

TRIBUNAL ARBITRAL DE SOCIEDAD GUTIERREZ LOPEZ Y CIA EN COMANDITA SIMPLE EN
LIQUIDACIÓN contra BANCO AGRARIO DE COLOMBIA

(Radicado No. 2017 A 0055)

AUDIENCIA

Medellín quince (15) de marzo de dos mil diecinueve (2019)

A. LUGAR Y FECHA:

En la fecha, siendo las 10:00 a.m., se dio continuación por parte del Tribunal a la audiencia programada, con el fin de emitir el laudo arbitral que pone fin al proceso promovido por **SOCIEDAD GUTIERREZ LOPEZ Y CIA EN COMANDITA SIMPLE** como convocante y **BANCO AGRARIO DE COLOMBIA**, como convocado, en la sede del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, ubicado en la Carrera 43ª número 16 sur 245 piso 4, de la ciudad de Medellín. La decisión se profiere en derecho.

B. ASISTENTES:

En calidad de único árbitro se hizo presente la abogada **LAURA MARCELA RUEDA ORDONEZ**, quien actúa por el sistema de videoconferencia de conformidad con el artículo 31 de la ley 1563 de 2012 y en calidad de Secretaria actuó la abogada Claudia María Botero Montoya.

Así mismo, asistieron el abogado **FERNEY LARA DURANGO**, como apoderado de la parte demandante; el abogado **PABLO RODRIGUEZ LEON**, como apoderado de la parte demandada. Y el ministerio público Dr Juan Nicolas Valencia Rojas

C. DESARROLLO DE LA AUDIENCIA:

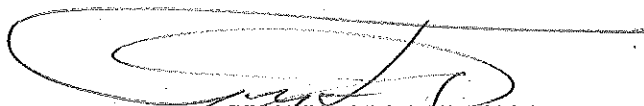
Abierto el acto, se dio lectura al laudo arbitral.

Se notifica a las partes por estrados y se entrega copia del texto del laudo a cada una de las mismas

Cumplido lo anterior y siendo las 11:00 AM p.m. se da por concluida y se firma por los asistentes.

Único árbitro,

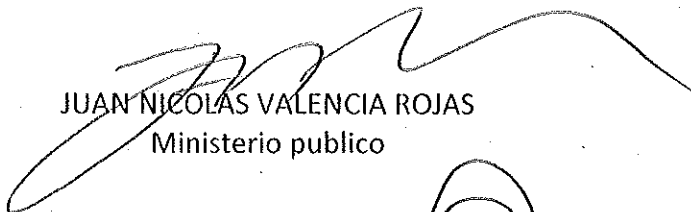
LAURA MARCELA RUEDA ORDONEZ



**FERNEY LARA DURANGO
APODERADO PARTE CONVOCANTE**



**PABLO DAVID RODRIGUEZ
APODERADO PARTE CONVOCADA**



**JUAN NICOLAS VALENCIA ROJAS
Ministerio publico**



**CLAUDIA BOTERO MONTOYA
Secretaria**

REPÚBLICA DE COLOMBIA



TRIBUNAL ARBITRAL DE

SOCIEDAD GUTIERREZ LOPEZ Y CIA EN COMANDITA SIMPLE EN LIQUIDACIÓN

Contra

BANCO AGRARIO DE COLOMBIA

Medellin, quince (15) de marzo de 2019

LAUDO ARBITRAL

Surtida como se encuentra la totalidad de las actuaciones procesales previstas en la Ley 1563 de 2012 para la debida instrucción del trámite arbitral, y siendo la fecha señalada para llevar a cabo la audiencia de fallo, el Tribunal profiere en derecho el Laudo que pone fin al proceso arbitral convocado para dirimir las diferencias surgidas entre TRIBUNAL ARBITRAL DE SOCIEDAD GUTIERREZ LOPEZ Y CIA EN COMANDITA SIMPLE EN LIQUIDACIÓN contra BANCO AGRARIO DE COLOMBIA, de la otra, previos los siguientes:

I. ANTECEDENTES

1. EL CONTRATO¹

El día veinticuatro (24) de diciembre de dos mil nueve (2009), la SOCIEDAD GUTIERREZ LOPEZ Y CIA SOCIEDAD EN COMANDITA SIMPLE y BANCO AGRARIO, celebraron contrato de arrendamiento sobre el inmueble ubicado en la calle 20 número 19-04 del Municipio de Cisneros, Antioquia, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 038-0001581.

2. EL PACTO ARBITRAL

Se encuentra contenido en la Cláusula Vigésima segunda del Contrato, la cual señala:

¹ Folios 6 a 9 del expediente.

"SOLUCION DE CONFLICTOS: Las partes se comprometen a hacer todo lo posible para solucionar en forma amistosa y directa las diferencias que surjan durante la relación contractual, en su ejecución o liquidación a través del arreglo directo, la amigable composición o la conciliación. En caso de que dichas diferencias no se puedan arreglar por estos medios, se someterán a un Tribunal de Arbitramento de la Cámara de Comercio de la ciudad de Medellín, Antioquia, mediante sorteo efectuado entre los árbitros inscritos en las listas que lleva el Centro de Arbitraje y Conciliación Mercantil de dicha Cámara. El Tribunal se sujetara a lo dispuesto en el decreto 1818 de 1998 estatuto orgánico de los sistemas alternos de solución de conflictos y demás normas concordantes, de acuerdo con las siguientes reglas; A) Según la cuantía del litigio, el Tribunal estará integrado por 3 árbitros, o estará conformada por arbitro único; b) La organización interna del Tribunal se sujetara a las reglas previstas por el Centro de Arbitraje y Conciliación antedicho; c) El Tribunal decidirá en derecho y funcionara en el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de la ciudad de Medellín, Antioquia.

3. PARTES PROCESALES

3.1. PARTE DEMANDANTE

Es la sociedad GUTIÉRREZ LÓPEZ Y CIA EN COMANDITA SIMPLE EN LIQUIDACIÓN, sociedad con Nit 890933836,

3.2. PARTE DEMANDADA

Es el BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S A, con NIT. 800.037.800-8 y con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C. Inscrita en la Cámara de Comercio de la

misma ciudad según consta en el certificado de existencia y representación legal, el cual obra en los folios 18 a 45 del expediente.

4. ETAPA INICIAL

- 4.1. Mediante apoderado, el seis (6) de octubre de dos mil diecisiete (2017), la parte demandante presentó demanda arbitral contra el BANCO AGRARIO DE COLOMBIA, con base en el contrato de arrendamiento celebrado y en desarrollo de la cláusula compromisoria pactada.
- 4.2. El día diecinueve (19) de octubre de dos mil diecisiete (2017) tuvo lugar la reunión de designación de árbitros, la cual fue celebrada sin la comparecencia de la parte demandada; así pues, se procedió a realizar la designación del árbitro único mediante sorteo público realizado en las instalaciones del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Medellín, de conformidad con lo pactado por las partes en la cláusula compromisoria.
- 4.3. De dicha designación fue informada la doctora LAURA MARCELA RUEDA ORDOÑEZ, quien, dentro del término previsto para el efecto, aceptó el cargo, dándose cumplimiento a lo previsto en el artículo 15 del Estatuto Arbitral.²
- 4.4. El día veinte y ocho (28) de noviembre de 2017, fue debidamente citada la Agencia Nacional de Defensa Jurídica del Estado al igual que el Ministerio Público a la audiencia de instalación del Tribunal.
- 4.5. El Tribunal se instaló el día seis (6) de diciembre de dos mil diecisiete (2017), fecha en la cual se inadmitió la demanda³ mediante auto número 2, y se

² Folios 57 del expediente.

³ Folios 72 del Cuaderno Principal del expediente.

concedió el término de cinco (5) días a la parte convocante para subsanar los defectos de que la misma adolecía.

- 4.6. Así mismo se nombró como secretaria a la abogada CLAUDIA MARIA BOTERO MONTOYA quien acepto el cargo y se reconoció personería para actuar al abogado FERNEY LARA DURANGO.
- 4.7. El día catorce (14) de diciembre de 2017 el apoderado de la parte convocante presentó memorial subsanando los requisitos.
- 4.8. Mediante auto número tres (3) proferido el día dos (2) de febrero de 2018, el Tribunal inadmite de nuevo la demanda arbitral y concede el término de cinco (5) días para subsanar los requisitos.
- 4.9. El veintisiete (27) de febrero de dos mil dieciocho (2018), el Tribunal admitió la demanda arbitral, y en consecuencia mediante auto numero 5 ordena la notificación personal de la misma al Banco agrario y a la Agencia Nacional de Defensa Jurídica del Estado.
- 4.10. La apoderada de la parte demandada contestó la demanda y formuló excepciones de mérito⁴, de las cuales se corrió traslado por secretaría a la parte demandante, sin pronunciamiento por la parte convocante.
- 4.11. Mediante auto de fecha veintiocho (28) de junio de dos mil dieciocho (2018), el Tribunal fijó fecha para llevar a cabo la audiencia de conciliación de que trata el artículo 24 de la Ley 1563 de 20125, la cual fue reprogramada por solicitud del apoderado de la parte demandada⁶.

⁴ Folios 151 del Cuaderno Principal del expediente.

⁶ Folios 155 al 159 del Cuaderno Principal No. 1 del expediente.

- 4.12. El día quince (15) de agosto de dos mil dieciocho (2018), se llevó a cabo audiencia conciliación, la cual se declaró fallida, por lo que se procedió con la fijación de las sumas de honorarios y gastos de funcionamiento del Tribunal⁷, las cuales fueron consignadas en su totalidad por la parte demandante.

II. LAS CUESTIONES LITIGIOSAS SOMETIDAS A ARBITRAJE

1. LOS HECHOS DE LA DEMANDA PRINCIPAL

Las alegaciones de hecho en las que apoya sus pretensiones la parte demandante son las siguientes:

1. "HECHO PRIMERO. La persona jurídica denominada SOCIEDAD GUTIERREZ LOPEZ Y CÍA EN COMANDITA SIMPLE EN LIQUIDACIÓN, celebró con la persona jurídica denominada BANCO AGRARIO DE COLOMBIA, un contrato de arrendamiento, el día 26 de diciembre del año 2.009, con un canon de arrendamiento establecido inicialmente por la suma de \$1.850.000,00 empezando el contrato el 26 de diciembre de 2009. El canon de arrendamiento va del 26 al 26 de cada mes.
2. HECHO SEGUNDO. EL BANCO AGRARIO DE COLOMBIA para el año 2016, tenía un canon de arrendamiento de \$2.334.018,83, a la fecha el arrendatario adeuda los meses de JUNIO, JULIO, AGOSTO, SEPTIEMBRE, OCTUBRE, NOVIEMBRE Y DICIEMBRE de 2016, mas los meses de ENERO, FEBRERO, MARZO, ABRIL, MAYO, JUNIO, JULIO, AGOSTO, SEPTIEMBRE, OCTUBRE, NOVIEMBRE Y DICIEMBRE de 2017, los

⁷ Folios 165 y ss del Cuaderno Principal del expediente.

canones están en la suma de \$2.468.224,91, pago bruto, pero a este le hacen retenciones de ley (IVA y retención en la fuente).

