

RODRÍGUEZ D'ALLEMAN | MEJÍA QUINTERO & ASOCIADOS

— ABOGADOS —

Medellín, Agosto de 2011

Doctora:
Maria del Pilar Vásquez O.
Jefe Unidad de Arbitraje
Centro de Arbitraje – CCMA

Referencia: Escritura de Protocolización.

Apreciada Doctora:

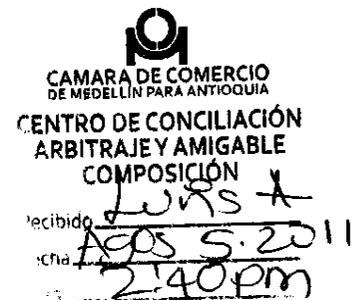
Cordial saludo,

Adjunto escritura de protocolización –copia- del expediente arbitral dentro del proceso de Francisco Gutierrez y otra contra Gilberto Ramírez.

Cualquier inquietud con gusto la atenderé.

Atentamente,


Luis Guillermo Rodríguez D'A.
Secretario del Tribunal



TEL. (4) 266 40 23
FAX (4) 352 07 35
E-MAIL abogadosuph@yahoo.com
CARRERA 34 No. 11B-70 Of. 60
ED. SAN SEBASTIÁN DE LAS LOMAS
MEDELLÍN, COLOMBIA



NUMERO 8210
TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO
DE: FRANCISCO EDUARDO GUTIERREZ GIRALDO
Y OTROS

Notaria Quince
Círculo de Medellín
Dra. María Murillo G.
Escribano General

Cristina

ESCRITURA NUMERO: OCHO MIL DOSCIENTOS DIEZ

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, a los Veinticinco (25) ----- días del mes de Julio ----- Del año dos mil Once (2011) al Despacho de la Notaría Quince (15) del Círculo Notarial de Medellín, cuyo Notario titular es el doctor JAIME DE J. DUQUE RIVERA, compareció el doctor **CAMILO ANDRES MUÑOZ ALVAREZ**, mayor de edad, y vecino de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía cuyo número aparece en su respectiva firma, quien obra en su propio nombre e interés, manifestó: _____

PRIMERO. Que obrando en la calidad indicadas, presenta para ser protocolizado con la presente escritura el expediente completo de las diligencias de arbitraje y conciliación ante el Centro de Arbitraje, Conciliación y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín, en el cual aparece como provocante "ACTOR": FRANCISCO EDUARDO GUTIERREZ GIRALDO y ESTHER URIBE DE GUTIERREZ.- Convocado. GILBERTO DE JESUS RAMIREZ GIRALDO, terminando la actuación con auto emanado del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, de fecha 29 de Junio del presente año. _____

El expediente consta de un (1) cuaderno con 261 folios. _____

SEGUNDO. Que, el suscrito Notario incorpora al protocolo del presente año, el citado cuaderno que contiene la totalidad del proceso de ARBITRAMENTO de la referencia, para que los interesados soliciten del mismo las copias que crean convenientes. _____

Derechos Notariales \$ 27.581 ----- Resolución 11.621 del 22 de Diciembre de 2010, modificada por la Resolución 11.903 del 30 de Diciembre de 2010. IVA: \$ 10.125 ----- Aporte Superintendencia de Notariado y Registro \$3.700,00. Cuenta Especial de Notariado \$ 3.700,00.--

8210 JULIO 25/2011

APROBACION Y CONSENTIMIENTO. El compareciente leyó íntegramente el contenido de sus declaraciones, lo aprobó, expresó su total consentimiento y en constancia de ello firma (n) con el Notario, quien de esta forma también lo aprueba y autoriza. _____

