técnico" (...) "Paralelamente, lo menciono, en la misma zona se alquilaron otros predios en los cuales no hubo esa misma situación y en donde se desarrolló el cultivo de piña" (folios 179 y 180).

El Ingeniero Triviño:

**PREGUNTADO:** Sírvase decirnos, doctor Gustavo, si en el lapso de ese mes ustedes adelantaron estudios técnicos, estudios de suelo; qué tipo de estudios realizaron para determinar la actitud del predio con vistas al buen suceso de la siembra y beneficio de la piña. **CONTESTÓ:** Se hizo un estudio preliminar topográfico, para medir pendientes, y si mal no recuerdo se hicieron análisis de suelo para determinar la aptitud del terreno. **PREGUNTADO:** Doctor, ¿cómo se hace operativamente, técnicamente, esos análisis de suelos? ¿Qué comprende? ¿Cómo se efectúan? **CONTESTÓ:** En varias partes de la finca se toman muestras, alrededor de un kilo de suelos, luego se mezclan, se hace una muestra y se envía a laboratorio, y el laboratorio determina las cantidades de elementos nutricionales que tiene el suelo y el aporte de materia orgánica que es esencial para determinarlo. Esa es una parte de la evaluación, para saber si las condiciones se dan para el cultivo de piña. (...) eso fue un estudio interno con el director de proyectos y mío para hacer una primera evaluación preliminar, pero junto con el contrato no. **PREGUNTADO:** Doctor Gustavo, ¿hicieron específicamente durante ese mes estudios relacionados con la humedad del terreno? **CONTESTÓ:** No, fue una vez presentado el proyecto, ingresando a la finca, donde se tomó la medida de intervenir en el sistema de drenajes, y fue ya al momento de meter la maquinaria donde nos dimos cuenta que la humedad del terreno era excesiva, y sobre todo no podíamos inicialmente observar hasta qué punto la capa arable o la capa que permite que el agua se coloque en la parte inferior del suelo y no afecte la piña, podíamos determinarlo. Sólo cuando se hizo el ingreso de la maquinaria y se roció el suelo más o menos a una profundidad de 1 metro con 50, nos dimos cuenta que después de los 40 centímetros de la capa del suelo había ya una capa muy dura que no nos iba a permitir drenar la piña, y posteriormente yo les comuniqué que iba a ser muy difícil en el invierno poder drenar por más drenajes que pudiéramos utilizar. (...) **PREGUNTADO POR EL TRIBUNAL, ÁRBITRO DOCTOR ÁLVARO FRANCISCO GAVIRIA ARANGO:** Doctor, ya esto es digamos una pregunta de orden técnico, acuso yo particularmente mi ignorancia en ese sentido. Para el estudio de la humedad de los suelos, ¿cómo se realiza? ¿Con maquinaria retroexcavadora o qué tipo de elementos se utilizan para esto? **CONTESTÓ:** Bueno, se puede hacer una calicata previa con un instrumento que se llama baretomo o pala, pero no se puede llegar a una profundidad. Para que uno pueda realizar una muestra grande, hay que hacer con retroexcavadora y es así como que se efectuó o nos dimos cuenta de la peligrosidad de poder trabajar en esa finca. **PREGUNTADO:** Doctor, fuera de la humedad, ¿encontraron algunos otros factores que

*desfavorecían el cultivo de la piña? CONTESTÓ: Sí, bueno, los factores estaban dados, por eso inicialmente tratamos de arreglar la finca, es más, se llegó creo a firmar el contrato precisamente porque el clima de la zona es un clima bueno para la piña, la luminosidad, la temperatura, la lluvia, todos esos son factores benéficos para desarrollar el proyecto de piña, pero un factor tan importante como esos es la humedad. Entonces ese factor no lo habíamos tomado inicialmente, estábamos o analizando en conjunto los otros factores, es más, por eso teníamos proyectos muy juntos, a 500, 600 metros de la finca que estamos mencionando, desarrollándose con debido éxito. Entonces al parecer tuvimos un exceso de confianza de que toda la finca presentaba la misma practicidad para poder elaborarlo, sacar un proyecto bien, así que nos lanzamos inicialmente a hacer el contacto con el señor ARUACHAN y empezar a levantar este proyecto en la finca de dicho señor" (subrayas y negrillas ajenas al texto, folios 268 y 269)*

(...)

**PREGUNTADO POR EL TRIBUNAL, ÁRBITRO DOCTOR CARLOS HUMBERTO MONTOYA:** *Doctor Triviño, sírvase informar por qué se firma el contrato de arrendamiento sin haber hecho todos los estudios de intervención del drenaje. CONTESTÓ: Por prontitud en conseguir áreas, realmente en la zona es difícil poder conseguir áreas, dueños de fincas con área extensiva, y el proyecto ya iba andando, los socios del proyecto, los inversionistas ya habían desembolsado el dinero para ejecutar el proyecto y teníamos que arrancar; entonces se tomó la experiencia de la finca aledaña como un valor predeterminante para poder arrancar a trabajar en esta nueva finca, bajo la experiencia que habíamos tenido, y un estudio preliminar, que les había hablado, en el cual no se tomó uno de los factores y precisamente ese fue el que es problema del litigio* (negrilla y subrayas añadidas, 269 y 270).

### 5.3. Análisis y conclusiones

El Tribunal discierne lo siguiente, previo examen de las declaraciones anteriores:

a) **Sí se hicieron los estudios preliminares de factibilidad del terreno, pero omitieron realizarlos sobre el elemento básico para el cultivo de la piña, como era la humedad.** Los ingenieros **no se cercioraron** directamente, con la utilización de los medios efectivos para verificar aspecto tan definitivo para la ejecución exitosa del "proyecto" del arrendatario, como el señalado, siendo que ellos, en su condición de expertos, tenían pleno conocimiento de la trascendencia de dicho factor, "dado que, y valga la aclaración y la precisión, los cultivos de piña requieren de unos terrenos muy bien drenados, con ausencia absoluta de humedad; adicionalmente se hacen drenajes para contribuir a que el terreno esté mucho más seco..." (ingeniero Aristizabal).

b) La forma competentemente técnica para advertir la peligrosidad de trabajar en esa finca con el cultivo proyectado, era "realizar una muestra grande, (que) hay que hacer con retroexcavadora". Ni siquiera servía, ni era útil, el procedimiento

técnico de *"hacer una calicata ... con un instrumento que se llama baretomo o pala, pero no se puede llegar a una profundidad..."* (ingeniero Triviño).

c) Con el testimonio del doctor Gustavo Triviño, al que el Tribunal le atribuye completa credibilidad, quien habló en términos técnicos, el Tribunal prescinde y deja de lado la insistente circunstancia relatada por el doctor Juan Felipe Aristizabal de que lo expresado por el señor Aruachán, acerca de que el predio no se inundaba, determinó su convencimiento de que las condiciones del terreno, en cuanto a humedad, eran normales. Además, es una aseveración aislada, sin apoyo en otras probanzas o en los escritos de los apoderados de las partes.

d) En tal sentido, la parte demandada no obró con la diligencia debida sobre el particular, y no se puede colegir que el arrendador fue infiel al deber de información que la buena fe exige en los tratos preliminares del contrato. El arrendatario se apresuró a contratar *"Por prontitud en conseguir áreas, realmente en la zona es difícil poder conseguir áreas, dueños de fincas con área extensiva, y el proyecto ya iba andando, los socios del proyecto, los inversionistas ya habían desembolsado el dinero para ejecutar el proyecto y teníamos que arrancar* (señor Triviño).

e) Si era necesario efectuar el estudio antelado sobre la humedad con la retroexcavadora y el futuro arrendador no lo aceptaba, pues era de prudencia llegar hasta allí con las tratativas y no arriesgarse a correr con los riesgos y vicisitudes futuros que se pudieran suscitar durante la ejecución del contrato. Tampoco era sensato y cauteloso apoyarse en que *"en la misma zona se alquilaron otros predios en los cuales no hubo esa misma situación y en donde se desarrolló el cultivo de piña"*.

f) Ciertamente se actuó de manera aventurada con *"un exceso de confianza de ...sacar un proyecto bien, así que nos lanzamos inicialmente a hacer el contacto con el señor ARUACHAN y empezar a levantar este proyecto en la finca de dicho señor"* (palabras del señor Triviño).

## 6. EL CONTRATO

Así se llegó a la firma del contrato el 5 de marzo de 2012.

El documento lo diseñó el arrendatario. Lo firmó FIDUCIARIA ALIANZA S.A. cuando le fue entregado por la sociedad Proyectos Agropecuarios de Colombia con el fin de suscribirlo. Imposible sería de esperar que el texto del contrato, así como cualquier otro documento concerniente al negocio, lo afrontara el arrendador, por las condiciones propias de su personalidad, grado de instrucción y el entorno rural en que se desenvolvía su vida.

Del clausulado ya se ha hecho referencia en lo fundamental.

Es preponderante resaltar lo que a continuación se transcribe del documento:

## “ANTECEDENTES Y CONSIDERACIONES”

“PRIMERA. (...)

“SEGUNDA.- Que por los estudios, revisiones y verificaciones efectuados por el Proyecto Piña Urabá Etapa II (y) el lote de tierra perteneciente a la Finca de propiedad de Julio Nel Aruachan Mause es apto para la siembra y cultivo de piña.

“TERCERA.- Que el Proyecto de piña Urabá está interesada en explotar el lote de terreno perteneciente a la Finca para **desarrollar un proyecto agroindustrial de largo plazo**, consistente en la siembra cultivo y producción de piña ...

“CUARTA.- Como consecuencia de lo anterior, las Partes celebran el presente Contrato ...”

Como se trataba de desarrollar “un proyecto agroindustrial de largo plazo” el contrato de arrendamiento se pactó a ocho (8) años, contados a partir de la entrega real y material del predio.

La circunstancia de la aptitud del terreno para la siembra, cultivo y producción de piña, declarada en los antecedentes, aunada a la del valor del canon de arrendamiento, que se convino en un millón de pesos (\$1.000.000.00) por hectárea, o sea, cincuenta y cinco millones de pesos (\$55.000.000.00) anuales, o cuatrocientos cuarenta millones de pesos (\$440.000.000.00) por todo el tiempo del arrendamiento, creó una confianza legítima en el señor Julio Nel Aruachán Mause y en su familia de que el negocio de arrendar le iba a ser menos exigente y más rentable que aquello con lo que venía ocupando la finca: una pequeña o mediana ganadería, actividad ciertamente riesgosa.

## 7. EJECUCIÓN DEL CONTRATO

Es obvio que para realizar el laborio de adecuación, siembra, cultivo y beneficio de la fruta en que consistía todo “el proyecto”, el arrendatario debía tener a disposición la “Finca”, esto es, que el arrendador se la entregara materialmente, no como perfeccionamiento de un contrato real, sino en cumplimiento de la obligación de entregar la cosa que principalmente surge del contrato de arrendamiento para la parte arrendadora.