3. HECHO TERCERO. En el año 2016, realizado pago por \$2.186.025,00, que es el neto después de deducciones, por los meses de enero, febrero, marzo, abril y mayo 2016, desde esa fecha no se volvió a pagar el canon de arrendamiento. Los demandados a la fecha adeudan JUNIO, JULIO, AGOSTO, SEPTIEMBRE, OCTUBRE, NOVIEMBRE Y DICIEMBRE de 2016, mas los meses de ENERO, FEBRERO, MARZO, ABRIL, MAYO, JUNIO, JULIO, AGOSTO, SEPTIEMBRE, OCTUBRE, NOVIEMBRE Y DICIEMBRE de 2017, además de los canones de arrendamiento que se causen durante el trámite del proceso arbitral. Mas los intereses de mora por cada uno de los canones de arrendamiento desde que se hicieron exigibles, a la tasa máxima permitida en la ley.
4. HECHO CUARTO. Los demandados incumplieron el contrato de arrendamiento, por lo que da lugar a la terminación del mismo por mora.
5. HECHO QUINTO. El domicilio contractual está establecido en la ciudad de Medellín, en la calle 51 Nro. 49-11 Piso 2 de Medellín, Subgerencia administrativa regional de Antioquia.
6. HECHO SEXTO. El inmueble se encuentra ubicado en el Municipio de Cisneros (Antioquia) en un predio de mayor extensión, el cual tiene la siguiente nomenclatura Calle 20 # 19-04, en el primer piso, al lado del acceso para el segundo piso, el cual se encuentra comprendido dentro de los linderos especificados en la Escritura Pública Nro. 4225 de Fecha 20 de diciembre de 1.983, de la notaria 3 del círculo notarial de Medellín.

7. HECHO SEPTIMO: Perjuicios: la parte demandante viene sufriendo perjuicios extra – patrimoniales , toda vez que, la sociedad es una sociedad familiar que vive de los frutos civiles de un bien inmueble que lo destinan al arrendamiento de locales comerciales, entre ellos esta el local donde funciona el Banco Agrario de Colombia, los recursos que se obtienen se destinan para el mantenimiento del edificio y para distribuir entre los socios, el inmueble requiere de obras civiles urgente y no se han podido realizar (cambio de techo y otras) por fatal de recursos economicos, lo que ha conllevado a ruptura del grupo familiar, la vida en relacion de los socios, se ha vuelto insoportable, hasta el punto que se presentan conflictos entre los socios entre si y la representante legal como socia gestora. Por lo que se solicitara en reconocimiento de perjuicios morales por la vida en relacion y se tasa en la suma de 10 salarios minimos legales mensuales.”

2. LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDANTE

“Solicito muy comedidamente al TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO, mediante sentencia que ponga fin al conflicto, lo siguiente:

1. PRIMERA PRINCIPAL. Se declare que BANCO AGRARIO DE COLOMBIA, incumplió el contrato de arrendamiento, celebrado con la SOCIEDAD GUTIERREZ LOPEZ Y CIA EN COMANDITA SIMPLE EN LIQUIDACIÓN, por la causal de MORA EN EL CANON DE ARRENDAMIENTO por lo meses de JUNIO, JULIO, AGOSTO, SEPTIEMBRE, OCTUBRE, NOVIEMBRE Y DICIEMBRE DE 2016 y por lo meses de ENERO, FEBRERO, MARZO, ABRIL, MAYO, JUNIO, JULIO, AGOSTO, SEPTIEMBRE, OCTUBRE, NOVIEMBRE Y DICIEMBRE DE 2017, y los demás cánones de arrendamiento que se causen durante el trámite del proceso.

2. PRETENSIÓN PRIMERA CONSECUCIONAL. Que se establezca el monto adeudado por los convocados, estableciendo que presta merito ejecutivo, sin necesidad de agotar nuevamente el Tribunal de Arbitramento.

3. PRETENSIÓN SEGUNDA CONSECUCIONAL. Que se reconozcan los intereses de mora de cada uno de los cánones de arrendamiento a la tasa máxima legal por ser una actividad entre comerciantes, de conformidad con el art. 884 del Código de Comercio.

4. PRETENSIÓN TERCERA CONSECUCIONAL. Se declara terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, y se ordene la restitución del inmueble a su arrendador.

5. PRETENSIÓN CUARTA CONSECUCIONAL. Se comisione al inspector de policía para que entregue del inmueble al arrendador y se le condene en costas a los demandados.

6. PRETENSIÓN QUINTA CONSECUCIONAL. Que se condene a la parte demandada, al pago de los perjuicios morales por la vida en relación causados con el incumplimiento del contrato, ya que nos encontramos frente a una entidad bancaria, que viene perjudicando a la parte demandante y a su grupo familiar (PERJUICIOS DE LA VIDA EN RELACIÓN), ya que el no pago de arrendamiento creó problemas entre los socios y entre el representante legal y los socios, en consecuencia, se solicita el pago 10 SMLV, que corresponden a la suma de SIETE MILLONES, TRESCIENTOS SETENTA Y UN MIL SETECIENTOS DIECISIETE PESOS M.L (\$7.371.710,00).

7. PRETENSIÓN SEXTA CONSECUCIONAL. Se condene en costas al BANCO AGRARIO DE COLOMBIA, para que reconozca los gastos que se realizaron entre la conformación del TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO."

3. LA OPOSICIÓN DE LA PARTE DEMANDADA FRENTE A LA DEMANDA

En el escrito presentado el ocho (8) de mayo de dos mil dieciocho (2018) por parte del BANCO AGRARIO DE COLOMBIA, se dio contestación a la demanda y se aceptaron como ciertos los hechos primero, segundo, tercero. Respecto de los hechos cuarto consideró que no es cierto como está redactado, del quinto y el séptimo que no son un hecho y del sexto que se atiene al certificado de libertad.

La demandada se opuso a todas las pretensiones de la demanda y propuso las excepciones de "1. *Fuerza mayor...*", "2. *La entidad demandada está sometida a reglamentos establecidos.*"

III. ACTUACIÓN PROBATORIA SURTIDA EN EL PROCESO

1. El día quince (15) de noviembre de dos mil dieciocho (2018) tuvo lugar la primera audiencia de trámite en la cual el Tribunal se declaró competente para conocer del litigio puesto a su conocimiento. Esta providencia no fue objeto de recurso.
2. Dentro de la misma audiencia del quince (15) de noviembre de dos mil dieciocho (2018), se decretaron las pruebas, providencia que fue objeto de recurso de reposición por la parte demandada; y de solicitud de aclaración por parte del Ministerio público relacionada con la prueba por informe del representante legal de la entidad, ante lo cual, el Tribunal rechazó el recurso por improcedente y aclaró la providencia atendiendo lo solicitado por el Procurador.
3. En el mismo día quince (15) de noviembre de dos mil dieciocho (2018), la parte demandada aportó nueve (9) depósitos de arrendamiento, de los cuales se dió traslado a la contraparte y al agente del Ministerio Público.

4. En audiencia del cuatro (4) de diciembre de dos mil dieciocho (2018), se efectuó saneamiento del proceso y en la misma audiencia, la parte demandada desistió de la prueba testimonial del señor LUIS ALFONSO GUTIÉRREZ; así como del informe escrito bajo juramento solicitado y decretado, lo cual fue aceptado por el Tribunal mediante auto número 16.
5. También mediante auto 16, modificado por auto 17 del mismo cuatro (4) de diciembre de dos mil dieciocho (2018), se modificó la prueba decretada y se practicó la prueba testimonial, dentro de la cual el testigo JOSE ALFREDO GUTIÉRREZ aportó documentos de los cuales se dió el respectivo traslado a la contraparte y al Ministerio Público.
6. El proceso estuvo suspendido conforme a lo decretado mediante auto número 18 del mismo cuatro (4) de diciembre de dos mil dieciocho (2018).
7. En audiencia de enero diecisiete (17) de dos mil diecinueve (2019), mediante auto número 19, se dió traslado del escrito presentado por la parte convocada, el 11 de diciembre de 2018 y se declaró concluído el periodo probatorio.⁸

Así pues, el trámite del proceso se desarrolló en trece (13) sesiones, sin incluir la de fallo, en el curso de las cuales, como atrás se reseñó, se practicaron todas las pruebas decretadas, a excepción de las que fueron desistidas.

IV. LOS ALEGATOS DE CONCLUSIÓN PRESENTADOS POR LAS PARTES

Las partes, luego de concluida la instrucción de la causa, en la forma prevista por el artículo 33 de la ley 1563 de 2012, acudieron a la audiencia realizada para el efecto. En ella, hicieron uso de su derecho a exponer sus conclusiones finales acerca de

⁸ Folios 231 del Cuaderno Principal del expediente.

los argumentos de prueba obrantes en los autos tanto la parte convocante como la convocada. El Ministerio público no se hizo presente en la audiencia enviando el día trece (13) de febrero de dos mil diecinueve (2019) escrito contentivo del concepto.

V. TÉRMINO PARA FALLAR

De conformidad con el artículo 10 de la ley 1563 de 2012, cuando las partes no señalan el término para la duración del trámite arbitral, éste será de seis (6) meses contados a partir de la finalización de la primera audiencia de trámite, lapso en el que deberá proferirse y notificarse incluso, la providencia que resuelve la solicitud de aclaración, corrección o adición. En consonancia con lo anterior, el artículo 11 de la ley 1563 de 2012 establece que al término del proceso *"se adicionarán los días de suspensión, así como los de interrupción por causas legales"*.

Así las cosas, la primera audiencia de trámite tuvo lugar el día quince (15) de noviembre de dos mil dieciocho (2018), lo que significa que la providencia que aclare, corrija o adicione el laudo arbitral, debe proferirse dentro del periodo comprendido desde el quince (15) de noviembre de dos mil dieciocho (2018) hasta el quince (15) de mayo de dos mil diecinueve (2019); debiéndose adicionar los días que a continuación se señalan, por haber operado la suspensión.

La única suspensión del proceso fue surtida mediante solicitud conjunta de los apoderados de las partes y fue aceptada por el Tribunal, habiéndose suspendido entre los días doce (12) de diciembre de dos mil dieciocho (2018) hasta el día diez (10) de enero de dos mil diecinueve (2019) ambas fechas incluidas. De esta forma, por días de suspensión, se suman al término de duración del proceso treinta (30) días calendario.

Se tiene entonces que, a los seis meses de duración del proceso, se adicionan 30 días calendario, de manera que el término vence el catorce (14) de junio de dos mil diecinueve (2019), motivo por el cual el Tribunal se encuentra en término para fallar.

VI. CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL

De conformidad con lo anteriormente expuesto, se observa que la relación procesal existente en este caso se ha configurado regularmente y que en su desenvolvimiento no se incurrió en defecto alguno que por tener virtualidad legal para invalidar lo actuado en todo o en parte y de no encontrarse saneado, imponga declaratoria alguna de nulidad.