Se extendió en la hoja de papel notarial número _____ 13295438 _____

Enmendado: RIVERA DUQUE. Si vale. _____

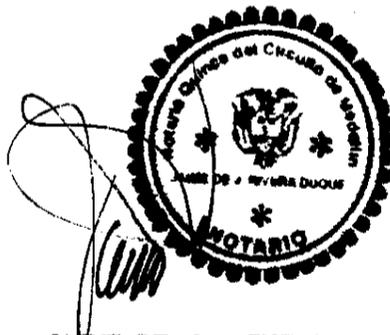
Camiло A. Muñoz Al

CAMILO ANDRES MUÑOZ ALVAREZ

C.C. NO. 71774356

DIRECCION Crr 34 #11B 70 Of. 601

TEL. 266 4023



JAYME DE J. RIVERA DUQUE
NOTARIO QUINCE DE MEDELLIN

LAUDO ARBITRAL

TRIBUNAL DE ARBITRAMIENTO entre FRANCISCO EDUARDO GUTIERREZ GIRALDO y ESTHER URIBE DE GUTIÉRREZ contra GILBERTO DE JESÚS RAMÍREZ GIRALDO

Notaria Quince
Circuito de Medellín
Piedad María Marillo G.
Secretario General

A los veintinueve (29) días del mes de junio de dos mil once (2011) a las (2:30 p.m.) en las dependencias del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, se reunieron los abogados LUZ ELENA ALVAREZ GUTIÉRREZ y LUIS GUILLERMO RODRIGUEZ D'ALLEMAN, en calidad de árbitro único y secretario, respectivamente, con el fin de emitir el laudo arbitral que pone fin al proceso promovido por FRANCISCO EDUARDO GUTIERREZ GIRALDO Y ESTHER URIBE DE GUTIÉRREZ contra GILBERTO DE JESÚS RAMÍREZ GIRALDO. La decisión se profiere en derecho.

**CAPITULO PRIMERO
ANTECEDENTES**

I. CONVOCATORIA E INTEGRACION DEL TRIBUNAL Y DILIGENCIAS ARBITRALES

El dos (2) de abril de 2008 se presentó ante los juzgados civiles de circuito de Medellín, por parte de los señores FRANCISCO EDUARDO GUTIERREZ GIRALDO y ESTHER URIBE DE GUTIÉRREZ y representados por apoderado idóneo, una solicitud para la designación de un árbitro que, mediante los ritos del proceso arbitral, dirimiera un conflicto relacionado con la restitución de un inmueble

arrendado. A dicha solicitud se adjuntó, como obra a folios 74 a 77, el escrito de convocatoria, con anexos.

Repartida la petición al Juzgado Tercero Civil del Circuito de Medellín, tras de varias actuaciones, designada que fue como árbitro la abogada Luz Elena Álvarez Gutiérrez en auto de 16 de marzo de 2009, que reposa a folio 49, fue remitido el expediente al Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, cuya jefatura citó oportunamente a las partes, por comunicados de 17 de noviembre de 2010, para audiencia de instalación del tribunal, que tuvo lugar el 30 de noviembre siguiente. En esta ocasión se admitió la demanda, la cual se notificó personalmente al demandado en igual fecha. La contestación a la demanda (folios 132 a 137) fue oportuna, y fue presentada el 9 de diciembre de 2010. Aceptó algunos hechos y negó otros y se opuso a las pretensiones del convocante.

Surtida audiencia de conciliación, fracasada ésta, se fijaron honorarios y gastos del proceso, en providencia de 20 de enero de 2011, que fueron consignados por ambas partes.

La primera audiencia de trámite fue realizada el 17 de febrero de 2011, razón por la cual, siendo el plazo legal para dictar este laudo el de seis meses, el mismo se produce con sujeción a dicho término. En aquella audiencia, además, conforme a la ley, se decretaron como pruebas las documentales, por no haber sido solicitadas otras. En tales condiciones, por no ser necesaria la realización de más audiencias, se fijó la de alegaciones para el 13 de abril de 2011,

dentro de la cual los apoderados de las partes hicieron uso de su derecho y presentaron sendos escritos con sus argumentos.

Como se encuentran reunidos los presupuestos procesales para decidir el proceso, pasa el Tribunal a ocuparse del fondo del asunto, habida cuenta, además, de que la prueba arrimada a instancias de las partes fue objeto de contradicción y no se observan circunstancias que la invaliden o la hagan ineficaz.