El Tribunal observa que la defensa de la parte convocada en este arbitraje se ha centrado, basilarmente, en el argumento de que por causa de la falta de entrega de la finca por parte del señor Aruachán, quien debía hacerla el 1° de enero de 2013 y, para lo cual se debía firmar acta, no se cumplió la condición para que el patrimonio autónomo estuviera obligado a pagar los cánones de arrendamiento.

Debido a estos dos prenotandos se pasa a escrutar tal aspecto.

### 7.1. La obligación de entregar

No se evidencia en el material probatorio que, el 1° de enero de 2013, el señor Julio Nel Aruachán Mause hubiera entregado el predio al patrimonio autónomo FIDEICOMISO AGROFUTURO – PROYECTO PIÑA URABÁ ETAPA II, ni existe en el plenario prueba del acta de entrega, firmada.

Pero, como para entregar debe haber alguien que reciba, tampoco se encuentra probanza alguna que demuestre que el representante legal o un mandatario especial de la fiduciaria o quienes actuaron como directores del “proyecto” en lo en lo administrativo y en operativo, ingenieros Juan Felipe Aristizabal y Gustavo Triviño, hubieran concurrido al sitio ese 1° de enero de 2013, provistos del acta de entrega para ser firmada, y en tal forma recibir lo que era objeto de entrega.

Incumplimiento mutuo, en entregar y recibir, se dirá. No!. Porque en la averiguación de la verdad real, el Tribunal encuentra con certeza que las partes anticiparon la entrega material, consecuentemente disolvieron la condición de la que pendía el pago del canon y abolieron la formalidad del acta.

### 7.2. Medios de persuasión

Es nuclear referir que en el documento del contrato no se estableció que antes del 1° de enero de 2013, hubiera un periodo de gracia para que el arrendatario ingresara al inmueble a efectuar estudios, análisis, adecuaciones, equipamientos, tala de árboles y demás tareas necesarias para “desarrollar el proyecto”, mismos que junto con la construcción de edificaciones, obras civiles, implantación de mejoras y siembra de la piña (aparte 5.1. de la cláusula quinta), solamente se podían realizar a partir del momento de la entrega material.

Descendiendo, pues, al hecho concreto de la entrega y recibo de las tierras, se tiene:

El testimonio del Ingeniero GUSTAVO TRIVIÑO:

**“PREGUNTADO POR EL TRIBUNAL, ÁRBITRO DOCTOR CARLOS HUMBERTO MONTOYA ORTEGA:** *Perdón doctor, por qué no aprovechamos de una vez: ¿en qué momento se hizo ese estudio de humedad y si ya se había firmado el contrato?* **PREGUNTADO:** *Esa precisión que usted nos hace, ¿fue con posterioridad a la celebración del contrato?* **CONTESTÓ:** *SÍ.* **PREGUNTADO:** *¿Más o menos cuántos meses después de haberse firmado el contrato que, le repito, se hizo el 5 de marzo de 2012?* **CONTESTÓ:** *Aproximadamente mes, mes y medio luego”.*

(...)

**“PREGUNTADO:** *Fuera de la intervención con la retroexcavadora, que era con la finalidad también de hacer un canal, ¿qué otras actividades adelantaron al momento de intervenir el área?* **CONTESTÓ:** *Hubo levantamiento de cercas, ya que el señor tenía parcializada la finca porque*

la utilizaba para ganadería; entonces levantamos algo de alambre de púa para asegurar la ganadería, y se **limpió algo de árboles que había**, pero en realidad no había mucha cantidad de árboles, ni tampoco se dibujaba que habían árboles de condiciones o de calidad económica, no más eran árboles silvestres y no en mucha cantidad. **PREGUNTADO: ¿Recuerda el área de la finca del señor ARUACHAN que se tomó en arrendamiento? CONTESTÓ: Alrededor de 60 hectáreas más o menos.** **PREGUNTADO: Doctor Gustavo, para determinar la humedad, ¿ustedes lo hicieron en un sector determinado? CONTESTÓ: Sí, por supuesto; en la zona más baja de la finca, en el punto más bajo de la finca”.**

(...)

**“PREGUNTADO: Doctor Triviño, ¿usted conoció por esa época al señor José Carreazo? CONTESTÓ: Sí, me parece, trabajador o algo así, no recuerdo bien.** **PREGUNTADO: ¿No recuerda qué actividad llegó a desplegar allá en la finca, en el proyecto? CONTESTÓ: Él tuvo un contrato inicial, porque al principio estábamos, como le dije, en la primera evaluación y estábamos convencidos de que el proyecto podría ser ejecutable, entonces la piña no resiste sombra de ninguna especie vegetal mayor, árbol o arbustos grandes, entonces inicialmente el señor, ya me acordé, fue contratado para que fuera a hacer la tumba y repique, que es una actividad que se hace previamente para el ingreso de la maquinaria, sacando los árboles o los matorrales que puedan afectar el proyecto.** **PREGUNTADO: ¿Esa labor que ejecuto el señor Carreazo consistió básicamente en la tala de los arboles? CONTESTÓ: Sí señor.** **PREGUNTADO: ¿En toda la extensión de las 55 hectáreas? CONTESTÓ: En toda la extensión, claro”.**

(...)

**“PREGUNTADO: Después de los estudios que se hicieron sobre la intervención del drenaje y los problemas de humedad que presentaba la tierra del señor ARUACHAN, sírvase informar a este Tribunal qué fue lo que sucedió de ahí en adelante y le tocó a usted en participación directa. CONTESTÓ: Bueno, se hizo un canal de drenaje cerca de creo que 300 metros, en donde ya habíamos, como les dije, alzado todo lo que es la alambrada de los potreros y retirado ciertos árboles que teníamos problemas, y de ahí al ver el corte del drenaje y ya ver las capas inferiores o anteriores del suelo, notifiqué yo a Juan Felipe Aristizabal y a los directores del proyecto lo que yo pensaba, la parte técnica en la cual yo les sugerí a ellos que íbamos a tener inconvenientes en el futuro”** (folios 270, 271, 272, resaltos y subrayas adicionales).

(...)

**“En otra respuesta dijo que “El señor retiró un ganado que él tenía ahí en la finca y lo pasó para otras propiedades que él tenía”** (folio 274).

Y en otra: **“Yo ya técnicamente ya no tenía nada que hacer en la finca, saqué la gente y continué con los otros proyectos que se estaban ejecutando”** (folio 275).

**“INTERROGA EL APODERADO DE LA PARTE CONVOCADA, SOCIEDAD ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO AGROFUTURO PROYECTO PIÑA URABA ETAPA II, ... DOCTOR JUAN DIEGO RESTREPO RUEDA. PREGUNTADO:** Ingeniero Triviño, primero darle las gracias por su tiempo y por su deferencia, que ha sido creo que muy constitutiva para este proceso el conocimiento técnico y del terreno que tuvo usted por la situación que vivió en el Urabá. Yo quisiera saber un par de situaciones puntuales: **la primera es la entrega de la tierra, si usted estuvo presente cuando se hace la entrega de esa tierra, tanto la recepción como la devolución, y si se dejaron algún tipo de actas o registros de esta situación. CONTESTÓ:** **Sí señor, la tierra en el momento en que se entregó se hizo obviamente el levantamiento topográfico, se midió exactamente cuál era el área total, con el ingeniero encargado de las mediciones, y junto a Julio Nel, hijo, en representación del padre, que estuve allí en la entrega de la tierra, e igualmente luego en la devolución.**

**INTERROGA EL APODERADO DE LA PARTE CONVOCANTE, JULIO NEL ARUACHAN MAUSA, DOCTOR DANIEL LOPEZ.** Lo primero: ¿sobre qué área de la finca se ejecuta el canal? **CONTESTÓ:** El canal se hizo en la parte inferior de la finca casi a unos 500 metros de la orilla del mar, se hace un canal de aproximadamente 300 o 400 metros. **PREGUNTADO:** Luego de celebrado el contrato, ¿en algún momento el señor JULIO NEL ARUACHAN, o quienes lo representaban, se negó a que la gente del proyecto ingresara a hacer los trabajos pertinentes a la finca? **CONTESTÓ:** **No**. (subrayas y negrillas impuestas, folios 276 y 277).

El Tribunal cualifica el testimonio del ingeniero Triviño como desprevenido, espontáneo, desinteresado y por ello con máximo grado de credibilidad y veracidad, y aunque con algunas imprecisiones en fechas y otros aspectos menores, que son naturales por el tiempo transcurrido entre los hechos y la fecha en la que se le recibió la declaración, en lo tocante a lo principal, que es la entrega de la tierra por parte del señor Julio Nel Aruachán y la ocupación de la finca por parte del PROYECTO AGROFUTURO PIÑA ETAPA II, con la puesta en marcha de trabajos y operaciones materiales que sólo se podían ejecutar en virtud de la entrega, es la prueba óptima y decisiva que conduce a inferir que ésta se realizó con anterioridad al 1° de enero de 2013, lo cual se hizo por decisión mutua de las partes, reflejada en los hechos unívocos y el comportamiento positivo y contundente de los contratantes en esta materia. Recuérdese que el señor Triviño fue quien tuvo a su cargo la dirección y supervisión, en el sector técnico-operativo, del proyecto en el predio de señor Aruachán Mause. Sus funciones de campo las ejercía de manera personal, directa y permanente en este nuevo emprendimiento y en otros proyectos vecinos que ya avanzaban exitosamente. Por ende, es la fuente más sólida y confiable para asegurar la realidad de la ocupación por el arrendatario del área entregada por el arrendador.

Conforme a la exposición del doctor Triviño, con posterioridad a la firma del contrato (más o menos mes y medio después) y con anterioridad a la fecha estipulada, el declarante estuvo presente en el momento de consumarse la entrega; Don Julio Nel ya había retirado el ganado; hicieron la limpia y sacada de matorrales, la tumba y repique de árboles y la alzada de cercas de los potreros, en

toda la extensión de las 55 hectáreas, lo que era indispensable para entrar la maquinaria; se hizo el levantamiento topográfico, se midió exactamente cuál era el área total con el ingeniero encargado de las mediciones, junto a Julio Nel, hijo; se ingresó la retroexcavadora; se hizo un canal de drenado de alrededor de 300 o 400 metros; el arrendador nunca se negó a que la gente del proyecto ingresara a hacer los trabajos pertinentes en la finca.

Ahora bien, no hay que confundir área entregada con área intervenida u objeto de intervención.

El señor JUAN FELIPE ARISTIZABAL ARANGO habla de lo uno y de lo otro y es por ello que vale la aclaración:

La primera es el área total del predio (55 hectáreas) recibida por el arrendatario, y la segunda es, tal como lo declaró el señor Aristizabal Arango, el área en la *“que se hizo un canal de drenaje dentro del terreno, sin utilizar el resto del área”*. Había dicho en su declaración: *“La intervención fue realmente un canal de drenaje, el cual obviamente no intervenía el 100% del predio. Entonces la intervención fue parcial, dado que había que hacer un drenaje principal para poder evacuar las aguas de un terreno, y no recuerdo exactamente, no sé exactamente la longitud del canal, pero (d)el área que ocupaba de 50 hectáreas, finalmente eso no viene a ser ni siquiera media hectárea si llevo a metros cuadrados el canal”* (folio 176).