1. PRESUPUESTOS PROCESALES

Antes de entrar a resolver el fondo de la controversia, el Tribunal procederá a hacer un análisis de los presupuestos procesales en los siguientes términos:

1.1. COMPETENCIA DEL TRIBUNAL

Tal como se indicó en el auto de asunción de competencia proferido dentro de la primera audiencia de trámite, este Tribunal es competente, al haber incluido las partes dentro del contrato de arrendamiento de local comercial que da origen a esta controversia, cláusula compromisoria⁹, de la cual se desprende la intención inequívoca de los contratantes de renunciar a la justicia ordinaria para que sea un tribunal arbitral quien resuelva las controversias que del mismo pudieran surgir integrado éste por un árbitro único, en razón de la cuantía.

⁹ Cláusula Vigésimo Segunda. Folio 9 del expediente

De manera pues, que se da en el presente asunto el presupuesto constitucional de habilitación del árbitro para asumir con carácter temporal facultades jurisdiccionales a efectos de decidir la controversia, y por lo tanto, este Tribunal es competente por el factor subjetivo.

Por otra parte, desde el punto de vista objetivo, es decir la materia objeto de controversia, encuentra el Tribunal que las pretensiones de la demanda comportan asuntos disponibles, por lo que son transigibles y por supuesto arbitrables, lo que lleva a concluir que el Tribunal también es competente por el factor objetivo.

Así las cosas, no cabe duda de que este Tribunal es el juez competente para resolver la controversia que se ha planteado y así lo ratificaron las partes, quienes no interpusieron recurso contra el auto de asunción de competencia.¹⁰

1.2. CAPACIDAD PARA SER PARTE

Sea lo primero indicar que las dos partes son personas jurídicas legalmente constituidas de acuerdo con los certificados de existencia y representación que se aportaron al proceso.

En relación con la sociedad demandante, denominada GUTIÉRREZ LÓPEZ Y CIA SOCIEDAD EN C. S EN LIQUIDACIÓN, identificada con el Nit. 890.933.986 – 1, se trata de una sociedad comercial de derecho privado, que de acuerdo con el certificado actualizado¹¹ aportado por la demandante y cuya incorporación fue decretada de oficio por el Tribunal en la primera audiencia de trámite que tuvo lugar en noviembre de 2018, se advierte que la sociedad está disuelta por “*vencimiento del término, que su vigencia fue hasta el 8 de diciembre de 2013*”.

¹⁰ Folios 197 Acta Primera Audiencia de Trámite

¹¹ La fecha de expedición del certificado es 15/11/2018. Ver folio 203 a 205 del expediente

La matrícula mercantil de la sociedad se encuentra vigente, y no obra en el certificado ninguna inscripción relativa a la cuenta final de liquidación, lo que permite concluir en primer lugar, que la sociedad demandante en este proceso, tiene capacidad para ser parte, en la medida que aún existe en la vida jurídica.

Al respecto, no está de más hacer referencia al concepto de la Superintendencia de Sociedades que indicó que con la inscripción en el registro mercantil, de la cuenta final de liquidación, *“desaparece del mundo jurídico la sociedad, y por ende todos sus órganos de administración y de fiscalización si existieren, desapareciendo así del tráfico mercantil como persona jurídica, en consecuencia, no puede de ninguna manera seguir actuando ejerciendo derechos y adquiriendo obligaciones y al ser inscrita la cuenta final de liquidación en el registro mercantil, se extingue la vida jurídica de la sociedad, por tanto mal podría ser parte dentro de un proceso una persona jurídica que no existe”*¹²

Adicionalmente del mismo certificado se acredita que la liquidadora principal de la sociedad es ÉLBA INÉS LÓPEZ GUERRERO, por lo que la sociedad está debidamente representada dentro del proceso.

En relación con la parte demandada se trata de una persona jurídica estatal, entidad financiera que por su composición se trata de una sociedad de economía mixta del orden nacional, del tipo de las anónimas, sujeta al régimen de empresa industrial y comercial del Estado, vinculada al Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, que conforme al certificado de existencia y representación que obra en el expediente, está legalmente constituida, se encuentra vigente y debidamente representada, razón por la cual tiene capacidad para ser parte dentro del presente proceso en los términos del numeral 1º del artículo 53 del CGP.

¹² Oficio 220-036327 de 21 de mayo de 2008 de la Superintendencia de Sociedades

La existencia y representación legal está debidamente acreditada. Así las cosas, este segundo presupuesto procesal se encuentra cumplido.

1.3. LA CAPACIDAD PARA COMPARECER EN JUICIO

Las partes comparecieron al proceso por conducto de sus apoderados judiciales con poderes debidamente otorgados y por ende con capacidad procesal. (Véase poderes que obran a folios 14, 172, 245 del expediente).

En consecuencia, se cumple con este presupuesto procesal.

1.4. LA DEMANDA EN FORMA

Tal como se indicó al momento de admitir la demanda, ésta cumple con los requisitos formales previstos en la ley procesal, por lo que el Tribunal encuentra que este presupuesto también se encuentra cumplido.

1.5. AUSENCIA DE VICIOS

En la etapa inicial, se atendió plenamente la totalidad del procedimiento previsto en la ley 1563 de 2012, esto es, en la convocatoria e instalación del Tribunal, en la conciliación, así como en el pago de gastos y honorarios. De esto se dejó constancia en la primera audiencia de trámite, sin recurso por parte de los apoderados o del agente del Ministerio Público

De igual manera en la etapa arbitral se practicaron la totalidad de las pruebas, salvo las que fueron desistidas y no se observó vicio alguno en el trámite que demande la adopción de medidas de saneamiento, dejándolo así expresamente consignado en

el acta de cierre de etapa probatoria, auto que tampoco fue recurrido por los apoderados de las partes o del agente del Ministerio Público.

Cabe mencionar que dentro del trámite, con antelación al desarrollo de la primera audiencia de trámite se propuso una solicitud de nulidad por la parte convocada, la cual fue resuelta por el Tribunal mediante auto 10 de octubre once (11) de dos mil dieciocho (2018), providencia que no fue recurrida.

Por las razones expuestas, corresponde ahora decidir sobre el mérito de la controversia sometida a arbitraje por las partes demandante y demandada.

2. EL PROBLEMA JURÍDICO PARA RESOLVER

Determinar si la entidad demandada incumplió el contrato de arrendamiento de local comercial por mora en el pago de los cánones y en caso afirmativo, declarar si procede la terminación del mismo, con el consecuente pago de las sumas reclamadas por la demandante con intereses de mora, el reconocimiento de perjuicios extra patrimoniales reclamados y la restitución del inmueble.

3. SOBRE LA NATURALEZA DEL CONTRATO, SU EXISTENCIA Y EL RÉGIMEN LEGAL APLICABLE

El contrato que da base a la presente controversia es un arrendamiento de local comercial del inmueble ubicado en la calle 20 No. 19 – 04 del municipio de Cisneros en el departamento de Antioquia, identificado con matrícula inmobiliaria No. 038-0001581, conforme consta en el contrato aportado con la demanda de donde también se evidencia que la sociedad Gutiérrez López y Cía. Sociedad C.S. ostenta la calidad de arrendadora, y de la otra parte celebra el contrato la entidad estatal Banco Agrario de Colombia S.A. en calidad de arrendataria.

Este contrato de arrendamiento tiene una destinación especial y exclusiva, pues se trata de una oficina bancaria y administrativa para el desarrollo del objeto social del Banco, el cual está descrito en el artículo 234 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero.

Si bien una de las partes del contrato es una entidad pública del orden nacional, por tratarse de un establecimiento bancario, en virtud de lo previsto en el artículo 15 de la ley 1150 de 2007 no está sujeto a las disposiciones del Estatuto General de Contratación de la Administración Pública y se rige por las disposiciones legales y reglamentarias aplicables a dichas actividades.

Lo anterior significa, que el régimen legal que le aplica a este contrato son las normas contenidas en el Código de Comercio para el contrato de arrendamiento de locales comerciales, es decir, los artículos 518 a 523 y en lo no contenido en este ordenamiento, a lo previsto en los artículos 1974 y s.s. del Código Civil. Cabe mencionar que esto mismo fue señalado por el agente del Ministerio Público en el concepto por él rendido con antelación a esta decisión.

El contrato de arrendamiento comercial, es consensual, bilateral, oneroso y de tracto sucesivo.

Dentro de las pruebas aportadas con el escrito de demanda, se encuentra el contrato debidamente suscrito por las partes el día 24 de diciembre de 2009¹³, en este se indica que el valor del canon es de \$1.850.000, pagadero los primeros 5 días hábiles de cada período mensual (CLÁUSULA OCTAVA – FORMA DE PAGO), con una duración inicial de 3 años comenzando el 26 de diciembre de 2009 (CLÁUSULA SEXTA -- DURACIÓN) y con una fórmula de incremento anual del valor

¹³ Ver folio 6 y ss del expediente

del canon a partir del 26 de noviembre de cada año, según el IPC certificado por el DANE. (CLÁUSULA SÉPTIMA - VALOR DEL CANON DE ARRENDAMIENTO).

No obra en el expediente soporte alguno de modificaciones contractuales celebradas entre las partes y cabe mencionar que la existencia del contrato, no es materia de controversia, pues la parte convocada al contestar la demanda aceptó expresamente el hecho primero relativo a la celebración del contrato, sus partes, y los hechos primero, segundo y tercero, relativos al valor.

4. SOBRE LAS OBLIGACIONES DE LAS PARTES

Hecha la aclaración anterior acerca del régimen legal del contrato celebrado, es preciso señalar que en el arrendamiento de local comercial las obligaciones de las partes no están descritas en los artículos 518 a 523 del Código de Comercio; por lo que se da aplicación a lo contenido en el artículo 1982 del Código Civil que reza:

“ARTICULO 1982. Obligaciones del arrendador. El arrendador es obligado:

- 1) A entregar al arrendatario la cosa arrendada.
- 2) A mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada.
- 3) A librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada”

En relación con las obligaciones del arrendatario, aplican los artículos 1996 a 2007 del Código civil, que en resumen son:

1. Pagar la renta o el arrendamiento.
2. Darle el uso para el cual fue arrendado el local.
3. Cuidar el estado del local comercial.
4. Hacer las reparaciones locativas.

5. Restituir el finalizar el contrato de arrendamiento en el estado que en le fue entregada.

Descendiendo al caso concreto, en el contrato se pactaron las siguientes obligaciones de las partes:

En la CLÁUSULA CUARTA, las obligaciones del ARRENDADOR así:

"a) Entregar al BANCO el inmueble arrendado. b) Efectuar las reparaciones necesarias para el mantenimiento en buen estado del inmueble objeto de este contrato, aún las locativas que provengan de fuerza mayor o caso fortuito o de mala calidad del inmueble, así como las reparaciones propias del inmueble por vetustez y valorización del mismo. c) Librar al BANCO de toda turbación o embargo en el goce del inmueble arrendado. d) Pagar el valor del impuesto de timbre, según lo establecido en la Cláusula Décima del presente contrato. e) Pagar los impuestos municipales y nacionales que graven el inmueble objeto de alquiler. f) Permitir el retiro de mejoras requeridas para el adecuado funcionamiento de la oficina bancaria, tales como divisiones en madera o aviso, y en general las voluptuarias, cuando el BANCO así lo disponga. g) Realizar la entrega de los bienes muebles y enseres al vencimiento del término del contrato. h) Recibir el inmueble, aun cuando se presente alguno de los supuestos establecidos en la CLÁUSULA DECIMOCTAVA de este contrato".