Notaria Quince
Circuito de Medellín
Pedro María Muñillo G.
Secretario General

Para cerrar este apartado, quiere advertir el tribunal que se ha escuchado en el proceso al demandado, por la naturaleza especial del proceso arbitral, no obstante que el sub iudice versa sobre la restitución de un inmueble arrendado, al cual sería aplicable el artículo 424 del código de procedimiento civil y por ende la norma que establece que "Si la demanda se fundamenta en falta de pago, el demandado no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador correspondientes a los tres últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, en favor de aquel". La estructura de la demanda, por un lado, y la forma como se elevó oposición por el demandado, de otro, condujo a tener presente el artículo 4¹ del código de procedimiento

¹ Conforme al cual, "Al interpretar la ley procesal, el juez deberá tener en cuenta que el objeto de los procedimientos es la efectividad de los derechos reconocidos por la ley sustancial. Las dudas que surgen en la interpretación de las normas del presente Código, deberán aclararse mediante la aplicación de los principios generales del derecho procesal, de manera que se cumpla la garantía constitucional

civil, para la efectividad de los derechos reconocidos por la ley sustancial a las partes, y al obedecimiento del artículo 228 de la Constitución Nacional, sobre prevalencia del derecho sustantivo frente a las formas.

II. SINTESIS DE LOS HECHOS DE LA DEMANDA Y DE LA CONTESTACIÓN. EXCEPCIONES PROPUESTAS.

La convocatoria se basa en los siguientes hechos:

"Primero: Los señores FRANCISCO EDUARDO GUTIERREZ GIRALDO Y ESTHER URIBE DE GUTIERREZ, identificados con C.C. N°2.020.341 de Bucaramanga y C.C. N°20.157.135 de Bogotá D.C respectivamente, celebraron el día 14 de junio de 2001 un contrato de arrendamiento con el señor GILBERTO DE JESUS RAMIREZ GIRALDO, sobre el inmueble del cual son propietarios ubicado en la Carrera 49 N°52-116 Local N° 257 Pasaje Comercial Boulevard de Junín de Medellín identificado con matrícula inmobiliaria N° 001-486196, determinado por los siguientes linderos: "por el occidente, con muro, ventana y puerta que los seprara de zona común de circulación; por el norte, con muro medianero y columna que los epara del local N° 258; por el oriente, con muro medianero que los epara del local No. 256; por el sur, con muro que losepara de zona común de circulación; por el nadir, con losa que lo separa del local N° 139 y zona común de ciruclación; por el zenit, con el techo o cubierta general".

Segundo: El contrato de arrendamiento se celebró por un término de Doce meses, contados a partir del 15 de junio de 2001 y hasta el 15

del debido proceso, se respete el derecho de defensa y se mantenga la igualdad de las partes".

de Junio de 2.002 y los arrendatarios se obligaron a pagar como canón arrendamiento una suma mensual de Setecientos mil pesos (\$700.000=) moneda legal, pago que debían anticipadamente dentro de los 10 primeros días de cada mensualidad. Igualmente se pacto que el valor de las cuotas de administración de la propiedad horizontal estarían a cargo del arrendatario.

Notario Quince
 efectuar
 el pago de
 el artículo
 Pedro María Murillo G.
 Secretario General

Tercero: En la cláusula novena del contrato se pacto que "Si al vencimiento del término del presente contrato no se avisare por escrito con antelación de treinta (30) días calendario, el deseo de no prorrogar el contrato, este se prorrogará automáticamente por un término igual al inicialmente pactado", como ha venido sucediendo hasta el momento.

Cuarto: Se pactó en la cláusula decimo primera del contrato que el arrendador podía incrementar el canon en la cuantía pactada según el índice de precios al consumidor certificado por el DANE más dos puntos porcentuales. Conforme a lo anterior se le hizo saber al arrendatario el respectivo incremento para cada año, al igual que se le informó que a partir del 14 de junio de 2007 se incrementa el canon de arrendamiento a un valor de Novecientos veinticinco mil doscientos pesos (\$925.200=), según la mencionada cláusula.