Que la intervención en área de menos de media hectárea que se tomó para la hechura del canal, que no se terminó, no quiere decir que las 55 hectáreas no fueron recibidas y que podían ser trabajadas, o sea, intervenidas. Y que la intervención, en ese aspecto, fue parcial, es de lógica innegable, puesto que con la obra del canal los ingenieros se vinieron a dar cuenta del problema de la humedad, que finalmente conducía al fracaso del proyecto. Luego, no tenía sentido seguir interviniendo, plantando las mejoras autorizadas en el numeral 5.1. de la cláusula quinta).

Pero, adicionalmente, constituyen “intervención” las labores que se ejecutaron de tala de árboles, remoción de cercos, medición de toda la finca, levantamiento topográfico, etc.; para todo ello, tenía el patrimonio autónomo la disposición de las 55 hectáreas, los que se hicieron simultáneamente con el canal de drenaje.

Para el Tribunal es palmario que la entrega de la totalidad del área fue verídica y en cumplimiento del contrato, como también es palpable el correlativo recibo de toda la extensión del terreno, así mismo en cumplimiento del contrato.

Es raro que en la respuesta al hecho sexto de la demanda se dijera que sin mediar la entrega material, *“el Sr. Julio Nel permitió al señor Gustavo Triviño ... ingresar a una faja de aproximadamente 20 hectáreas”* para talar, hacer estudios agrícolas, hacer unos drenajes, etc., pues de acuerdo con la cláusula quinta del contrato de arrendamiento *“El Proyecto Piña Urabá Etapa II estaba estaba expresamente autorizado para realizar todas la mejoras...”*, porque las mejoras y demás obras

estaban autorizadas, pero para su ejecución se requería de la entrega de la finca, la que sí se efectuó y no porque se hubiera contemplado en el contrato empezarlas a hacer antes de entregar el predio (periodo de gracia); tampoco que se trató de una permisión del arrendador de permitirle al señor Triviño de entrar a ocupar y/o “intervenir” un área de 20 hectáreas, como un acto de generosidad y de buena voluntad. Ahora, ¿Porqué 20 hectáreas y no 5 o 10 o 40? ¿De quién provino la iniciativa? ¿De quién la idea del número de hectáreas? El doctor Juan Felipe Aristizábal dijo que eso se debió a que en el contrato se estableció que durante el primer año del arrendamiento, una vez realizada la entrega material, solamente se iba a sembrar piña en un 50%, de la finca. Mas, el documento no contempló nada sobre el particular; cosa diferente es que en el interior del “proyecto” así lo tuvieran programado.

Lo antepuesto se quedó en la más absoluta orfandad probatoria.

Conclúyese, entonces, que las partes modificaron el contrato, por convenio mutuo, en cuanto a la fecha de la entrega y recibo del inmueble, al haber procedido rotunda e inequívocamente a que se realizara, como efectivamente sucedió, antes del 1° de enero de 2013, y desechar el formalismo del acta que en el contrato impuso el arrendatario, sin saberse con qué finalidad.

En ejercicio de la libertad contractual y de la autonomía de la voluntad privada, limitada por las leyes imperativas, el orden público y las buenas costumbres, los particulares pueden derogar o modificar convenios ya celebrados, bien sea de manera expresa –por escrito- o bien por razón de las conductas y comportamientos de los mismos interesados que, por razón de los hechos irrefutables de que se trate, pregonen el designio cierto de que han variado lo que en un principio habían pactado.

¿No es precisamente esa situación de hecho y por virtud de los hechos irrefragables, en la que la jurisprudencia colombiana ha edificado el fenómeno de la resolución contractual por mutuo disenso tácito?

Con lo razonado, el Tribunal da por satisfecho el segundo requisito de la pretensión indemnizatoria deprecada: Cumplimiento de las obligaciones por parte del demandante.

### **7.3. Obligación de pagar el canon**

Con la entrega real y material del inmueble nacía para el arrendador el derecho a percibir el precio del arrendamiento: cincuenta y cinco millones de pesos (\$55.000.000.00) al año.

Y nació por mérito de la intención real y efectiva de los contratantes de entregar y recibir los terrenos, en su integridad, antes del 1° de enero de 2013.

Y de su nacimiento, y del surgimiento de la obligación correlativa, tuvo plena conciencia el arrendatario, quien comenzó a pagar el canon.

La parte demandada, en la contestación de la demanda solicitó que:

*“Sean tenidas como pruebas documentales, las siguientes:*

*1. Constancia de pago anticipado de canon de arrendamiento al Sr. Julio Nel Arauchán (sic) Mause, realizado el 24 de mayo de 2012, por la suma de diez millones de pesos (\$10.000.000).*

*2. Constancia de pago anticipado de canon de arrendamiento al Sr. Julio Nel Arauchán (sic) Mause, realizado el 16 de junio de 2012, por la suma de diez millones de pesos (\$10.000.000).*

Dichas constancias militan en los folios 90 frente y vuelto del expediente.

La excepción de “CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO POR PARTE DEL ARRENDATARIO” se cimentó en que:

*“Desde el principio del contrato mi poderdante dio cumplimiento de todo lo estipulado en el contrato, pues aún sin que hubiera mediado entrega material del inmueble objeto de arrendamiento según las condiciones y formalidades acordadas en el contrato de arrendamiento, ni que existiera acta firmada en consecuencia de entrega material de un cuerpo y área y fecha cierta (obligación principal que adquirió el arrendador y que nunca cumplió), el Arrendatario Fideicomiso Agrofuturo Proyecto Piña Urabá Etapa II actuando de buena fe, realizó pagos anticipados de canon de arrendamiento equivalentes a veinte millones de pesos (\$20.000.000) ... pagos que debieron hacerse sólo y si se hubiera hecho la entrega del bien arrendado”.*

Lo transcrito ya estaba plasmado, en términos exactos, en la respuesta al hecho sexto de la demanda.

Vengan estos interrogantes y consideraciones:

Se afirma que el arrendatario cumplió desde un principio todo lo estipulado en el contrato, pues realizó pagos anticipados del canon, sin haberse cumplido con la entrega, lo que hizo de buena fe.

Se dice que hizo pagos, como anticipo del precio del arrendamiento, pero que realmente no eran por concepto de la obligación nonata de cancelar el canon, ya que la entrega del inmueble no se había producido.

Si el pago no fue a título de canon de arrendamiento (su obligación principal) entonces ¿qué fue de entre lo estipulado lo que cumplió el arrendatario desde un principio? He ahí un vacío que no se puede llenar con alguna respuesta satisfactoria y envuelve una contradicción que no tiene forma de disiparse.

Si el pago de veinte millones (\$20.000.000.00) no derivó del contrato de arrendamiento, como quiera que, la parte demandada durante todo el transcurso del proceso sostuvo que el contrato quedó en el papel, habida cuenta de que nunca se hizo la entrega, ¿aquello fue, entonces, un pago de lo no debido y, en últimas, un enriquecimiento sin causa? ¿Por qué, si ello fue así, no se demandó, en reconvencción, la restitución de ese dinero? ¿Los inversionistas del proyecto malogrado tenían –y tienen- que soportar la pérdida de ese dinero? Es ilógico, toda vez que nadie invierte para perder y menos por falta de gestión. Ese es un Indicio grave.

Pago anticipado de buena fe ¿significa un acto de mera liberalidad?

Si la fiducia es apenas un instrumento o vehículo de administración de recursos monetarios y, por ende, la fiduciaria únicamente se mueve y actúa por órdenes de los órganos finalmente responsables de los aportes que colocan los inversores (beneficiarios), no es creíble que tales órganos (llámense "Comité Fiduciario", "Fideicomitente" "Operador" u otro cualquiera) vayan a incurrir en pagos por simple "beneficencia", puesto que a todos los interesados en el contrato de fideicomiso los anima afán de ganancia.

No convence, por incoherente e irrazonable, la explicación que suministra la parte demandada sobre los pagos que realizó.

La evidencia de autos arroja que los veinte millones de pesos (\$20.000.000.00) pagados en dos partidas iguales, en mayo y en junio de 2012, no fueron adelantos del canon de arrendamiento, sino pagos bien hechos devinientes de la obligación que ya había quedado en firme, en cabeza del arrendatario, en razón de la efectiva entrega material de las 55 hectáreas de la finca "La Trinidad".

Tampoco puede deducirse que dicha suma dineraria hubiera sido objeto de un contrato de mutuo o de donación.

## **8. LA ALEGADA TERMINACIÓN DEL CONTRATO**

El hilo conductor trazado en el presente laudo, y que se ha manejado en secuencia y orden sucesivamente lógicos, inicia con los los diálogos preliminares que acercaron a los contratantes, prosigue con la celebración del acto convencional del arrendamiento, continúa con el surgimiento de los derechos y obligaciones contractuales y su desenvolvimiento, y culmina con la presunta extinción del vínculo jurídico, que es la fase cardinal de la litis para desatar la contención y es objeto de profundización en los siguientes apartes de las motivaciones de esta sentencia arbitral.

La parte convocante adujo en la demanda que el demandado, *"en contravía de lo dispuesto por el Art. 22 de la Ley 820 de 2003, decidió terminar unilateralmente el contrato, cuando no se daban los presupuestos diseñados por el legislador para ello"*.

A su turno, el señor apoderado judicial de la parte convocada replicó, en la contestación de la demanda, que *“La terminación del contrato no se dio de forma unilateral ni tácita, ni mucho menos en contravía de lo pactado en el contrato y en las leyes...”* (respuesta al hecho quinto).

Arguyó en esa repuesta:

- Que en febrero de 2013, el señor Juan Felipe Aristizabal Arango constató que el terreno no era seco y por lo mismo no apto para el uso agrícola proyectado.

- Que en marzo de aquel año el señor Aristizabal puso al corriente de dicha situación *“al demandante y a mi poderdante”*, de manera verbal, *“observando que llevar a cabo el Proyecto de siembra de Piña, en tales circunstancias, acarrearía pérdidas económicas y jurídicas irreparables”*.

- Que *“Mi poderdante le otorgó poder”* al señor Juan Felipe Aristizabal *“para que adelantara todas las gestiones tendientes a terminar el contrato y para que llegara con el Sr. Julio Nel a un acuerdo con el ánimo de dar por terminado el contrato de arrendamiento”*.

- Que *“el acuerdo verbal realizado entre el Sr. Julio Nel y el Sr. Juan Felipe Aristizabal”*, en el mes de julio de 2013, *“consistió en dar por terminado el contrato de mutuo acuerdo y acordaron que le sería reconocido al Sr. Julio Nel, de parte de la arrendataria, la suma de doce millones de pesos (\$12.000.000), que le fueron transferidas (sic) en forma electrónica al Sr. Julio Nel, en dos transacciones...”*.