En la CLÁUSULA QUINTA las obligaciones del BANCO:

"El Banco, en su calidad de arrendatario se obliga a: a) Destinar el inmueble materia de este contrato al funcionamiento de sus oficinas bancarias y administrativas. b) Pagar al ARRENDADOR oportunamente el canon de arrendamiento establecido. c) Restituir el inmueble al ARRENDADOR al vencimiento del contrato o a la terminación, o de sus prórrogas, en el mismo estado en que se recibió, salvo el

deterioro natural proveniente de su uso legítimo. d) Asumir por su cuenta el valor de las mejoras voluptuarias que introduzca en el inmueble, como las relacionadas con la imagen corporativa”.

5. SOBRE LA DURACIÓN DEL CONTRATO

En la cláusula SEXTA se pactó la duración del contrato, así:

“El término de duración del presente contrato es tres (3) años contados a partir del veintiséis (26) de diciembre del año 2009. PARÁGRAFO: el plazo estipulado será prorrogado en los términos establecidos por el artículo 518 del Código de Comercio, en las condiciones económicas inicialmente pactadas, de acuerdo con las disposiciones presupuestales que para el efecto emita el BANCO”.

Dentro de las normas especiales incluidas en el Código de Comercio para el arrendamiento de local comercial, a diferencia de lo que ocurre con otros aspectos del contrato, el legislador dedicó específicamente los pocos artículos del 518 al 523 al derecho de renovación del contrato por parte del arrendatario, su alcance y sus efectos.

Contempla el mencionado artículo 518 lo siguiente:

“ARTÍCULO 518. Derecho de renovación del contrato de arrendamiento. El empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio, tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, salvo en los siguientes casos:

1) Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato;

2) Cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario, y

3) Cuando el inmueble deba ser reconstruido, o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva”.

En virtud de lo anterior, para este Tribunal es claro que si bien la duración inicial del contrato era de 3 años es decir desde el 26 de diciembre de 2009 hasta el 26 de diciembre de 2012, como quiera que se trata de un local comercial, tiene plena aplicación la norma antes transcrita, por lo que el contrato se prorrogó al vencimiento del mismo y así sucesivamente. Situación respecto de la cual tampoco existe controversia en el presente proceso.

6. SOBRE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA Y SUS RESPECTIVAS EXCEPCIONES

6.1. Incumplimiento del contrato por mora en el pago de los cánones - PRIMERA PRETENSÓN PRINCIPAL DE LA DEMANDA SUBSANADA.

6.1.1. La Pretensión

En la primera pretensión de la demanda, el apoderado de la parte convocante solicita que se declare:

“...que el BANCO AGRARIO DE COLOMBIA, incumplió el contrato de arrendamiento, celebrado con la SOCIEDAD GUTIERREZ LOPEZ Y CÍA EN COMANDITA SIMPLE EN LIQUIDACIÓN, por la causal de MORA EN EL CANON DE ARRENDAMIENTO por los mes de JUNIO, JULIO, AGOSTO, SEPTIEMBRE, NOVIEMBRE Y DICIEMBRE DEL AÑO 2016 y por los meses de ENERO,

FEBRERO, MARZO, ABRIL, MAYO, JUNIO, JULIO, AGOSTO, SEPTIEMBRE, OCTUBRE Y NOVIEMBRE Y DICIEMBRE DEL 2017, y los meses de ENERO Y FEBRERO DE 2018 y los demás cánones de arrendamiento que se causen durante el trámite del proceso. Más los incrementos de los cánones de arrendamiento para cada año. Se adjunta cuadro mes a mes adeudado..."

La convocante, aportó como pruebas de esta pretensión, una comunicación del Banco que obra a folios 7 y 8 del expediente, de fecha 10 de marzo de 2017 suscrita por el señor Roberto Carlos Páez, en su calidad de Subgerente Administrativo Regional Antioquia, en la cual la entidad reconoce que solo había pagado los cánones hasta el mes de mayo de 2016, en la medida en que se encontraba en proceso de renovación del contrato e incremento de valor.

También aporta dos declaraciones extra juicio que obran a folio 5 y 6 del expediente provenientes de los señores LUIS ALFONSO GUTIÉRREZ LÓPEZ y JOSE ALFREDO GUTIÉRREZ LÓPEZ.

Obra la declaración del testigo JOSÉ ALFREDO GUTIÉRREZ LOPEZ recibida en audiencia de fecha de cuatro (4) de diciembre de dos mil dieciocho (2018), quien ratificó, entre otras cosas, lo mencionado en la declaración extra juicio en relación con la mora en el pago de los cánones de arrendamiento por parte del Banco.

Finalmente, la convocada al contestar la demanda y al presentar los alegatos de conclusión contrario a desvirtuar el no pago alegado por la convocante, que dicho sea de paso, se trata de una negación indefinida que obligaba a la contraparte a probar en contrario, acepta que el Banco al momento de la presentación de la demanda, adeudaba los cánones desde el mes de junio de 2016 y durante el curso del proceso realizó el pago de los mismos, tal como se acredita en el memorial de fecha 24 de agosto de 2018, que obra en el folio 176 del expediente, por el cual se adjuntaron los cheques de los pagos realizados el día 23 de junio de 2018

correspondientes a los cánones adeudados hasta dicha fecha. Cabe mencionar que esta aceptación del Banco cumple con los requisitos previstos en el artículo 191 del CGP para darle el alcance de confesión.

Adicionalmente, a partir de junio de 2018, la Entidad demandada continuó pagando los cánones en tiempo, tal como consta en el memorial de fecha 11 de diciembre de 2018.¹⁴

Dicho esto, y reiterando algo ya mencionado en numeral anterior, dentro de las obligaciones del arrendatario se encuentra el pago del canon, obligación prevista tanto en la ley, como en el contrato, así:

CÓDIGO CIVIL: "ARTICULO 2000. Obligación de pagar el precio o renta. El arrendatario es obligado al pago del precio o renta.

Podrá el arrendador, para seguridad de este pago y de las indemnizaciones a que tenga derecho, retener todos los frutos existentes de la cosa arrendada, y todos los objetos con que el arrendatario la haya amueblado, guarnecido o provisto, y que le pertenecieren; y se entenderá que le pertenecen, a menos de prueba contraria"

Contrato, CLÁUSULA QUINTA – literal b:

"b) Pagar al ARRENDADOR oportunamente el canon de arrendamiento establecido".

De esta manera y como primera conclusión se encuentra acreditado en el proceso que el Banco Agrario sociedad demandada no pagó de manera oportuna el canon mensual pactado en el contrato a partir del mes de junio de 2016 y que solo hasta

¹⁴ Folio 229 del expediente

el mes de junio de 2018 realizó los respectivos pagos, conforme se acredita con los comprobantes de depósito de arrendamientos pagados mediante cheques de gerencia No. 3111284, 3111285, 3111286 y 3111287 incorporados al proceso y que se relacionan en la siguiente tabla:

PAGOS REALIZADOS		
No. cheque	Valor	Fecha
3111284	2.755.773	23/06/18
3111285	13.778.866	23/06/18
3111286	14.754.911	23/06/18
3111287	26.876.024	23/06/18
TOTAL	58.165.575	

Siendo entonces el pago de los cánones, de manera oportuna, la obligación principal a cargo del arrendatario, no solo en virtud del contrato; sino también de la ley, y como quiera que la sociedad demandante sí cumplió con sus obligaciones y no hay prueba que demuestre lo contrario, el Tribunal declarará probado el incumplimiento del Banco Agrario de Colombia S.A.

6.1.2. Las excepciones de la convocada

Existiendo certeza de la falta de pago oportuna del canon por parte del arrendatario, se hace necesario analizar las excepciones propuestas por la apoderada del Banco al contestar la demanda, y las pruebas aportadas al proceso, a efectos de determinar si en el presente asunto se configuró alguna exoneración de responsabilidad por parte de la convocada que justifique el no cumplimiento de la obligación adquirida.

6.1.2.1. Fuerza Mayor

La apoderada de la parte convocada, como fundamento de su excepción manifiesta que el Banco, no había llegado a un acuerdo en relación con la renovación del

contrato, pues la Entidad estaba haciendo esfuerzos para realizar el ajuste del canon y mantener así la relación comercial que era de interés para las partes.

Afirma que lo que imposibilitó la interlocución directa, fue que la sociedad arrendadora entró en liquidación y que cedió los derechos del contrato a otra sociedad, lo que impidió a la entidad determinar a cuál de las dos sociedades pagar el canon, a efectos de no incurrir en un mal pago.

Dentro de las pruebas aportadas por la Entidad demandada se encuentra una carta de fecha 8 de marzo de 2016¹⁵ suscrita por Elba Inés López, representante legal de GUTIERREZ LÓPEZ Y CIA. SOCIEDAD C.S. y dirigida al subgerente administrativo del Banco, en la que se indica lo siguiente:

“Que según contrato de arrendamiento de local comercial entre ustedes y la anterior sociedad denominada GUTIERREZ LÓPEZ Y CIA Y SOCIEDAD C.S., en referencia a local comercial (Calle 20 No. 19 – 04) del municipio de Cisneros – Antioquia, donde actualmente funciona la entidad BANCO AGRARIO DE COLOMBIA, se hace necesario efectuar un nuevo contrato de arrendamiento con la sociedad actual denominada INVERSIONES LÓPEZ GUTIÉRREZ S.A.S. como nuevo arrendador” y seguido expone las condiciones económicas para celebrar el nuevo contrato.

Dentro de la contestación de la demanda cuando se da respuesta a cada uno de los hechos, precisamente la convocada menciona esta comunicación y señala que la entidad efectivamente estaba dispuesta a celebrar el nuevo contrato de mutuo acuerdo, pero que este hecho no ocurrió, que por tal razón no incumplió el contrato porque este se dejó sin vigencia de mutuo acuerdo y no se ha suscrito el nuevo contrato, con la nueva sociedad.

También aportó la convocada las siguientes comunicaciones:

¹⁵ Folio 146 del expediente

- Carta del 12 de julio de 2016¹⁶ de ELBA INÉS LÓPEZ al BANCO AGRARIO en la que informaba que la sociedad INVERSIONES LÓPEZ GUTIÉRREZ S.A.S. realizaría inversión en el inmueble, a efectos de la continuidad del contrato de arrendamiento y para la renovación del mismo.

- Derecho de petición del 15 de enero de 2017¹⁷ del Dr. FERNEY LARA DURANGO, dirigido al BANCO AGRARIO en el que solicita una información y documentación y en el que pregunta al Banco si han recibido el dictamen pericial para realizar el contrato de arrendamiento con la nueva sociedad INVERSIONES LÓPEZ GUTIÉRREZ SAS, pues no han obtenido respuesta alguna.