Quinto: El demandado ha incumplido reiterativamente el contrato de arrendamiento, al punto en que en el 2.005 mi defendido había comunicado al arrendatario su voluntad de terminar el contrato por el no pago de los canones de arrendamiento, sin embargo aunque éste no canceló la totalidad de los cánones adeudados, el contrato continuo y ha venido incumpliendo la obligación de pagar el canón de arrendamiento en la forma en que se estipuló en el contrato, adeudando a mi poderdante al momento de presentar la presente demanda, los cánones correspondientes desde abril hasta la fecha, e

igualmente adeuda por concepto de administración las cuotas desde Marzo del 2007, que suman un valor total de Quinientos noventa y cuatro mil seiscientos treinta pesos (\$594.630=).

Sexto: Conforme al paragrafo de la cláusula segunda del contrato de arrendamiento se pacto que "El valor de la cuota de administración de la propiedad horizontal será de cargo del arrendatario", en este mismo sentido le correspondía al arrendatario pagar las cuotas por el uso exclusivo del area común, que se entienden parte integrante de las cuotas de administración, por prestar un servicio exclusivo a estos locales, pues se trata de un local en la zona de comidas, el cual hace uso de un espacio adicional para la atención de sus clientes, las mismas que el arrendatario no ha cancelado desde septiembre de 2.003, y que han sido cubiertas por mi cliente desde esta fecha y hasta junio de 2.007 por un valor total de Cuatro millones setecientos ocho mil quinientos cincuenta y dos pesos (\$4.708.552=), como lo certifica la administración.

Séptimo: El arrendatario en la cláusula séptima del contrato renunció expresamente a los requerimientos para ser constituidos en mora.

Octavo: Conforme a la Cláusula décima cuarta del contrato de arrendamiento, se pactó que "Este contrato terminará por la expiración del plazo inicialmente pactado, o el de una de sus prorrogas, o por las causales contempladas en la ley, o por el incumplimiento de alguna de las cláusulas pactadas en el presente contrato (...)". En este sentido, constatados los reiterados incumplimientos en el pago de los canones de arrendamiento, el día 13 de junio de 2.005 se le hizo saber la decisión de cancelar el contrato de arrendamiento a lo cual se negó mediante escrito que anexo.

Noveno: En la cláusula décima del contrato se pacto cláusula penal asi "EL ARRENDATARIO se obliga a favor del arrendador a reconocer el interés máximo legal vigente, sobre los saldos que quedare a deber a cualquier título por razón de obligaciones derivadas del presente contrato, desde el día que se constituya en mora, hasta el día en que se efectue el pago. Como pena se establece el equivalente a tres (3) cánones mensuales de por el incumplimiento a que haya lugar, de cualquiera de las obligaciones en él contenidas, sin perjuicio de la obligación principal", asi tenemos que la pena equivale a la suma de Dos millones etecientos setenta y cinco mil seiscientos pesos (\$2.775.600=).

Notaria Quince
C. Juan de Medellín
P. Pedro María Murillo G.
S. Notario General

Decimo: En la cláusula Decimo cuarta del contrato de fecha 14 junio de 2001, las partes pactaron cláusula compromisoria para dirimir sus posibles conflictos "...como las interpretaciones que de este se deriven, serán sometidas para su solución al Centor de Conciliación y Arbitraje de la Camara de Comercio de Medellín, y le serán aplicables las normas que rigen la materia para su procedimiento como para el fallo", razón por la cual se acude a la presente solicitud

Décimo primero: El demandado actualmente se encuentra en mora en el pago de la renta mensual del inmueble objeto del contrato de arrendamiento y en los pagos de las cuotas de uso exclusivo de las areas comunes que hacen parte de la cuota de administración, razón por la cual los señores FRANCISCO EDUARDO GUTIERREZ GIRALDO y ESTHER URIBE DE GUTIERREZ, me han conferido poder para entablar la correspondiente acción."

Dentro de la oportunidad legal, la parte convocada contestó la demanda arbitral y manifestó frente a los hechos:

"AL HECHO PRIMERO: Fue un hecho cierto, mi poderdante ocupa el local relacionado y detallado en dicho hecho, EL QUE HOY EN DÍA SE ENCUENTRA CERRADO.