- Que la finalización del contrato se dio conforme a las causales contempladas en la cláusula décima del contrato de arrendamiento, pues *“se hizo de mutuo acuerdo entre las partes (numeral 10.1) y por resultados no favorables para el Proyecto de Piña, que de hacerse efectiva la cláusula, se pactó que el proyecto pagará al propietario a manera de penalidad un canon de arrendamiento correspondiente a un año (10.2), numerales que fueron cumplidos a cabalidad de acuerdo al acuerdo (sic) verbal llegado con el Sr. Julio Nel Arauchan (sic)”*.

## **8.1. EXAMEN Y ANÁLISIS DE LA PRUEBA**

**8.1.1.** Se encuentran incorporados en el expediente los siguientes tres documentos, adjuntos a la contestación de la demanda:

a) El poder otorgado en marzo de 2013 al señor JUAN FELIPE ARISTIZABAL ARANGO *“para que en nombre del patrimonio autónomo adelante todas las gestiones y negociaciones que permitan la terminación y liquidación, de común acuerdo, del contrato de arrendamiento suscrito el día 05 de marzo de 2012...”*, con facultades, entre otras, para *“suscibir documentos relacionados con la terminación del mencionado Contrato de Arrendamiento ...”* (folio 91).

b) "Constancia de transferencia electrónica realizada al Sr. Julio Nel Arauchan (sic) Mause, el 5 de agosto de 2013, por la suma de cinco millones de pesos (\$5.000.000)" -folio 91 vuelto-

c) "Constancia de transferencia electrónica realizada al Sr. Julio Nel Arauchan Mause, el 21 de octubre de 2013, por la suma de cinco millones de pesos (\$5.000.000)", (folio 92).

En la audiencia realizada el 5 de agosto de 2015, el ingeniero JUAN FELIPE ARISTIZABAL ARANGO (folios 175 y siguientes), declaró:

**"PREGUNTADO (por la señora apoderada a quien se le sustituyó el poder para interrogar el testigo por parte de la convocada): PREGUNTADO: ¿Conoce usted al señor JULIO NEL? CONTESTÓ: Sí señora. PREGUNTADO: ¿En algún momento le informó la inconformidad o las inconsistencias que se presentaron al hacer el drenaje? CONTESTÓ: Sí, claro, fue informado. PREGUNTADO: ¿Se reunió con él? CONTESTÓ: Sí. PREGUNTADO: ¿O cuál fue la razón por la cual se reunió? CONTESTÓ: Dada la situación de que realmente no íbamos a poder desarrollar el cultivo de piña allí, que era el objeto del desarrollo de este contrato y el objeto de la empresa, decidí reunirme con él para contarle que no íbamos a poder seguir adelante con el proyecto y que queríamos solucionar de alguna forma los daños, llamémoslo daños o interrupción, intervención de su predio, y que queríamos resolverlo de la mejor forma para que la situación quedara organizada entre las partes y que él pudiera seguir con su operación y con su explotación que tenía ganadera allí. A lo cual en ese momento fue una discusión corta, donde él pretendía una cifra, porque realmente la reunión fue para eso, para determinar una cifra con la cual él se sintiera tranquilo, y nosotros también pudiéramos digamos solucionar algunos inconvenientes que hubiéramos podido causar en ese momento. A lo cual él hizo una solicitud en cuanto a dinero y finalmente llegamos a un acuerdo económico en donde entre las partes considerábamos y pactamos en ese momento que había una finalización de las partes en el contrato, y que él quedaba tranquilo y que nosotros también quedamos tranquilos. Eso se hizo de manera verbal, en lo cual se pactaron pagarle 12 millones de pesos. Como les digo, él pretendía otro valor, si mal no estoy, pretendía 20 millones de pesos, algo así, y finalmente nosotros negociamos y él aceptó los 12 millones de pesos, los cuales fueron consignados en su momento. Digamos que para eso fue la reunión. En ese momento consideramos nosotros que había un acuerdo y que las cosas estaban finiquitadas y que estábamos tranquilos. Hasta ahí les hablo de esa reunión (folio 177, negrillas intencionales).**

(...)

**INTERROGA EL TRIBUNAL, ARBITRO DOCTOR CARLOS HUMBERTO MONTOYA ORTEGA. PREGUNTADO: ¿Recuerda usted cuando se celebró la reunión con el señor JULIO ARUACHAN para efectos de dar por terminado el contrato? CONTESTÓ: No recuerdo la fecha, no señor. PREGUNTADO: ¿Es(a) reunión donde se celebró? CONTESTÓ: En la finca Campanario, que es una finca contigua donde tenemos otros cultivos de piña. PREGUNTADO: ¿Y quiénes estuvieron presente en esa reunión? CONTESTÓ: En esa**

reunión estuvo **JULIO NEL ARUACHAN, Julio Ricardo Aruachán, que es un nieto de él; estaba Gustavo y estaba yo, no más personas.** **PREGUNTADO:** En el acuerdo a que usted hizo referencia de terminación del contrato de arrendamiento, ¿qué fecha se tuvo en cuenta o se definió para la terminación de ese contrato? **CONTESTÓ:** A partir de ese día. Lo que pasa es que me gustaría hacer referencia y de pronto no sé si la doctora me pueda ayudar con la fecha. **PREGUNTADO:** No, simplemente lo que usted recuerde. **CONTESTÓ:** O sea, por eso le digo, la fecha no la recuerdo, ese día se acordó que el contrato no iba más y que quedaba solucionado los inconvenientes que nosotros le causamos, que era interés nuestro decirle: “don JULIO, nosotros le causamos aquí una interrupción en su operación; le hicimos una tala de unos árboles le tumbamos unos cercos, le hicimos un canal de drenaje”. Aunque si bien desde el punto de vista del drenaje eso le favorece a él, pero desde el punto de vista de cercos y árboles, reconocemos y en ese momento lo reconocimos así, con un pago y con un valor económico para que él pudiera organizar su predio, y en ese momento se acordaron los 12 millones de pesos, los cuales fueron cancelados, **y a partir de ese momento consideré yo, y lo consideré que entre las partes estaba acordado que hasta ese día el contrato de arrendamiento estaba vigente**” (folio 181, resalto añadido)

(...)

**EL APODERADO DE LA PARTE CONVOCANTE:** ¿Conoce usted por qué concepto se hicieron en los recibos? **CONTESTÓ:** Sí, los pagos se hicieron por concepto de esa conversación que tuvimos con él, en la cual él solicitó que para quedáramos entre las partes digamos organizados y dado por terminado ese contrato, se pagaran esos 12 millones de pesos, lo cual él consideraba como con lo que le íbamos a pagar los daños y perjuicios hechos dentro de su predio. El concepto fue ese” (idem, folio 182).

**8.1.2.** Relumbra en el acervo probatorio, tanto como la luz del sol, que los famosos doce millones de pesos (\$12.000.000.00) sobre los que todo el mundo atestiguó en el universo del proceso, sí ingresaron a la cuenta de ahorros del arrendador en el Banco Agrario, por transferencia electrónica hecha por el arrendatario. Igual se acredita con los comprobantes documentales.

Lo que carece de brillo, lo que es es opaco y, si se quiere, oscuro, es la razón de ser de ese traslado de dinero. ¿A qué título se efectuó?

Ese pago de los doce millones de pesos (\$12.000.000.00) acarrea desentrañar el problema primordial y definitivo: si se produjo o no la extinción del contrato por voluntad común de las partes.

Al tenor de lo copiado de la declaración del doctor Aristizabal, es inconcuso que se hizo una sola reunión entre el ingeniero Juan Felipe Aristizabal y don Julio Nel Aruachán, acompañados de otras personas, en la que se conversó el asunto de la supuesta terminación del contrato, por mutuo acuerdo de las partes, originada en la ineptitud del terreno para la siembra de la piña, y con reconocimiento de doce millones de pesos (\$12.000.000.00) a favor del señor Aruachán, como solución a “los inconvenientes” que se hubieran causado en la finca.

Se repite, en una sola y única reunión se trató el tema de la terminación del arrendamiento y de la consiguiente compensación o “indemnización” en cuantía de \$12.000.000.00, que **“en ese momento fue una discusión corta”** (folio 177).

Con la finalidad de ir desbrozando el terreno que ocupa la atención del Tribunal en este fragmento del laudo, viene a propósito exhibir la siguiente inconsistencia, bien marcada, entre lo asegurado en la demanda y lo atestiguado por el ingeniero Aristizabal Arango:

Repasada una y otra vez, línea por línea, la versión testimonial, el declarante en todo momento se refirió a la suma de doce millones de pesos (\$12.000.000.00) como la cantidad “acordada” con el señor Aruachán para dar por finalizado el arrendamiento.

Y leída y releída la contestación de la demanda, se dice que: *el acuerdo verbal realizado entre el Sr. Julio Nel y el Sr. Juan Felipe Aristizabal consistió en dar por terminado el contrato de mutuo acuerdo y acordaron que le sería reconocido al Sr. Julio Nel, de parte de la arrendataria, la suma de doce millones de pesos (\$12.000.000) -respuesta al hecho quinto-, sin embargo, a renglón seguido, al contestar el hecho sexto, la parte demandada aseveró:*

*“El Fideicomiso Agrofuturo Proyecto Piña Urabá Etapa II sí canceló la suma de treinta y dos millones de pesos (\$32.000.000) al Sr. Julio Nel Arauchán, pero todas las sumas de dinero mencionadas no fueron por concepto de pago parcial anticipado del canon de arrendamiento del inmueble arrendado como lo afirma el demandante, sino que fueron consignados por los siguientes conceptos:*

*- Realizó pagos anticipados de canon de arrendamiento equivalentes (a) veinte millones de pesos (\$20.000.000) girados el 24 de mayo de 2012 y el 15 de junio de 2012 respectivamente, pagos que debieron hacerse sólo y si se hubiera hecho la entrega del bien arrendado.*

*- La suma de doce millones de pesos (\$12.000.000) fueron cancelados en virtud del acuerdo verbal realizado entre los señores Juan Felipe Aristizabal Arango y Julio Nel Aruachan Mause el mes de julio de 2013, **suma de dinero que unida al punto anterior, fue la que pactaron y tasaron los señores mencionados a manera de penalidad por la terminación anticipada del contrato** (un canon de arrendamiento correspondiente a un año) de las 20 hectáreas sobre las cuales se habían hecho adecuaciones y que no entregaron por medio de acta de entrega como se había pactado, además de tasar en dichas sumas el reconocimiento de los perjuicios causados con las adecuaciones hechas sobre las 20 hectáreas”.*

En un principio señala que los giros del 24 de mayo y del 15 de junio de 2012 eran anticipos del canon, mas, inmediatamente se retracta y expresa que esos \$20.000.000.00, se suman a los \$12.000.000, y que el total de \$32.000.000,00 fue la cantidad que **“pactaron y tasaron los señores mencionados a manera de penalidad por la terminación anticipada del contrato”**.