- Carta de respuesta al derecho de petición de fecha 10 de marzo de 2017¹⁸ suscrita por ROBERTO CARLOS PÁEZ, subgerente administrativo del Banco Agrario Regional Antioquia, en la que confirma la existencia del contrato, informa los pagos realizados hasta mayo de 2016 por concepto de cánones de arrendamiento y señala que para dicha fecha estaba en curso el trámite de renovación e incremento del canon y que dicho trámite estaba en etapa de aprobación, por tratarse de un incremento muy elevado, pero que en todo caso su interés es la permanencia en el inmueble y la celebración del nuevo contrato.

La eximente de responsabilidad denominada "fuerza mayor", está consagrada en el Código Civil como aquel imprevisto que no se puede resistir. (Artículo 64 subrogado por la ley 95 de 1980 artículo 1).

Este mismo ordenamiento sustancial cataloga como imprevistos aquellos fenómenos de la naturaleza tales como un naufragio, un terremoto, etc. y en cuanto

¹⁶ Folio 147 del expediente

¹⁷ Folio 148 del expediente

¹⁸ Folio 149 del expediente

a la imposibilidad de resistir se define como algo que se le sale al ser humano de sus manos que no puede controlar.

El Honorable Consejo de Estado – Sección Tercera en Sentencia de fecha 27 de julio del 2000, indica que la fuerza mayor es aquel suceso conocido, imprevisible e irresistible que es ajeno y exterior a la actividad o al servicio que causó el daño, es decir, es causa extraña y externa al sujeto, como por ejemplo un terremoto, una inundación o una avalancha.

Al respecto la Corte suprema de Justicia, Sala de Casación Civil en su sentencia de 27 de febrero de 2009, referencia 73319-3103-002-2001-00013-01 se refiere al tema de la siguiente manera:

“La fuerza mayor o caso fortuito, de antaño, ha sido objeto de profundos análisis doctrinales y jurisprudenciales, tanto a nivel nacional como foráneo, y que las diversas posturas que, desde uno y otro ámbito, tanto en Colombia como en otras latitudes, se han adoptado con el paso del tiempo, evidencian la evolución de muchos de los conceptos que conforman los aspectos centrales de dicha problemática, estructural y relevante en el derecho de daños, pues atañe directamente con el presupuesto de causalidad que necesariamente ha de estar presente para determinar la procedencia de una reparación de perjuicios.”

En cuanto a que la fuerza mayor y el caso fortuito deben ser irresistibles en la misma sentencia la Corte expreso lo siguiente:

“Aquel estado predicable del sujeto respectivo que entraña la imposibilidad objetiva de evitar ciertos efectos o consecuencias derivados de la materialización de hechos exógenos -y por ello a él ajenos, así como extraños en el plano jurídico- que le impiden efectuar determinada actuación, lato sensu. En tal virtud, este presupuesto

legal se encontrará configurado cuando, de cara al suceso pertinente, la persona no pueda o pudo evitar, ni eludir sus efectos”

Finalmente, tres elementos, ha definido como constitutivos de fuerza mayor, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia (Sentencia de 13 de noviembre de 1962 y Sentencia de mayo 31 de 1965): la inimputabilidad, la imprevisibilidad y la irresistibilidad.

Dicho lo anterior, no encuentra el Tribunal que en el presente asunto se haya configurado alguno de los elementos constitutivos de la fuerza mayor antes mencionados.

El Banco afirma que al entrar en liquidación la sociedad arrendadora y que ésta le cediera los derechos del contrato a otra sociedad, le impidió determinar a cuál de las dos pagar. Ante esta afirmación, lo primero que considera el Tribunal relevante resaltar es que no se encuentra probado dentro del proceso que el contrato de arriendo haya sido cedido a otra sociedad, entre los meses de junio de 2016 y junio de 2018, período dentro del cual la Entidad demandada dejó de cancelar los cánones de arrendamiento. Ahora bien, en gracia de discusión, aún en el evento de un cambio de propietario del inmueble, aún en el caso de una cesión de contrato, el arrendatario tendría derecho a seguir en las mismas condiciones del contrato original (Artículo 2020 del Código Civil), de manera que esto no es un argumento válido para dejar de pagar los cánones a la sociedad arrendadora GUTIÉRREZ LÓPEZ Y CIA SOCIEDAD EN C.S.

Lo que quedó demostrado dentro del proceso, es que las partes efectivamente se encontraban cruzando comunicaciones con la intención de celebrar un nuevo contrato de arrendamiento, con una sociedad nueva en calidad de arrendadora, denominada INVERSIONES LÓPEZ GUTIÉRREZ SAS, pero nótese que se trata de

un contrato diferente al contrato objeto de la controversia, que involucra a otra sociedad en calidad de arrendadora y no a la sociedad aquí demandante.

El contrato que da base a la presente acción, se encontraba vigente en virtud de las prórrogas sucesivas y contrario a lo insinuado por el demandado, ninguna de las comunicaciones aportadas como prueba al proceso, tiene la vocación de considerarse una terminación de mutuo acuerdo y menos aún encuadra en la figura del desahucio al arrendatario de que trata el artículo 520 del Código de Comercio, de manera que como se señala en ese mismo artículo, la consecuencia es que el contrato se prorrogó en las mismas condiciones y por el mismo término del contrato inicial.

Ahora bien, es cierto que la sociedad arrendadora y aquí demandante está en liquidación como se dijo en el acápite de esta providencia relativo a la capacidad para ser parte, pero el hecho de que la sociedad se haya disuelto por la expiración del término y haya entrado en liquidación, no significa que ésta haya dejado de existir, o que por tal razón haya operado la terminación del contrato y menos aún que ésta sea una causal válida de exoneración del demandado al pago de los cánones.

Nótese que tampoco obra dentro del proceso prueba alguna de la intención del Banco de dar por terminado el contrato, por el contrario, de la comunicación de fecha 10 de marzo de 2017, antes mencionada, se evidencia que su intención era continuar con el arriendo y permanecer en el inmueble; de manera que todo asunto relativo a las negociaciones previas para la celebración de un nuevo contrato es completamente ajeno al cumplimiento de las obligaciones del Banco respecto del contrato de arrendamiento que nos ocupa.

Por estas razones, el Tribunal no encuentra probada la fuerza mayor invocada como excepción por la demandada.

6.1.2.2. La entidad demandada está sometida a reglamentos establecidos

En esta excepción la parte demandada, de igual manera trata de invocar con otros argumentos la fuerza mayor propuesta como primera excepción, pues nuevamente se centra en el hecho de estar negociando un nuevo contrato, y en esta oportunidad expresa otras razones por las cuales no pudo concretar la celebración del mismo, apoyándose en la ley de garantías y en que en virtud de los reglamentos de la Entidad la nueva sociedad debía cumplir con una serie de requerimientos para contratar con el Estado.

Sin que sea necesario entrar a analizar las razones por las cuales no se podía concretar ágilmente la celebración del nuevo contrato, lo que es relevante para el presente proceso, es que el contrato de arrendamiento celebrado por las partes el 26 de diciembre de 2009, no se había terminado con la comunicación enviada por la demandante en el mes de marzo de 2016, en la que solo se le informaba al Banco la necesidad de celebrar un nuevo contrato, y se hacía una propuesta de las nuevas condiciones, luego nada justifica que a partir de junio de 2016, el Banco dejara de pagar los cánones de arrendamiento, hecho probado en la misma comunicación del Banco de fecha 10 de marzo de 2017.

En virtud de lo anterior, esta excepción tampoco está llamada a prosperar.

Teniendo en cuenta que está probado el incumplimiento de la entidad demandada en el pago oportuno de los cánones, y que no se configuró ninguna excepción de responsabilidad, este Tribunal encuentra mérito para declarar probada la primera pretensión de la demanda.

Procede ahora pronunciarse sobre las siguientes pretensiones así:

6.2. Que se establezca el monto adeudado por los convocados, estableciendo que presta mérito ejecutivo, sin necesidad de agotar nuevamente el tribunal de arbitramento - PRIMERA PRETENSIÓN CONSECUCIONAL. - y Que se reconozcan los intereses de mora de cada uno de los cánones de arrendamiento a la tasa máxima legal, por ser una actividad entre comerciantes, de conformidad con el art. 884 del Código de Comercio - PRETENSIÓN SEGUNDA CONSECUCIONAL..

Como ya se indicó en punto anterior, dentro del trámite de este proceso arbitral, la entidad convocada, mediante memorial de fecha 24 de agosto de 2018, aportó la constancia de pago de los cánones de arrendamiento adeudados por el Banco Agrario de Colombia S.A. desde junio de 2016 hasta junio de 2018, y adjuntó los comprobantes de depósito de arrendamientos pagados mediante cheques de gerencia No. 3111284, 3111285, 3111286 y 3111287¹⁹, así:

PAGOS REALIZADOS

No. cheque	Valor	Fecha
3111284	2.755.773	23/06/18
3111285	13.778.866	23/06/18
3111286	14.754.911	23/06/18
3111287	26.876.024	23/06/18
TOTAL	58.165.575	

De igual manera, y ante lo ordenado por el Tribunal en la audiencia del 4 de diciembre de 2018, la entidad convocada presentó el día 11 de diciembre de 2018, memorial en el cual relaciona todos los pagos efectuados durante el año 2018²⁰ así:

26/01/18	25/02/18	\$2.468.225
26/02/18	25/03/18	\$2.468.225

¹⁹ Ver folios 176 del expediente

²⁰ Ver folios 229 del expediente

26/03/18	25/04/18	\$2.468.225
26/04/18	25/05/18	\$2.468.225
26/05/18	25/06/18	\$2.468.225
26/06/18	25/07/18	\$2.468.225
26/07/18	25/08/18	\$2.468.225
26/08/18	25/09/18	\$2.468.225
26/09/18	25/10/18	\$2.468.225
26/10/18	25/11/18	\$2.468.225
26/11/18	25/12/18	\$2.468.225

También explica que el canon de diciembre de 2018, se cancelaría ya dentro de las negociaciones del nuevo contrato que se suscribiría el 15 de diciembre de 2018.

En relación con el valor total adeudado a junio de 2016, cabe señalar que la parte convocante manifestó en la audiencia del 4 de diciembre de 2018, y en los alegatos de conclusión de fecha 12 de febrero de 2019; que, a partir de junio de 2018, el Banco se encontraba al día en los cánones de arrendamiento. Adicionalmente, guardó silencio ante el traslado del memorial aportado por la convocada el 11 de diciembre de 2018, con la relación de los pagos correspondientes al año 2018; razón por la cual el Tribunal declarará satisfecho el pago y no condenará al Banco a pagar suma alguna de capital por concepto de cánones adeudados.

En razón de lo anterior, y teniendo en cuenta las pruebas que obran dentro del proceso y la confesión de la parte convocante en relación con las sumas recibidas, el Tribunal encuentra que en lo que se refiere al monto de los cánones y no a sus intereses de mora, el Tribunal declarará que el demandado quedó a paz y salvo.