De dónde consiguió el FIDEICOMISO AGROFUTURO PROYECTO PIÑA URABÁ ETAPA II la información para contestar la demanda en esos términos, acomodándolos a su arbitrio y para su conveniencia, cuando el principal testigo que postuló –el ingeniero Aristizabal Arango- deslindó que los pagos se hicieron a títulos diferentes, veinte millones de pesos iniciales por canon de arrendamiento, y doce millones posteriores, a título “indemnizatorio”.

Y desconcierta más al Tribunal lo que escribió la señora representante legal de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. en comunicación al señor Aruachán, de fecha 20 de marzo de 2015, así el destinatario no la hubiera querido recibir pero, que fue hecha valer como prueba en este proceso por la parte demandada (folios 92 vuelto a 94): *“La relación finalmente le costó a la parte arrendataria 32 millones de pesos sin que, por el contrario, hubiera existido ninguna contraprestación ya que nunca tuvo el inmueble en los términos acordados”,* como quien dice un mutuo condonado o una donación en firme. Sigue: *“Sin embargo, con el ánimo de finiquitar el tema, no solicitó –la arrendataria, lo precisa el Tribunal- la restitución de tales sumas, pudiendo, en todo caso, hacer uso del derecho a cobrar la cláusula penal por valor de \$2000’000.000 (folio 94). ¿Generosidad o un llamado de atención?”*

El Tribunal ya lo planteó como interrogante líneas arriba ¿Cuál fue la razón para que la vocera del patrimonio autónomo no lo hizo, en beneficio y defensa de los derechos e intereses de los inversionistas, mediante demanda de reconvencción, siendo que la comunicación tiene fecha de marzo 20 de 2015 y la notificación y traslado de la demanda arbitral se realizó el 24 de abril de 2015 (folio 83). No se comprende.

En todo caso, ese comunicado concluye: *“Así las cosas, el Fideicomiso Agrofuturo Proyecto Piña Urabá Etapa II, administrado por la Fiduciaria siempre ha considerado que las relaciones existentes en relación con el citado inmueble, quedaron finiquitadas desde julio de 2013”.*

Lo que se acaba de plantear no es una digresión inútil del Tribunal, sino que la conducta procesal de las partes constituye indicio –endoprocesal- influyente en la ponderación de la prueba.

**8.1.3.** El doctor Aristizábal indicó que la reunión se celebró en la finca “Campanario”, que es una finca contigua donde *“tenemos otros cultivos de piña”,* y que *“en esa reunión estuvo JULIO NEL ARUACHAN, Julio Ricardo Aruachan, que es un nieto de él; estaba Gustavo y estaba yo, no más personas”.*

Gustavo es el ingeniero GUSTAVO TRIVIÑO, funcionario encargado de la parte técnica y operativa del proyecto, quien declaró a través de teleconferencia el 15 de octubre de 2015 y testificó lo que se transcribe a continuación (folios 267 y siguientes):

**PREGUNTADO POR EL TRIBUNAL, ÁRBITRO DOCTOR CARLOS HUMBERTO MONTOYA: PREGUNTADO: ¿Conoció usted los términos del**

contrato de arrendamiento firmado por el señor ARUACHAN? **CONTESTÓ:** La parte legal de los contratos la manejaba el ingeniero Juan Felipe Aristizábal; yo me limitaba simplemente a la parte operativa, pero yo estaba presente en las reuniones donde él nos hablaba de la celebración del contrato y tenía conocimiento aproximadamente de cuántos años era el contrato, que era alrededor de 10 años me parece, entre 8 a 10 años, sabía en qué condiciones entregaban la finca, en realidad el proyecto que se iba a desencadenar ahí, y cómo iban a ser las formas de pago, que eran anuales y ese tipo de cosas.

(...)

**PREGUNTADO:** ¿Pero de qué forma se le informó al señor de que no iba a continuar con el proyecto? **CONTESTÓ:** Verbal, nos sentamos con él y se le planteó el inconveniente, se le planteó el problema. **PREGUNTADO:** ¿Y quiénes estuvieron en esa reunión? **CONTESTÓ:** Estuvo Juan Felipe Aristizábal, JULIO NEL ARUACHAN, padre, Julio Nel Aruachan, hijo, mi persona, y el tercer Julio, que él es nieto del señor, estuvieron padre, abuelo e hijo en la reunión. **PREGUNTADO:** ¿Y qué se habló concretamente en la reunión y qué se decidió ahí? **CONTESTÓ:** Bueno, se determinó que definitivamente el proyecto no iba más, no íbamos a ejecutarlo; Juan Felipe lo extendió y le dijo que obviamente por el tiempo en el que estuvimos siendo parte de la finca y por el movimiento del ganado que él tuvo, se le iba a hacer una especie de indemnización y que esos 12 millones de pesos, los cuales se le dieron para el proyecto que nunca se ejecutó, podían servirle para darle esa especie indemnización a don JULIO NEL, tomando en cuenta que no hubo daños extensos para él, porque no hubo una intervención de maquinaria dañándole pastos o volviendo inejecutable regresar a la ganadería, porque fue un único canal que se hizo, que de hecho creo yo técnicamente le sirve a él para drenar sus potreros en épocas de lluvia alta, y él sin ningún problema ingresó con el ganado a la finca, simplemente tuvo que cercar y seguir con su actividad. **PREGUNTADO:** ¿Y concretamente qué indemnización se le ofreció al señor ARUACHAN? **CONTESTÓ:** Los 12 millones de pesos que Juan Felipe le había extendido a él; tengo conocimiento que eran 12 millones de pesos. **PREGUNTADO:** ¿Y el señor ARUACHAN aceptó de esa manera la terminación del contrato? **CONTESTÓ:** Sí, inicialmente el señor cogió los 12 millones de pesos, quedaron en seguir hablando, la verdad, quedaron en seguir hablando, él dijo concretamente que él tenía también posteriormente analizar y mirar(a). Entonces fue lo que yo escuché en la reunión y de ahí en adelante la comunicación, al ya no haber la parte técnica inmiscuida en el proyecto, sino ya la parte administrativa puntual, fueron las que ya fueron hablando sobre la terminación de los contratos y todo eso. Yo ya técnicamente ya no tenía nada que hacer en la finca, saqué la gente y continué con los otros proyectos que se estaban ejecutando.

(...)

**PREGUNTADO:** ¿Recuerda usted cuándo se celebró esa reunión a la cual usted ha hecho referencia en la que participaron los señores Aruachan, usted y el señor Aristizábal? **CONTESTÓ:** No, la verdad no, hace mucho tiempo ya y no recuerdo en qué fecha. **PREGUNTADO:** ¿Pero en esa reunión el señor ARUACHAN, en su calidad de arrendador, aceptó o no la

**terminación del contrato y a cambio recibió la indemnización que usted menciona? CONTESTÓ: Mire, legalmente yo no vi que ellos firmaran algún acuerdo o alguna finalización del contrato; todo eso fue hablado, el señor Aruachan lo que dijo fue que él entendía obviamente que no se podía practicar la piña, pero obviamente él se sentía aludido, porque estuvo un tiempo la finca sin trabajar con su ganadería, entonces lo que sostenía Proyectos Agropecuarios, representado por Juan Felipe, era que acceda a esa plata entregada como indemnización. El señor obviamente aceptó el dinero, pero también lo que supo decir es que él iba a analizarlo también con calma. Entonces de ahí en adelante no sé qué medidas haya tomado o cómo haya manejado el asunto**” (folios 274 y 275, subrayas y resaltos del Tribunal).

De lo narrado por el doctor Triviño se entresacan puntual y certeramente estas revelaciones cruciales:

(i) En la reunión, al señor Aruachán se le planteó el problema (de la humedad) y que el proyecto no se iba a ejecutar, que “no iba más”.

(ii) Se le ofrecieron doce millones de pesos (\$12.000.000,00) como indemnización y él (Aruachán) los aceptó.

(iii) Allí no se dio por terminado el contrato por mutuo acuerdo, dado que **“quedaron en seguir hablando, la verdad, quedaron en seguir hablando, él dijo concretamente que él tenía también posteriormente analizar y mirar(a).** Fue lo que el testigo escuchó en la reunión.

(iv) Todo fue verbal.

(v) No vio –el testigo- **“que ellos firmaran algún acuerdo o alguna finalización del contrato; todo eso fue hablado ... El señor obviamente aceptó el dinero, pero también lo que supo decir es que él iba a analizarlo también con calma.**

La versión del ingeniero GUSTAVO TRIVIÑO ha sido vital para el Tribunal en la apreciación y valoración de toda la prueba recogida y contextualizarla con otras probanzas testimoniales, toda vez que intervino activamente en el *iter contractus*, es decir, tuvo conocimiento directo de los hechos sobre los que declaró y denota objetividad e imparcialidad con respecto a los litigantes.

Por ello, el Tribunal tiene como de altísima calidad su testimonio en lo concerniente a la terminación del contrato de arrendamiento.

**8.1.4.** En audiencia del 26 de agosto de 2015 rindió declaración el señor **JULIO NEL ARUACHAN COGOLLO**, hijo del arrendador, señor Julio Nel Aruachan Mause, quien testificó:

*“yo soy hijo de mi padre, de JULIO ARUACHAN, que es el afectado en este caso, la persona a la que no se le cumplió un contrato que se había hecho para hacer un trabajo de cultivo de piña, y ese contrato no se cumplió. De ahí*

viene que soy consciente de que sí se hizo un contrato y no hubo cumplimiento para ese contrato. **PREGUNTADO:** ¿O sea que usted estima que ese contrato fue incumplido? **CONTESTÓ:** Totalmente. **PREGUNTADO:** ¿Por parte de quién? **CONTESTÓ:** Por parte de la fiduciaria, de AGROFUTURO, en ese entonces era AGROFUTURO. **PREGUNTADO:** ¿Tiene conocimiento ese incumplimiento qué consecuencias económicas tuvo? **CONTESTÓ:** Totalmente. **Nosotros en un principio pensamos que era bueno, porque nosotros tenemos una pequeña ganadería y tenemos unas tierras aparte, donde si nosotros arrendábamos esas tierras, como pensamos, nosotros nos íbamos a lucrar algo de esas tierras para hacer otros proyectos, pero eso no se cumplió.** Se hicieron una serie de trabajos en la finca; entregó la finca, se hicieron una serie de trabajos ya pensando en ese proyecto y **haciéndonos nosotros también ilusiones de que se iba a efectuar eso,** y nunca se cumplió eso. Desafortunadamente hicimos muchos esfuerzos para conversar con la empresa, con AGROFUTURO, y se nos hizo caso omiso porque nunca encontrábamos con quién hablar. Por gentes secundarias, por gentes que trabajan ahí, se escuchaba que no se iba a hacer ese proyecto, y yo decía: "pero cómo van a hacer algo ustedes, que son trabajadores, y nosotros que somos los dueños; claro que se va a hacer ese proyecto". Nosotros recibimos la noticia a los cuatro o cinco meses, porque prácticamente fue buscado el señor, el doctor, bueno, se me escapa el nombre, que era la persona o el representante allá; lo buscamos varias veces en las fincas donde él llegaba, donde estaban los proyectos ya hechos, que afortunadamente eran vecinos, y nosotros lo buscamos y fue cuando él mismo salió a decirnos que no era viable el proyecto, porque las tierras no eran aptas. Pero recibimos esa noticia fue a los meses" (folios 286 y 287, subrayas y negrillas no textuales).

Se detiene aquí el Tribunal para recordar que el precedente dicho del testigo se enlaza y concatena con lo que ya se había anunciado en el aparte 6 –supra– acerca de la confianza legítima.

**INTERROGA LA APODERADA DE LA PARTE CONVOCADA, SOCIEDAD ALIANZA FIDUCIARIA S.A., DOCTORA NATALIA ANDREA LONDOÑO RAMIREZ.** **PREGUNTADO:** Señor Julio, nos contó usted que había estado presente en una reunión que tuvo con su papá, con su hijo y con el señor Juan Felipe Aristizábal, en la que le manifestaron que los predios no eran viables para la siembra de piña. ¿Me puede contar punto por punto qué fue lo acordado en dicha reunión, lo abordado? **CONTESTÓ:** Lo abordado fue eso, informamos que no eran aptos para eso. **PREGUNTADO:** ¿Me dice usted que en esa misma reunión ustedes pactaron el pago de 12 millones? **CONTESTÓ:** Sí, porque ya veníamos con esos 12 millones de pesos de hacía días, meses incluso, porque el dinero no alcanzo para hacer los trabajos, como le digo, para hacer una serie de trabajos, veintipico de rollos de alambre, en fin, grapas y eso, se necesitaban 12 millones de pesos más, pero de eso ya venía conversándose hacía días. **PREGUNTADO:** **¿Estos eran por compensación de las obras de adecuación, los 12 millones?** **CONTESTÓ:** **No, era cuestión de los supuestamente 55 millones de pesos de pago de lo que se iba a pagar, era pago de parte de eso, era para el pago de eso,** **PREGUNTADO:** ¿Por qué dice que no se cumplió el contrato? **CONTESTÓ:** No se cumplió el contrato porque no se hicieron las obras y porque nos dijo que no era viable, pero nosotros pensábamos que ese trabajo que se iba a hacer, no lo iba a hacer en piña pero se podía hacer en otro cultivo, porque hasta se pensó incluso en plátano" (folios 295 y 296, subrayas incorporadas).

**PREGUNTADO POR EL TRIBUNAL, ÁRBITRO DOCTOR CARLOS HUMBERTO MONTOYA ORTEGA:** Señor Julio Aruachan, usted dice que a los cuatro o cinco meses recibieron la noticia de que las tierras no eran aptas. ¿Cómo recibieron ustedes esa notificación? **CONTESTÓ:** Como un baldado de agua fría (...)

**PREGUNTADO:** ¿Pero de qué manera les dieron a ustedes esa información? **PREGUNTADO POR EL TRIBUNAL, PRESIDENTA:** ¿Verbal o escrito? **CONTESTÓ:** No, llegó el señor allá, que fue la única reunión que yo tuve, la única reunión, que yo fui a esa reunión porque mi padre es una persona de ya ochenta y pico de años, y estaba el hijo o estaba yo, siempre por los lados. Yo estuve en esa reunión, en esa reunión que tuvimos el día que llegaron a ver las tierras, yo mismo le entregué las tierras, le di los linderos, le di todo eso, y el día que llegó a decirnos: "no más".

**PREGUNTADO POR EL TRIBUNAL, ÁRBITRO DOCTOR CARLOS HUMBERTO MONTOYA ORTEGA:** ¿Y quiénes participaron en esa reunión en la cual ustedes recibieron la noticia de que no seguiría el contrato porque las tierras no eran aptas? ¿Quiénes participaron, quiénes estuvieron presentes en esa reunión? **CONTESTÓ:** El día que llegó el señor, estaba mi hijo, mi padre y yo, estábamos los dos. Eso fue, y tuvimos en la reunión esa, que fue una reunión incluso informal, porque fue llegando, parado ahí, no se sentó siquiera, ni se tomó un tinto, sino que nos dijo eso: **"creemos que no se va a hacer por motivos de que no nos sirve" (...)**

**PREGUNTADO:** ¿Conoce usted al señor Juan Felipe Aristizabal Arango? **CONTESTÓ:** Casualmente él fue el que estuvo allá, el señor Juan Felipe.

**PREGUNTADO:** ¿Qué dinero recibieron ustedes o su padre por concepto de este contrato? **CONTESTÓ:** Nosotros recibimos 32 millones de pesos por ese contrato, pensando de que se iba a efectuar; se iba a efectuar era más o menos por 55 millones de pesos, las 55 hectáreas, y se dio parte de esos 12 millones en pago de eso, de los 55 millones. Eso se dio, se dio esa plata no más. Pero no, acuerdos de pago, no, nosotros no tuvimos nunca, nunca, acuerdos de ninguna clase de pago, porque primero, yo nunca estuve de acuerdo, cuando ya nos dijeron eso, **no estuve de acuerdo con que se hiciera un acuerdo, sino que se llevara a feliz término, pero con base a dar cumplimiento al contrato. (...)**

**PREGUNTADO:** Esos 32 millones de pesos, ¿recuerda usted cuándo y de qué manera los recibieron? **CONTESTÓ:** Bueno, eso fue un primer contado de 32 millones de pesos; 20 millones de pesos fueron primero, y después fueron los 12 millones de pesos. (...)

**PREGUNTADO:** ¿Pero concretamente qué se habló en la reunión sobre la terminación del contrato? **CONTESTÓ:** Bueno, se habló de que se terminaba el contrato, **se iba a terminar el contrato por lo que le dije, las tierras no eran aptas para eso, que no eran aptas para la siembra de cultivo de piña.**

**PREGUNTADO POR EL TRIBUNAL, ÁRBITRO DOCTOR ALVARO FRANCISCO GAVIRIA:** ¿Pero ustedes estuvieron de acuerdo con la propuesta de terminación del contrato? **CONTESTÓ:** **No señor** (folios 288 y 289, subrayas ajenas).

No por el hecho del grado de consanguinidad existente entre el señor Julio Nel Aruachan Cogollo y el demandante, hay que relegar al descarte su declaración, máxime si estuvo al tanto y participó vivamente en los eventos objeto de la prueba.

**8.1.5. EL SEÑOR JULIO RICARDO ARUACHAN HADDAD**, nieto del arrendador, declaró en la audiencia del 26 de agosto de 2015. Este testimonio no se tendrá en cuenta, ya que que, como el declarante lo relata, él participo fue estuvo en otra

reunión celebrada cuando ya se comentaba que el señor Aruachán iba a demandar al patrimonio autónomo; en esta reunión posterior estuvo presente el señor Gabriel Vélez, puesto que el ingeniero Triviño ya había regresado al Ecuador.

**8.1.6.** Tampoco se tendrán en consideración los interrogatorios de parte absueltos por el señor **JULIO NEL ARUACHÁN MAUSA**, de un lado, y de la doctora **MARÍA ELENA RESTREPO CORREA**, del otro lado, ya que del primero nada nuevo se descubre, por razón de su edad y otras circunstancias que el Tribunal y los señores apoderados de las partes observaron en la audiencia respectiva, y la doctora Restrepo Correa, en su calidad de representante legal judicial no estuvo en el sitio y, comprensiblemente, no pudo aportar nada novedoso al proceso, habiéndose limitado a repetir los argumentos de la parte demanda, igualmente entendible por su posición.

**8.1.7.** En relación con el testimonio del doctor **JUAN FELIPE ARISTIZABAL ARANGO**, protagonista como el que más, de principio a fin, de los acontecimientos contractuales, el Tribunal registra que, al responder a los generales de ley, manifestó que

**“PREGUNTADO:** *Profesión.* **CONTESTÓ:** *Ingeniero agroindustrial.*  
**PREGUNTADO:** *Actual ocupación.* **CONTESTÓ:** *Empleado.*  
**PREGUNTADO:** *¿De?* **CONTESTÓ:** *Trabajo con la empresa Operaciones Agropecuarias de Colombia, aquí en Medellín.* **PREGUNTADO:** *¿A qué se dedica la empresa?* **CONTESTÓ:** *La empresa se dedica a desarrollar y prestar servicios en el sector agropecuario, servicios de operación agrícola y consultoría.* **PREGUNTADO:** *¿Y su función allí?* **CONTESTÓ:** *Soy el Gerente y director de operaciones”* (folios 175-176).

Ahora, Operaciones Agropecuarias de Colombia es la misma que se denomina PROYECTOS AGROPUECUARIOS DE COLOMBIA S.A., acorde con la aclaración que hizo el ingeniero Triviño, y resulta ser la que en el “*CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS - Fideicomiso Agrofuturo Proyecto Piña Urabá Etapa II*”, firmado el 16 de agosto de 2011, es “*FIDEICOMITENTE BENEFICIARIO Y OPERADOR*” del “*proyecto cultivo y comercialización de piña en Urabá – PDA PIÑA URABÁ*”, documento que fue presentado por la doctora María Elena Restrepo Correa, en la diligencia de exhibición documental.

El Tribunal evidencia que, según el esquema fiduciario diseñado, ALIANZA FIDUCIARIA S.A. está obligada a seguir una cantidad de instrucciones en diferentes áreas, y particularmente en la celebración del contrato de arrendamiento de “*las tierras en donde se llevará a cabo la explotación agrícola*”.

De manera que con los plenos poderes que se reservó para sí PROYECTOS AGROPUECUARIOS DE COLOMBIA S.A. en la dirección, manejo, ejecución, contratación y demás, del patrimonio autónomo, el doctor Aristizabal, por lealtad procesal, debió, en la audiencia a la que compareció, presentar, con destino al expediente, los documentos que dijo que existían (“*digamos que no soy capaz de*

*hablar en este momento con fechas exactas, porque eso ya pasó algún tiempo, pero si nos ponemos a ver la historia y todo lo que hemos escrito sobre el tema, ahí sí aparecen las fechas exactas –folio 178-), los cuales debían estar bajo su custodia, en su carácter de Gerente y director de operaciones de la firma PROYECTOS AGROPECUARIOS DE COLOMBIA.*

Se deduce que ese historial no se compartió física o materialmente con ALIANZA FIDUCIARIA S.A. habida cuenta que en la exhibición se presentaron los mismos documentos que ya obraban en el expediente, salvo el contrato de fiducia, pero sí se le compartió oralmente, puesto que no sería explicable que en la contestación de la demanda se hubieran proporcionado “fechas”, como las denunciadas en la respuesta al hecho quinto:

*“1. Para el **mes de febrero de 2013**, el señor Juan Felipe Aristizabal Arango ... constató que el terreno realmente no era seco y por lo mismo no apto para este uso agrícola.*

*“2. En razón de lo anterior, en el **mes de marzo de 2013**, el Sr. Juan Felipe Aristizabal Arango puso de manifiesto verbalmente al demandante y a mi poderdante” de dicha situación, observando que llevar a cabo el Proyecto de siembra de Piña, en tales circunstancias, acarrearía pérdidas económicas y jurídicas irreparables”.*

*“3. (...)*

*“4. El acuerdo verbal realizado entre el Sr. Julio Nel y el Sr. Juan Felipe Aristizabal, realizado el **mes de julio de 2013**, consistió en dar por terminado el contrato de mutuo acuerdo y acordaron que le sería reconocido al Sr. Julio Nel, de parte de la arrendataria, la suma de doce millones de pesos (\$12.000.000), que le fueron transferidas (sic) en forma electrónica al Sr. Julio Nel, en dos transacciones...”.*

Se comprueba, así, que PROYECTOS AGROPECUARIOS DE COLOMBIA S.A. es el interesado directo, por pasiva, en las resultas de este proceso y, en consecuencia, la declaración del gerente, señor Aristizabal Arango, es frágil y su omisión grave.