Sin embargo, como los cánones comprendidos desde el mes de junio de 2016 hasta el mes de mayo de 2018, se pagaron solo hasta el día 23 de junio de 2018, eso trae

como consecuencia la causación de intereses de mora, PRETENSIÓN SEGUNDA CONSECUCIONAL de la demanda.

a. Los intereses moratorios

Como quiera que la estimación de los intereses moratorios es de orden legal²¹, pues la tasa está prefijada por la ley, es preciso señalar que nos encontramos frente a un negocio de naturaleza mercantil.

En tal sentido, el artículo 884 del Código de Comercio modificado por el artículo 111 de la ley 510 de 1999 señala: *“Cuando en los negocios mercantiles haya de pagarse réditos de un capital, sin que se especifique por convenio el interés, éste será el bancario corriente; si las partes no han estipulado el interés moratorio, será equivalente a una y media veces del bancario corriente y en cuanto sobrepase cualquiera de estos montos el acreedor perderá todos los intereses, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 72 de la Ley 45 de 1990...”* (Negrilla fuera de texto).

Esto con el fin de establecer que el interés moratorio legal, es según la ley 510 de 1999, una y media veces el interés bancario corriente.

En relación con la indemnización de perjuicios el Código Civil establece:

*ARTICULO 1615. “CAUSACIÓN DE PERJUICIOS. Se debe la indemnización de perjuicios desde **que el deudor se ha constituido en mora**, o, si la obligación es de no hacer, desde el momento de la contravención”* (negrilla fuera de texto).

²¹ OSPINA FERNÁNDEZ, Guillermo. Ob. Cit. Págs. 130 y 131

De acuerdo con la norma transcrita, en principio, el deudor no está en mora si no se le ha reconvenido judicialmente; sin embargo, la ley exceptúa de dicho requerimiento cuando se trata de una obligación a término así:

“ARTICULO 1608. MORA DEL DEUDOR. El deudor está en mora:

1o.) Cuando no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado; salvo que la ley, en casos especiales, exija que se requiera al deudor para constituirlo en mora.

2o.) Cuando la cosa no ha podido ser dada o ejecutada sino dentro de cierto tiempo y el deudor lo ha dejado pasar sin darla o ejecutarla.

3o.) En los demás casos, cuando el deudor ha sido judicialmente reconvenido por el acreedor”. (Negrilla fuera de texto).

De manera que como en el presente caso la obligación dineraria a cargo de la parte demandada estaba sometida a un término, vencido este se presentó simultáneamente tanto la exigibilidad de la suma, como la mora.

En el contrato quedó estipulado que el canon se pagaría así:

“CLÁUSULA OCTAVA. FORMA DE PAGO: EL BANCO pagará al ARRENDADOR los cánones de arrendamiento en la oficina donde funcionan las instalaciones del BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A., ubicadas en la oficina de la Calle 20 No. 19 – 04 dentro de los cinco (5) primeros días hábiles de cada período mensual contra la presentación de la cuenta de cobro y/o factura, según corresponda.”
(Negrilla fuera de texto).

De acuerdo con la expresión de los contratantes: “cinco (5) primeros días hábiles cada período mensual”, el Tribunal tiene en cuenta que como el contrato empezó vigencia el día 26 de diciembre de 2009 (Cláusula Sexta), cada “período mensual” va desde el 26 de un mes al 26 del otro. De hecho, atendiendo a la intención de las partes, también la cláusula relativa al reajuste del canon (Cláusula Séptima), se indicaba que éste se haría a partir del 26 de noviembre de cada año.

De lo anterior el Tribunal concluye, que el término oportuno para el pago del cánón era a mas tardar el quinto (5) día hábil, contado desde el día 26 de cada mes, si éste era un día hábil, de lo contrario sería el día hábil siguiente y vencido este plazo inicia el cómputo de la mora así:

Mes Canon	Valor Cánon	Fecha Inicio Mora
Junio de 2016	\$2.334.019	5/07/16
Julio de 2016	\$2.334.019	2/08/16
Agosto de 2016	\$2.334.019	2/09/16
Septiembre de 2016	\$2.334.019	3/10/16
Octubre de 2016	\$2.334.019	2/11/16
Noviembre de 2016	\$2.334.019	5/12/16
Diciembre de 2016	\$2.334.019	1/01/17
Enero de 2017	\$2.468.225	2/02/17
Febrero de 2017	\$2.468.225	6/03/17
Marzo de 2017	\$2.468.225	3/04/17
Abril de 2017	\$2.468.225	4/05/17
Mayo de 2017	\$2.468.225	5/06/17
Junio de 2017	\$2.468.225	5/07/17
Julio de 2017	\$2.468.225	2/08/17
Agosto de 2017	\$2.468.225	4/09/17
Septiembre de 2017	\$2.468.225	3/10/17
Octubre de 2017	\$2.468.225	2/11/17
Noviembre de 2017	\$2.468.225	4/12/17
Diciembre de 2017	\$2.468.225	2/01/18
Enero de 2018	\$2.468.225	2/02/18
Febrero de 2018	\$2.468.225	5/03/18
Marzo de 2018	\$2.468.225	4/04/18
Abril de 2018	\$2.468.225	4/05/18
Mayo de 2018	\$2.468.225	5/06/18

El Tribunal advierte que los cánones correspondientes al 2018, se dejaron en el mismo valor del 2017, porque así, se indicó en el hecho segundo de la demanda, el

TRIBUNAL ARBITRAL DE SOCIEDAD GUTIERREZ LOPEZ Y CIA SOCIEDAD EN COMANDITA
SIMPLE EN LIQUIDACIÓN CONTRA BANCO AGRARIO DE COLOMBIA

cual fue aceptado por la demandada y también se deduce de la comunicación antes aludida de fecha 11 de diciembre de 2018, aportada por la convocada, con la relación de los pagos correspondientes al año 2018 y que fuera aceptada por la convocante.

Ahora bien, de acuerdo con lo mencionado en el acápite relativo al incumplimiento, obra prueba dentro del proceso que confirma que los pagos de lo adeudado hasta junio de 2018 se hicieron el día 23 de junio de 2018, por lo que ésta será la fecha final para el cómputo de la mora.

Así las cosas, los intereses de mora, sobre el valor de los cánones adeudados dentro del período comprendido entre el mes de junio de 2016 y mayo de 2018, se calculan conforme la siguiente liquidación:

Mes Canon	Valor Cánon	Fecha Inicio Mora	Fecha Pago	Días de mora	Intereses de mora
Junio de 2016	\$2.334.019	5/07/16	23/06/18	718	\$ 1.413.000
Julio de 2016	\$2.334.019	2/08/16	23/06/18	690	\$ 1.355.000
Agosto de 2016	\$2.334.019	2/09/16	23/06/18	659	\$ 1.292.000
Septiembre de 2016	\$2.334.019	3/10/16	23/06/18	628	\$ 1.228.000
Octubre de 2016	\$2.334.019	2/11/16	23/06/18	598	\$ 1.165.000
Noviembre de 2016	\$2.334.019	5/12/16	23/06/18	565	\$ 1.096.000
Diciembre de 2016	\$2.334.019	1/01/17	23/06/18	538	\$ 1.039.000
Enero de 2017	\$2.468.225	2/02/17	23/06/18	506	\$ 1.029.000
Febrero de 2017	\$2.468.225	6/03/17	23/06/18	474	\$ 961.000
Marzo de 2017	\$2.468.225	3/04/17	23/06/18	446	\$ 901.000
Abril de 2017	\$2.468.225	4/05/17	23/06/18	415	\$ 835.000
Mayo de 2017	\$2.468.225	5/06/17	23/06/18	383	\$ 767.000
Junio de 2017	\$2.468.225	5/07/17	23/06/18	353	\$ 703.000
Julio de 2017	\$2.468.225	2/08/17	23/06/18	325	\$ 645.000
Agosto de 2017	\$2.468.225	4/09/17	23/06/18	292	\$ 576.000
Septiembre de 2017	\$2.468.225	3/10/17	23/06/18	263	\$ 517.000
Octubre de 2017	\$2.468.225	2/11/17	23/06/18	233	\$ 457.000
Noviembre de 2017	\$2.468.225	4/12/17	23/06/18	201	\$ 393.000
Diciembre de 2017	\$2.468.225	2/01/18	23/06/18	172	\$ 336.000
Enero de 2018	\$2.468.225	2/02/18	23/06/18	141	\$ 275.000
Febrero de 2018	\$2.468.225	5/03/18	23/06/18	110	\$ 213.000
Marzo de 2018	\$2.468.225	4/04/18	23/06/18	80	\$ 154.000
Abril de 2018	\$2.468.225	4/05/18	23/06/18	50	\$ 96.000
Mayo de 2018	\$2.468.225	5/06/18	23/06/18	18	\$ 35.000
				Total	\$ 17.481.000

Por lo anterior, el Tribunal condenará al Banco Agrario de Colombia S.A. a pagar la suma de **Diecisiete millones Cuatrocientos Ochenta y un mil Pesos (\$17.481.000)** por concepto de intereses moratorios causados sobre los cánones adeudados desde junio de 2016 hasta mayo de 2018.

No está de más advertir que, si bien al momento de formular el juramento estimatorio (febrero de 2018) la suma declarada por el demandante por éste concepto es inferior, el artículo 206 del CGP señala: *“el juez no podrá renocer suma superior a la indicada en el juramento estimatorio salvo los perjuicios que se causen con posterioridad a la presentación de la demanda”*. Que es justamente lo que sucedió en este caso.

Así las cosas, el Tribunal declarará probada la SEGUNDA y TERCERA PRETENSIONES CONSECUCIONALES de la demanda, aclarando que el monto adeudado se concreta exclusivamente a los intereses de mora causados sobre los cánones que no fueron pagados de manera oportuna por la Entidad demandada.

6.3. Que se declare terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, y se ordene la restitución del inmueble a su arrendador - PRETENSION TERCERA CONSECUCIONAL.

Como es sabido, el contrato es fuente de obligaciones, cuyo cumplimiento total, y oportuno es obligatorio para las partes.

El artículo 1602 del Código Civil señala que: *“todo contrato legamente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales”*.

De esta norma se deriva que toda persona es libre de obligarse frente a otra, y una vez que voluntariamente así lo decida, y celebre el contrato, queda atado a lo que allí se estipula.

La Corte Suprema de Justicia, con relación a ese principio, ha expresado:

“Las estipulaciones regularmente acordadas, informan el criterio para defender en cada caso las obligaciones y derechos establecidos en el pacto; sus cláusulas o condiciones son ley para las partes, en cuanto no pugnen con las disposiciones de orden público ni con expresas prohibiciones legales.”²²

De manera pues, que en nuestro derecho positivo, tanto en los contratos civiles, como en los comerciales, el incumplimiento de una de las partes de las obligaciones pactadas en un contrato, permite que la parte cumplida pida, o bien su cumplimiento o bien su terminación.