#### **8.1.8. INDICIO**

En contra de lo alegado por la parte demandada en la contestación de la demanda y a lo largo de todo el proceso, en el sentido de que la terminación del contrato se produjo por mutuo acuerdo de las partes, se erige como indicio grave la ausencia de documento escrito, así no sea éste elemento *ad solemnitatem*.

Al doctor Aristizabal se le preguntó:

**PREGUNTADO:** *Doctor, ¿hubo documento escrito relacionado con el acuerdo que usted dice al cual llegaron con el señor JULIO NEL ARUACHAN, y en el cual usted obró en virtud del poder que le confirió ALIANZA?* **CONTESTÓ:** *No hubo documento escrito.* **PREGUNTADO:** *¿Por*

qué razón, doctor? **CONTESTÓ:** *Creo que la razón fue digamos por falta de gestión, no tiene ningún otro nombre*" (folio 188).

El sentido común y la sana experiencia enseñan y aconsejan que aspecto tan sensible y de tanta gravedad, en el que hay de por medio cuantiosos intereses, debió documentarse e incorporarse a la historia de todo lo escrito sobre el tema.

## 8.2. PRIMERA CAUSAL DE TERMINACION ANTICIPADA

A juicio del Tribunal, con sustentación en la precedente exposición de motivos en la valoración probatoria, las partes no terminaron el contrato de arrendamiento por su consentimiento compartido, conforme al numeral 10.1. de la cláusula décima: *"por el mutuo acuerdo de las partes"*. No.

## 8.3. SEGUNDA CAUSAL DE TERMINACIÓN

En el documento se pactó como causa de terminación: *"10.2. Por resultados no favorables para el Proyecto de piña Urabá; de hacerse efectiva este (sic) cláusula el proyecto pagará al propietario a manera de penalidad, un canon de arrendamiento correspondiente a un año"*.

Frente a esta causal, por dictado de la buena fe y por la forma como las personas deben conducirse en la vida de los negocios, era de rigor que la parte arrendataria hubiera hecho dos cosas:

La primera, haberle entregado al arrendador los estudios y comprobaciones de que, por las condiciones de humedad, la finca no era apta para el cultivo de la piña.

No bastaba solamente con hacerle esa manifestación de manera verbal, en una reunión en la que se presentó *"una discusión corta"*, sino que se le justificara adecuadamente que se habían dado *"resultados no favorables para el proyecto"*.

¿Por qué?

Porque como el arrendamiento se había celebrado con un plazo de duración de ocho (8) años, el propietario tenía cifrada su confianza en que así ocurriera. Y ante el hecho de que su esperanza saltaría en pedazos por una causal de terminación anticipada convenida en el contrato, es natural y obvio que le asistía el derecho de conocer en forma cierta, con los exámenes del caso, que el arrendatario realmente tenía la facultad de invocar la terminación.

La segunda, pagarle al arrendador el equivalente a una canon de arrendamiento de un año, a manera de penalidad, o sea cincuenta y cinco millones de pesos (\$55.000.000,00).

Pero no fue así, como quedó probado.

El patrimonio autónomo, a través del ingeniero Aristizabal, aduciendo la ineptitud de las tierras, a las carreras y solo mencionando de paso el hecho de la humedad, sin ningún soporte documental, se le presentó al señor Aruachan Mause a tratar de dar por terminado el contrato de común acuerdo, ofreciéndole doce millones de pesos, para evitarse pagar los cincuenta y cinco millones ordenados en el contrato, *"a manera de penalidad"*, y, para él, desde ese momento, y para la doctora CATALINA POSADA MEJÍA *"las relaciones quedaron finiquitadas desde julio de 2013"*.

Y para acabar de extremar las cosas, llegando a un límite insospechado e inconcebible, en la contestación de la demanda se sostuvo que la indemnización ascendió a treinta y dos millones de pesos.

Se desoyó el mandato de la buena fe contractual consistente en no aprovecharse de circunstancias críticas y de coyunturas inesperadas para sacar ventajas a costa del otro contratante.

Para el Tribunal esta causal tampoco se configuró.

## 9. EL INCUMPLIMIENTO

Desemboca como probado que FIDEICOMISO AGROFUTURO – PROYECTO PIÑA URABÁ ETAPA II dio por terminado UNILATERALMENTE <sup>7</sup> y de manera indebida el contrato de arrendamiento. Al haber actuado así dejó de cumplir sus obligaciones contractuales frente al señor JULIO NEL ARUACHÁN MAUSA.

De donde, el tercero y último requisito fundante de la pretensión indemnizatoria ha quedado demostrado cabalmente.

## 10. PROSPERIDAD DE LAS PRETENSIONES Y LA INDEMNIZACIÓN DE PERJUICIOS

El Tribunal acogerá lo reclamado por la parte convocante en las pretensiones de la demanda y condenando a la parte convocada al pago de la cláusula penal estipulada en el contrato, a favor del demandante.

Evidentemente, la cláusula penal contenida en la estipulación décima del documento es de naturaleza indemnizatoria de perjuicios, esto es, las partes de común acuerdo estimaron, determinaron y tasaron los perjuicios por incumplimiento, en la cantidad de doscientos millones de pesos (\$200.000.000.00).

<sup>7</sup> *"Elementales directrices lógicas, éticas o legales, la regularidad, normalidad, estabilidad, seguridad, certidumbre del tráfico jurídico, la confianza legítima, autoresponsabilidad, buena fe y libertad contractual, explican la fuerza vinculante del contrato, y el repudio a su ruptura unilateral, en cuanto como acuerdo dispositivo de intereses jurídicamente relevante obra de dos o más partes, las obliga a cumplirlo de buena fe, y en línea general, excluye la terminación por una, so pena de ser compelida a su contrariedad al cumplimiento y a reparar los daños ocasionados"* (Sala de casación civil, sentencia del 30 de agosto de 2011, M.P., William Namén Vargas).

Ahora bien, el Tribunal considera que, al tenor de lo dispuesto en el artículo 1596 del Código Civil, la parte convocada tiene derecho a que se descuente de la pena la suma de treinta y dos millones de pesos (\$32.000.000.00), cantidad que fue pagada durante el contrato por la arrendataria y recibida por el arrendador.

## 11. LAS EXCEPCIONES

Las excepciones de mérito propuestas por la parte convocada con las denominaciones de: *ineptitud de la pretensión de pago de la cláusula penal, cumplimiento del contrato por parte del arrendatario, incumplimiento por parte del arrendador de la obligación de la entrega material del inmueble, inexistencia de entrega real y material mediante acta de entrega, cumplimiento de la manera de terminación pactada en el contrato, inexistencia de la obligación del pago del canon, falta de prueba, temeridad y mala fe*, se rechazarán, puesto que referidas todas, básicamente, a la falta de entrega material de la finca por parte del arrendador, bajo la firma del acta respectiva, con los considerando desarrollados en este laudo, el hecho que las nutre ha quedado desvirtuado.

El Tribunal no encontró ningún hecho probado, constitutivo de excepción, que deba declarar de oficio (art. 306 C. de P.C.).

## 12. COSTAS PROCESALES Y SU LIQUIDACIÓN

El estatuto arbitral –Ley 1563 de 2012- no se ocupa de disciplinar el régimen de las costas procesales.

Por consiguiente, es preciso auxiliarse de las reglas pertinentes contenidas en el Código de Procedimiento Civil, a saber:

- Se condenará en costas a la parte vencida en el proceso (numeral 1, art. 392).
- La condena se hará en la sentencia y se fijará el valor de las agencias en derecho a ser incluidas en la respectiva liquidación (numeral 2 ibídem).
- En caso de que prospere parcialmente la demanda, el juez podrá abstenerse de condenar en costas o pronunciar condena parcial, expresando los fundamentos de su decisión (numeral 6).
- Sólo habrá lugar a costas cuando en el expediente aparezca que se causaron y en la medida de su comprobación (numeral 9).
- Para la fijación de agencias en derecho deberán aplicarse las tarifas que establezca el Consejo Superior de la Judicatura (art. 393, numeral 3).

Habida cuenta de que la parte convocada en este proceso fue completamente vencida, el Tribunal la condenará en costas totales a favor del convocante.

**12.1.** A continuación, se liquidan las costas de la siguiente manera:

**12.1.1. GASTOS DEL PROCESO:** El convocante pagó que le correspondía pagar por honorarios y gastos arbitrales, esto es, la suma de \$10.332.554,00, y además consignó lo que debía sufragar la parte convocada, en cuantía \$11.080.000,00.

El señor apoderado del demandante obtuvo certificación del pago de esta última suma, la que se le expidió el 10 de noviembre de 2015, en primera copia, con mérito ejecutivo, para los efectos previstos en el artículo 27 de la Ley 1563 de 2012. Lo que quiere decir que ya cuenta con título ejecutivo para el cobro de \$11.080.000,00.

Por tanto la liquidación de costas, por gastos del arbitraje, se limita a la suma de \$10.332.554,00.

Los aludidos gastos fueron necesarios, útiles, comprobados y autorizados por la ley. No se hallaron en el plenario otros gastos realizados por la parte convocante.

**12.1.2. AGENCIAS EN DERECHO:** Para su fijación, el Tribunal se apoya en lo dispuesto en el Acuerdo No. 1887 de 2003 de la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura, y en particular en los criterios que deben tenerse en cuenta para señalarlas, según el Artículo 3° ("*...la naturaleza, calidad y duración útil de la gestión ejecutada por el apoderado...*"); se tasan en la suma de un millón de pesos (\$1.000.000,00).

## **CAPÍTULO CUARTO**

### **PARTE RESOLUTIVA**

El Tribunal Arbitral, en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Constitución y la Ley,

#### **FALLA:**

**PRIMERO:** Declarando que la parte demandada incumplió con sus obligaciones surgidas del contrato de arrendamiento celebrado el 5 de marzo de 2012, se condena al FIDEICOMISO AGROFUTURO –PROYECTO PIÑA URABÁ ETAPA II-, en calidad de arrendatario, a pagarle al señor JULIO NEL ARUACHAN MAUSA, en condición de arrendador, la suma de CIENTO SESENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS (\$168.000.000,00), a título de indemnización de perjuicios, conforme a la cláusula penal pactada y de acuerdo con las motivaciones de este laudo.

**SEGUNDO:** Se declaran imprósperas las excepciones de mérito formuladas por la parte demandada.

**TERCERO:** Se condena en costas al FIDEICOMISO AGROFUTURO – PROYECTO PIÑA URABÁ ETAPA II y a favor del señor JULIO NEL ARUACHAN MAUSA, liquidadas así: por gastos procesales, la suma de diez millones trescientos treinta y dos mil quinientos cincuenta y cuatro pesos (\$10.332.554,00); y por agencias en derecho, la suma de un millón de pesos (\$1.000.000,00).

**CUARTO:** Declarar la causación del saldo de los honorarios de los árbitros y del secretario y disponer la rendición de cuentas a las partes de los dineros depositados para gastos de funcionamiento del tribunal.

**QUINTO:** Ordenar la expedición de copias auténticas del laudo arbitral para las partes y para el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín.

**SEXTO:** Disponer que el expediente se devuelva al Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín, para su custodia y demás fines pertinentes.

El presente laudo arbitral queda notificado a las partes en audiencia celebrada el día quince (15) de diciembre de dos mil quince (2015).

Firman:

  
**ROSALBA DEL SOCORRO GIRALDO TAMAYO**  
 Presidente

  
**ÁLVARO FRANCISCO GAVIRIA ARANGO**  
 Arbitro

  
**CARLOS HUMBERTO MONTOYA ORTEGA**  
 Árbitro

  
**CARLOS ESTEBAN GÓMEZ DUQUE**  
 Secretario

Señor

Centro de Arbitraje y Conciliación  
Cámara de Comercio de Medellín  
E. S. D.

RADICADO: 2015A006

REF: SUSTITUCIÓN DE PODER.

PROCESO DE ARBITRAJE DE JULIO NEL ARAUCHAN MAUSA CONTRA CATALINA POSADA MEJIA, identificada con la cédula de ciudadanía número 43.733.043, quien en su calidad de Gerente, en el presente acto obra en nombre y representación de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. – NIT. 860.531.315-3, sociedad domiciliada en Bogotá D.C. y Sucursal en Medellín, constituida por escritura pública número 545 de fecha 11 de Febrero de 1986, otorgada en la Notaría 10ª del Circulo Notarial de la ciudad de Cali, calidad que acredita con los certificados de existencia y representación legal expedidos por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia y la Superintendencia Financiera de Colombia, los cuales se adjuntan a este documento; sociedad que en el presente instrumento actúa única y exclusivamente como vocera y administradora del FIDEICOMISO AGROFUTURO PROYECTO PIÑA URABÁ ETAPA II – NIT. 830.053.812-2

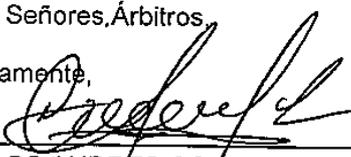
CARLOS ANDRES CORDOBA PACHECO, mayor de edad y también de esta vecindad identificado con la cedula de ciudadanía No. 1.147.934.292 de APARTADO ANTIOQUIA y portador de la Tarjeta Profesional No. 240.431, del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en este proceso como apoderado de la parte demandante, comedidamente manifiesto a usted que sustituyo el poder por el a mí conferido, a favor del doctor DANIEL LOPEZ, mayor de edad y también de esta vecindad identificado con la cedula de ciudadanía No. 1.027.957.886 de APARTADO ANTIOQUIA y portador de la Tarjeta Profesional No. 243.546, del Consejo Superior de la Judicatura, para que, asista a la audiencia de lectura de laudo arbitral, el día 15 de diciembre de 2015 a las 9:30 am

Esa sustitución la efectúo teniendo en cuenta las facultades a mí conferidas en el poder con que se inició la demanda y la sustitución se concede con las mismas facultades a mí otorgadas.

Sírvase Señores Árbitros, reconocerle personería en los términos y para los fines aquí señalados.

De lo Señores Árbitros,

Atentamente,

  
CARLOS ANDRÉS CORDOBA PACHECO  
C. C. No 1.147.934.292 de APARTADO ANTIOQUIA a  
T.P. No. 240.431, del C. S. de la J.

JUZGADO 3º PROMISCUO MUNICIPAL  
partado Ant. de 14 DIC 2015 poder  
El anterior Memorial fue presentado personalmente  
Ante el suscrito Secretario por Carlos A Córdoba Pacheco  
C o T P No. 1147934292 de TP. 240431CSJ  
Secretario  
Pacheco

Acepto,

  
DANIEL LOPEZ

DANIEL LOPEZ  
C.C. No. 1.027.957.886, de APARTADO ANTIOQUIA  
T.P. No. 243.546, del C. S. de la J.



Medellín, diciembre 14 de 2015



Doctora

**ROSALBA DEL SOCORRO GIRALDO TAMAYO**

ÁRBITRO PRESIDENTE

ÁLVARO FRANCISCO GAVIRIA ARANGO

CARLOS HUMBERTO MONTOYA ORTEGA

ÁRBITROS

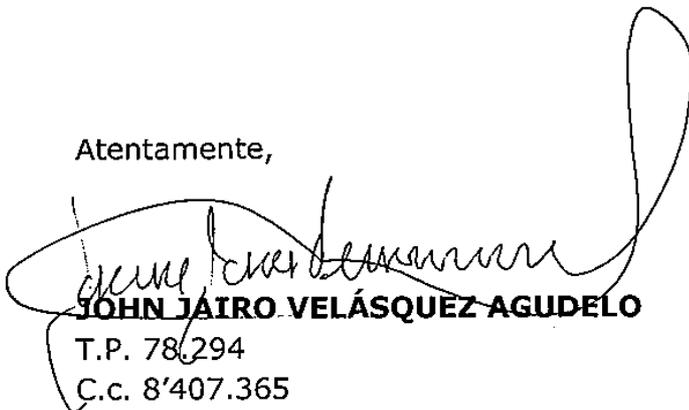
Centro de Arbitraje del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable  
Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia  
Medellín

REFERENCIA:	TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO
CONVOCANTE:	JULIO CÉSAR ARUACHAN MAUSA
CONVOCADA:	SOCIEDAD ALIANZA FIDUCIARIA S.A.
RADICADO:	2015 A 006
ASUNTO:	SUSTITUCIÓN DE PODER

JOHN JAIRO VELÁSQUEZ AGUDELO, mayor de edad, abogado en ejercicio, identificado con la T.P. 78.294 del C. S: de la Judicatura, apoderado de la convocada para este proceso, de conformidad con el poder que se arrió oportunamente al expediente, informo a ustedes que, sustituyo el poder en la doctora PATRICIA HERNÁNDEZ URREA, identificada con la C.C. 42'878.749 y la Tarjeta Profesional 51500, del Consejo Superior de la Judicatura, para que me asista en la audiencia de fallo programada para el día 15 de diciembre a las 9:30 am.

La doctora Patricia Hernández U. asume todas las facultades a mí otorgadas en el poder correspondiente.

Atentamente,

  
**JOHN JAIRO VELÁSQUEZ AGUDELO**  
T.P. 78.294  
C.c. 8'407.365



**DILIGENCIA DE AUTENTICACION**

**26 notaria veintiséis**  
Nestor Gil Rojas

Memorial dirigido a: DOCTORA ROSALBA DEL SOCORRO GIRALDO TAMAYO ARBITRO PRESIDENTE ALVARO FRANCISCO GAVIRIA ARANGO CARLOS HUMBERTO MONTOYA ORTEGA ARBITROS. CENTRO DE ARBITRAJE DEL CENTRO DE CONCILIACION, ARBITRAJE Y AMIGABLE COMPOSICION DE LA CAMARA DE COMERCIO DE MEDELLIN .

fue presentado ante este despacho Notarial y corresponde a: VELASQUEZ AGUDELO JHON JAIRO con: C.C. 8407365 y T.P. 78294 Autenticacion por insistencia conociendo Dcto 0019/2012

Medellín lunes, 14 de Diciembre de 2015

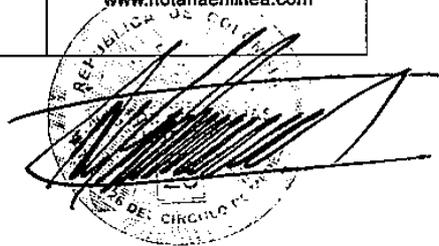
**notaria veintiséis**



T07VEYG32459KX55

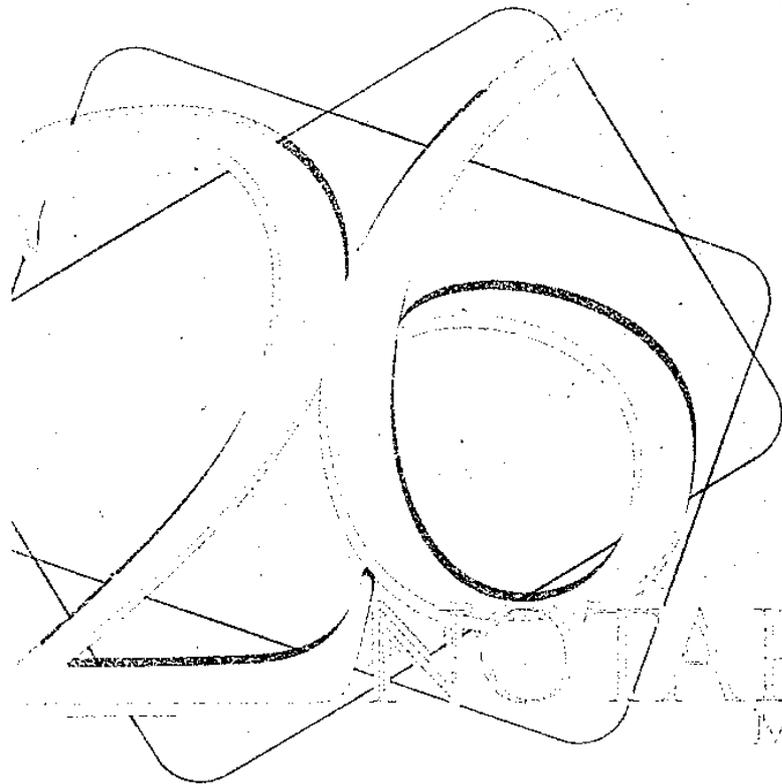
Verifique los datos impresos en este documento ingresando a [www.notariaenlinea.com](http://www.notariaenlinea.com)

NESTOR GIL ROJAS  
NOTARIO 26 DEL CIRCULO DE MEDELLIN



26 notaria veintiséis

lau



NOTARIA  
Medellin



Edificio Platinum Superior - Transversal Superior con Loma del Tesoro  
Oficina 236 Carrera 25 No. 1A Sur -155 PBX: 444 42 66  
info@notaria26medellin.com - www.notaria26medellin.com

**NÉSTOR GIL ROJAS**