En este sentido, el artículo 870 del Código de Comercio establece: *“Resolución o terminación por mora. En los contratos bilaterales, en caso de mora de una de las partes, podrá la otra pedir su resolución o terminación, con indemnización de perjuicios compensatorios, o hacer efectiva la obligación, con indemnización de los perjuicios moratorios”.*

Así las cosas, habiéndose acreditado dentro del proceso el incumplimiento en el pago oportuno de los cánones arrendados por parte del Banco Agrario de Colombia, siendo ésta su obligación principal, encuentra procedente el Tribunal declarar la terminación de este; razón por la cual la primera parte de esta PRETENSIÓN TERCERA CONSECUCIONAL de la demanda está llamada a prosperar.

²²C.S.J., Sentencia de 24 de abril de 1979.

a. Efectos de la terminación

Por tratarse de un contrato de ejecución sucesiva, los efectos de la terminación operan hacia el futuro “*ex nunc*”, toda vez que no obstante que el incumplimiento se presentó desde mayo de 2016, las obligaciones se siguieron ejecutando y el Banco, por una parte, disfrutó del uso del inmueble y por otra, la sociedad demandante siguió recibiendo el pago de los cánones en la forma pactada desde junio de 2018, por lo que la ejecución de éstas obligaciones, no es posible destruirlas de manera retroactiva, pero a partir de la ejecutoria de esta providencia, el contrato celebrado entre las partes quedará terminado en virtud del incumplimiento de la Entidad demandada.

Ahora bien, como efecto de la terminación, el demandante en la misma pretensión solicita que se ordene la restitución del inmueble arrendado.

Sobre el punto, el artículo 2005 del Código civil consagra la restitución de la cosa arrendada por terminación del contrato así “*El arrendatario es obligado a restituir la cosa al fin del arrendamiento. Deberá restituir en el estado en que le fue entregada, tomándose en consideración el deterioro ocasionado por el uso y goce legítimo...*”.

Dentro del concepto rendido por el Agente del Ministerio Público, se conceptúa que en el presente asunto:

“se considera improcedente en este caso, ordenar la restitución del inmueble, porque frente a dicha pretensión, se indicó por las partes, en audiencia del día 4 de diciembre de 2018, que se venía adelantando la celebración de un nuevo contrato de arrendamiento sobre el mismo inmueble...”.

No obstante lo anterior, este Tribunal considera, que por mandato de ley, al terminar el contrato, la consecuencia necesaria es que el arrendatario está obligado a restituir el inmueble, y si bien, en la audiencia de alegatos, las partes también mencionaron la existencia de un nuevo arrendamiento, éste como se indica, se trata de un "nuevo contrato", que de hecho se celebró de acuerdo con lo mencionado por las mismas partes, con otra sociedad denominada INVERSIONES LÓPEZ GUTIÉRREZ SAS, lo que además tiene sentido en la medida en que la sociedad demandante, si bien como se ha reiterado en esta providencia, es aún sujeto de derechos y obligaciones, ya no podría celebrar válidamente nuevos contratos, pues solo es viable que realice las actividades tendientes a su liquidación.

Como ya se ha dicho, para este Tribunal esa situación sobreviniente es ajena al problema jurídico objeto de competencia, pues ésta se limita al marco de las pretensiones y de las excepciones propuestas en la demanda y la contestación de la misma y mal haría el Tribunal en pronunciarse sobre aspectos que no fueron puestos a su consideración, como objeto de la controversia.

La Litis de este proceso se centra en determinar si hubo incumplimiento y se concluyó que así fue, y como consecuencia de este incumplimiento el contrato de arrendamiento fundamento de la controversia se declarará terminado y por tratarse de un contrato de arrendamiento, la consecuencia necesaria es la entrega del inmueble, más aún cuando la parte arrendataria estableció dentro su contrato una cláusula de liquidación del mismo.

Es decir, que al concluirse que el contrato celebrado entre las partes de este proceso, terminó, éste debe cerrarse de manera definitiva, entre otras cosas, porque será necesario, para cualquier contratación nueva que celebre la Entidad Estatal a efectos de continuar gozando de la tenencia del inmueble.

En virtud de lo anterior, también encuentra procedente el Tribunal ordenar al Banco Agrario que restituya el inmueble a la sociedad Gutiérrez López y Cía. Sociedad C.S. en liquidación.

- 6.4. Que se comisione al inspector de policía para la entrega del inmueble al arrendador y se le condene en costas a los demandados - PRETENSION CUARTA CONSECUCIONAL.**

Por tratarse el presente proceso de un trámite arbitral, de naturaleza eminentemente declarativa, especial y completamente diferente al proceso de restitución de inmueble regulado en el artículo 384 del CGP y como quiera que dentro de las facultades que tienen los árbitros, no se encuentra la posibilidad de comisionar al inspector de policía para la entrega del inmueble. Esta pretensión será negada.

- 6.5. Que se condene a la parte demandada, al pago de los perjuicios morales y los perjuicios por la vida en relación causados con el incumplimiento del contrato, ya que nos encontramos frente a una entidad bancaria, que viene perjudicando a la parte demandante y a su grupo familiar (perjuicios de la vida en relación), que el no pago de arriendo creo problemas entre los socios y entre el representante legal y los socios y frente a terceros, en consecuencia, se solicita el pago de 10 smmlv, que corresponden a la suma de siete cientos setenta y un mil setecientos diecisiete pesos m.l. (\$7.371.710,00) - PRETENSÓN QUINTA CONSECUCIONAL.**

Es claro que el demandante como consecuencia de la declaratoria de incumplimiento por mora en el pago de los cánones, tiene la posibilidad de pedir la terminación del contrato con indemnización de perjuicios, justamente esta es la razón por la cual el Tribunal ha reconocido a favor de la sociedad convocante el

pago de intereses moratorios sobre el monto de los cánones que no fueron pagados de manera oportuna.

Sin embargo, adicionalmente solicita el reconocimiento de unos perjuicios extrapatrimoniales en la modalidad de perjuicios morales y de la vida en relación presuntamente sufridos por la convocante como consecuencia de la mora del arrendatario en el pago de los cánones.

La petición se concreta así dentro del acápite de juramento estimatorio contenido en la subsanación de la demanda:

“Y por perjuicios extrapatrimoniales, se pretenden perjuicios morales, que son toda la presión que ha tenido que sufrir como SOCIA GESTORA, señora ELBA INES LOPEZ GUERRERO, ha tenido que padecer con la situación económica generada por BANCO AGRARIO, problemas familiares con sus hijos y con terceros (Secretaria de Salud Departamental), y los Perjuicios de Vida en Relación, frente a los hijos, quienes como socios gestores, han solicitado rendición de cuenta de gestión la cual es mala por la misma posición de principal cliente que es el BANCO AGRARIO. Es por eso que se estiman los perjuicios en la suma de \$15.624.840,00”.

En primer lugar, llama la atención el hecho de que al presentar los perjuicios extrapatrimoniales sufridos, olvida el demandante, que las personas jurídicas tienen entidad propia y diferente a la de sus socios, nótese que el presunto perjuicio sufrido, se predica en cabeza no de la sociedad demandante GUTIÉRREZ LÓPEZ Y CÍA SOCIEDAD CS EN LIQUIDACIÓN, sino de la socia gestora Elba Inés López Guerrero, se afirma que ella ha sufrido problemas familiares con sus hijos y con terceros. Ya por esta sola confusión entre la sociedad y sus socios, la pretensión estaría encaminada a fracasar; sin embargo y en gracia de discusión, cabe mencionar que no obra dentro del proceso ninguna prueba que acredite los referidos problemas familiares sufridos, se hacen algunas afirmaciones por parte del testigo

José Alfredo Gutiérrez, pero encaminados a los presuntos problemas sufridos con la Secretaría de Salud Departamental, y en todo caso no se encuentra acreditada ni la cuantía del presunto perjuicio, ni menos aún el nexo causal que permita atribuirle en caso de existir aquel, responsabilidad de la Entidad demandada.

Adicionalmente, se confunden en la pretensión el perjuicio moral y el daño a la vida en relación. Conceptos que pertenecen al género de los perjuicios extrapatrimoniales, pero que se trata de especies diferentes, que la jurisprudencia y doctrina Colombiana han definido así:

La Corte Suprema de Justicia²³ ha dicho: *“el daño moral configura una típica especie de daño no patrimonial consistente en el quebranto de la interioridad subjetiva de la persona y, estricto sensu, de sus sentimientos y afectos...insustituibles e inherentes a la órbita más íntima del sujeto...por la afectación de otros bienes, derechos o intereses sean de contenido patrimonial o extrapatrimonial”*²

*Frente al daño a la vida en relación, ha dicho que este se traduce en afectaciones que inciden en forma negativa sobre la vida exterior, concretamente alrededor de su actividad social no patrimonial, lo que repercute en quebrantos transitorios o definitivos, más o menos graves, en la vida en relación del sujeto.*²⁴

Nuevamente ninguna de las pruebas acredita esta afectación de la esfera íntima del sujeto, o de afectaciones que incidan sobre la vida exterior, lo que además como lo afirma el Procurador, ya sería absolutamente cuestionable, cuando la demandante es una persona jurídica y no natural.

²³ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Bogotá D.C., 18 de septiembre de 2009, M.P. William Namén Vargas.

²⁴ Corte Suprema de Justicia, Sentencia de 13 de mayo de 2008.

Las únicas pruebas dentro del proceso que guardan alguna relación con este punto reclamado, pero que de ninguna manera tienen la vocación de probar las afirmaciones realizadas, y menos aún el monto y el nexo causal de las mismas con el demandado, son las siguientes:

a. Dos declaraciones extra-juicio rendidas ante la notaría única de Cisneros de los señores JOSE ALFREDO GUTIÉRREZ y LUIS ALFONSO GUTIÉRREZ.

De estas declaraciones, solo es posible evidenciar la existencia del contrato, la identificación del inmueble, el valor del canon, la duración y la mora en el pago de los cánones por parte del Banco.

Nada relacionado con presuntos perjuicios sufridos por la sociedad.

b. Declaración del testigo JOSE ALFREDO GUTIÉRREZ, en audiencia del 4 de diciembre de 2018.

De su declaración se ratifica, lo probado con la declaración extra juicio por él rendida y en adición a lo que de ella se evidenciaba, mencionó en resumen que en la medida en que la sociedad demandante ha tenido serias dificultades económicas al no recibir los cánones por parte del Banco, este hecho conllevó a que no pudieran realizar mantenimientos al hotel que afirma ser de propiedad de los mismos hermanos y que funciona en el tercer piso del lugar en donde se encuentran las oficinas del banco y que esto ha llevado casi al sellamiento permanente del establecimiento por parte de las autoridades competentes.

c. Documentos aportados por el testigo JOSE ALFREDO GUTIÉRREZ en su declaración.

Se aportaron acta de visita a hoteles, de la Secretaria Seccional de Salud y Protección Social de Antioquia, de fecha 21/05/2018, acta de aplicación de medidas sanitarias por la misma autoridad de fecha 24/05/2018, comprobante de caja de predial y facturas de impuesto predial a nombre de la sociedad INVERSIONES LÓPEZ Y CIA.

En relación con éstos documentos, se deriva una deficiencia probatoria, si lo que se pretendía demostrar nuevamente eran estos presuntos perjuicios morales.

En primer lugar, porque no se trata de perjuicios extrapatrimoniales, sino patrimoniales, pues se refieren a una presunta afectación económica de quien los reclama, pero adicionalmente, nuevamente olvida la parte demandante que la única accionante en este proceso es la sociedad GUTIÉRREZ LÓPEZ Y CÍA SOCIEDAD CS EN LIQUIDACIÓN y no se demostró, que el hotel mencionado en la declaración fuera efectivamente de su propiedad, y en lo que se refiere a los prediales aportados están a nombre de la sociedad INVERSIONES LÓPEZ Y CIA. y no de la demandante.

De todo lo anterior, se concluye que el demandante no aportó prueba alguna tendiente a acreditar los perjuicios reclamados en la PRETENSIÓN QUINTA CONSECUCIONAL, por lo que el Tribunal la negará.

VII. JURAMENTO ESTIMATORIO

En este punto, el artículo 206 del Código General del Proceso reza:

"(...) Si la cantidad estimada excediere en el cincuenta por ciento (50%) a la que resulte probada, se condenará a quien hizo el juramento estimatorio a pagar al Consejo Superior de la Judicatura, Dirección ejecutiva de Administración Judicial, o quien haga sus veces, una suma

equivalente al diez por ciento (10%) de la diferencia entre la cantidad estimada y la probada

(...)

PARÁGRAFO. También habrá lugar a la condena a la que se refiere este artículo a favor del Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, o quien haga sus veces, en los eventos en que se nieguen las pretensiones por falta de demostración de los perjuicios. En este evento, la sanción equivaldrá al cinco por ciento (5%) del valor pretendido en la demanda cuyas pretensiones fueron desestimadas.

La aplicación de la sanción prevista en el presente párrafo solo procederá cuando la causa de la falta de demostración de los perjuicios sea imputable al actuar negligente o temerario de la parte”.

Contempla la anterior disposición una sanción por dos eventos a saber (i) el exceso en la estimación de los perjuicios y (ii) la falta total de prueba en relación con los mismos.

En el presente proceso el resumen de los montos que contienen el juramento estimatorio de la demanda son:

CANONES DE ARRENDAMIENTO	\$ 51.162.083
INTERESES MORATORIOS	\$ 10.393.000
PERJUICIOS MORALRES	\$ 7.812.420
PERJUICIOS VIDA EN RELACION	\$ 7.812.420
TOTAL PRETENDIDO	\$ 77.179.923

Efectivamente el Tribunal declarará la prosperidad de dichas condenas de manera parcial, en la medida en que los el monto de los cánones fue efectivamente pagado por la demandada en el curso del proceso y se negarán por falta de prueba los perjuicios morales y de la vida en relación, razón por la cual la condena se reduce; pero en manera alguna podría configurarse el presupuesto para imponer la sanción, pues no se debió ésta reducción en la suma pretendida, a un actuar negligente del demandante.

Debe recordarse en este punto, que cuando la Corte Constitucional analizó la exequibilidad de la norma mencionada, señaló que la sanción en ella consagrada *"no procede cuando la causa de la misma sea imputable a hechos o motivos ajenos a la voluntad de la parte, ocurridos a pesar de que su obrar haya sido diligente y esmerado"*²⁵.

En otras palabras para la prosperidad de la sanción se requiere de un actuar negligente del actor pues en nuestro sistema no cabe la responsabilidad objetiva.

Así, en el presente caso la parte demandante, no será condenada al pago de suma alguna como sanción por no decretarse la totalidad de las condenas solicitadas.

VIII. COSTAS Y AGENCIAS EN DERECHO – PRETENSIÓN SEXTA CONSECUENCIAL

De conformidad con lo establecido en el artículo 365 del Código General del Proceso, toda vez que resultó vencida la parte demandada y en la medida en que no prosperaron la totalidad de las pretensiones de la demanda instaurada, el Tribunal condenará al Banco Agrario de Colombia S.A. al pago del setenta (70%)

²⁵ Sentencia C-157/13 de 21 de marzo de 2013. Magistrado Ponente Mauricio González Cuervo.

de lo que canceló el demandante en el proceso como gastos y honorarios del Tribunal Arbitral, en el porcentaje a su cargo, de acuerdo con la siguiente tabla:

Concepto	Valor
Honorarios Arbitro	2.644.177
Honorarios Secretaria	1.322.088
Subtotal Honorarios	3.966.265
Gastos de Funcionamiento y Administración del Centro de Arbitraje	1.322.088
Otros Gastos	2.500.000
Total Honorarios y Gastos	7.788.353

En esta medida, se condenará al BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A., a pagar a favor de GUTIÉRREZ LÓPEZ Y CIA SOCIEDAD EN COMANDITA SIMPLE EN LIQUIDACIÓN, por concepto de expensas la suma de: **CINCO MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS (\$5.451.847)** ya incluido IVA en lo que aplica.

En lo que respecta a las agencias en derecho, el Tribunal fijará por tal concepto, la suma de **DOS MILLONES DOSCIENTOS VEINTIUN MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS (\$2.221.997)** monto que corresponde al equivalente de los honorarios de la secretaria.

En consecuencia, el valor total de las costas, más agencias en derecho que deberá pagar la parte demandada, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la ejecutoria del presente laudo, es de **SIETE MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS (\$7.673.844)**

IX. PARTE RESOLUTIVA

En mérito de las consideraciones que anteceden, el Tribunal de Arbitraje integrado para resolver las diferencias surgidas entre **GUTIERREZ, LÓPEZ Y CÍA. SOCIEDAD EN COMANDITA SIMPLE EN LIQUIDACIÓN**, como parte convocante, y **BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.**, como convocada, administrando justicia en nombre de la República de Colombia, por autoridad de ley, y en cumplimiento de la misión encomendada por los comprometientes para tal fin,

RESUELVE

PRIMERO. Declarar no probadas las excepciones denominadas: *“Fuerza Mayor”* y *“La entidad demandada está sometida a reglamentos establecidos”*.

SEGUNDO. Declarar que la sociedad **BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.** identificada con el Nit. 800.037.800-8 incumplió el contrato de arrendamiento de local comercial celebrado entre las partes el día 26 de diciembre de 2009, por la mora en el pago de los cánones de arrendamiento, conforme lo señalado en la parte motiva de esta providencia.

TERCERO. Como consecuencia del incumplimiento del arrendatario, declarar la terminación del contrato de arrendamiento de local comercial del inmueble ubicado en la calle 20 No. 19 – 04 del municipio de Cisneros en el departamento de Antioquia, identificado con matrícula inmobiliaria No. 038-0001581.

CUARTO. Como consecuencia de la terminación del contrato de arrendamiento de local comercial celebrado entre las partes el día 26 de diciembre de 2009, ordenar al **BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.** identificado con el Nit. 800.037.800-8 la restitución del inmueble, tal como está identificado en el contrato base de la

presente acción, a favor de la sociedad GUTIERREZ LÓPEZ Y CÍA. SOCIEDAD EN COMANDITA SIMPLE EN LIQUIDACIÓN dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la ejecutoria de la presente providencia.

QUINTO. Condenar a la sociedad BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A. Identificada con el Nit. 800.037.800-8 a pagar a favor de la sociedad GUTIERREZ LÓPEZ Y CÍA. SOCIEDAD EN COMANDITA SIMPLE EN LIQUIDACIÓN dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia, la suma de **DIECISIETE MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y UN MIL PESOS (\$17.481.000)** por concepto de intereses de mora sobre los cánones de arrendamiento comprendidos entre el mes de mayo de 2016 y mayo de 2018.

SEXTO. Negar las pretensiones CUARTA y QUINTA consecuenciales de la demanda por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

SÉPTIMO. No hay condena por la sanción prevista en el artículo 206 del CGP.

OCTAVO. De no haber mediado el reembolso del valor asumido por la sociedad convocante en nombre de la convocada, esto es, la suma de **SIETE MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y TRES (\$7.788.353)**, en virtud de lo previsto en el artículo 27 de la ley 1563 de 2012, el BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A. deberá reembolsar dicha suma a favor de la sociedad GUTIERREZ LÓPEZ Y CÍA. SOCIEDAD EN COMANDITA SIMPLE EN LIQUIDACIÓN, en un término de diez (10) días hábiles con los respectivos intereses de mora.

NOVENO. Condenar en costas, más agencias en derecho que deberá pagar la parte demandada, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la ejecutoria del presente laudo, es de **SIETE MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS (\$7.673.844)**

DECIMA. Declarar causados los honorarios del árbitro único y de la secretaria, por lo que se ordena realizar el pago del saldo en poder de la Presidente del Tribunal, quien procederá a rendir cuentas de las sumas puestas a su disposición para los gastos de funcionamiento del Tribunal.

UNDÉCIMO. Disponer que por secretaría se expidan copias auténticas del presente laudo arbitral con destino a cada una de las partes con las constancias de Ley y que se remita el expediente para su archivo al Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Medellín.

Se notifica a las partes por estrado y se entrega copia del texto del laudo a cada una de las mismas.



LAURA MARCELA RUEDA ORDÓÑEZ

Árbitro

CLAUDIA BOTERO

Secretaria

Tabla de contenido

I. ANTECEDENTES	2
1. EL CONTRATO	2
2. EL PACTO ARBITRAL	2
3. PARTES PROCESALES	3
3.1. PARTE DEMANDANTE.....	3
3.2. PARTE DEMANDADA	3
4. ETAPA INICIAL.....	4
II. LAS CUESTIONES LITIGIOSAS SOMETIDAS A ARBITRAJE.....	6
1. LOS HECHOS DE LA DEMANDA PRINCIPAL	6
2. LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDANTE.....	8
3. LA OPOSICIÓN DE LA PARTE DEMANDADA FRENTE A LA DEMANDA	10
III. ACTUACIÓN PROBATORIA SURTIDA EN EL PROCESO.....	10
IV. LOS ALEGATOS DE CONCLUSIÓN PRESENTADOS POR LAS PARTES.....	11
V. TÉRMINO PARA FALLAR.....	12
VI. CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL.....	13
1. PRESUPUESTOS PROCESALES.....	13
1.1. COMPETENCIA DEL TRIBUNAL.....	13
1.2. CAPACIDAD PARA SER PARTE	14
1.3. LA CAPACIDAD PARA COMPARECER EN JUICIO	16
1.4. LA DEMANDA EN FORMA	16

1.5. AUSENCIA DE VICIOS	16
2. EL PROBLEMA JURÍDICO PARA RESOLVER	17
3. SOBRE LA NATURALEZA DEL CONTRATO, SU EXISTENCIA Y EL RÉGIMEN LEGAL APLICABLE ..	17
4. SOBRE LAS OBLIGACIONES DE LAS PARTES	19
5. SOBRE LA DURACIÓN DEL CONTRATO	21
6. SOBRE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA Y SUS RESPECTIVAS EXCEPCIONES.....	22
<u>VII. JURAMENTO ESTIMATORIO</u>	<u>46</u>
<u>VIII. COSTAS Y AGENCIAS EN DERECHO – PRETENSÓN SEXTA CONSECUCIONAL.....</u>	<u>48</u>
<u>IX. PARTE RESOLUTIVA</u>	<u>50</u>