AL HECHO SEGUNDO: Es cierto y así consta en el susodicho contrato, contrato que acompañó otro contrato de compra de un establecimiento de Comercio denominado (RESTAURANTE PIZZERIA) que tiene la marca «MARCELINO PIZZA Y VINO» compra hecha a la firma CARDI LTDA, cuyo gerente era el Dr. CARLOS URIBE TORO hermano de uno de los demandantes señora ESTHER URIBE TODO DE GUTIERREZ y en ese momento CARDI LTDA EN LIQUIDACION, en la suma de quince millones de pesos m.l (\$15.000.000) cuya firma tanto del establecimiento de comercio como del contrato de arrendamiento se efectuaron en la misma hora, el mismo día y con la misma máquina de escribir por los protagonistas ya mencionados. Es bueno manifestar que el DR. CARLOS URIBE TORO siempre me hable que el local situado en la canear 49 # 52-116 Centro Comercial Boulevard de Junin con el #257 era de propiedad de CARDI LTDA y así lo creí puesto que se trataba de dos hermanos muy honorables. Adjuntare todos los recibos y contratos de compra lo mismo que los recibos de pago.

AL HECHO TERCERO: por intermedio de la CAMARA DE COMERCIO y mediante los oficios 00084427 — 84730 0112724 y otras comunicaciones me solicitó la restitución del local, argumentando motivos falsos, SIEMPRE FUI MUY CORRECTO EN LOS PAGOS HASTA QUE EL SEÑOR GUTIERREZ APELO A LAS VIAS DE HECHO PARA SACARME DE ALLI, PUEDO CITAR VARIAS:

a. En septiembre 7 de 2007, se presento al local y en forma violenta me desconectó un congelador y me lo traslado a otra parte fue cuando yo llegue y ya iba con otro FUE CUANDO LE RECLAME Y NOS

ZAC

GINDAMOS A GOLPES. Este mismo día se puso el denuncia en la Fiscalía, para esto presentt varios testigos los que citaré en este proceso.

b. De ese día para acá donde me ve me trata de ladrón.

c. Me empezó a desconectar congeladores y otros procedere

d. POR LAS RAZONES EXPUESTAS EL SUSCRITO DESOCUPÓ Y CERRÓ EL LOCAL EN EL AÑO DE 2007 y siempre que me increpa que yo soy UN LADRON, le manifiesto que TIENE EL LOCAL A SUS ORDENES PERO PRIMERO ME CANCELA LOS PERJUICIOS Y ME DEVUELVE EL VALOR COMERCIAL QUE DI POR EL, YA QUE EN NINGUN MOMENTO VIOLE EL CONTRATO Y AL CONTRARIO SIEMPREO ANDABA AL DIA EN LOS PAGOS.

Quince
Circuito de Medellín
Pedro María Muñoz G.
Secretario General

AL HECHO CUARTO: los incrementos siempre funcionaron hasta que la emprendió contra el arrendatario y mi negocio en el 2007

AL HECHO QUINTO: En cuanto a la administración del Centro Comercial se encuentra pactada en el contrato puesto que estas nacieron con el decreto 675 en su artículo 23 numeral 4 del año 2001 y decreto 1380 de 2002. No olvidar que el contrato fue hecho en el 2000 cosa imposible que esta obligación apareciera en el contrato.

AL HECHO SEXTO: si la cuota de compensación se impuso en el año 2003, como va a ser posible que se hubiera pactado 2001 cuando se firma el contrato, ESTO CORRESPONDE AL DUEÑO DE LA PROPIEDAD y esto no fue incluido en el contrato.

AL HECHO SÉPTIMO: no es cierto, esto no se pacto en el contrato tal como se explicó en el punto anterior.

AL HECHO OCTAVO: siempre a insistido en el incumplimiento del contrato, cosa que no es cierta. El 13 de junio de 2005 recibí aviso de cancelación del contrato NO OBSTANTE CONTINUE CANCELANDO

HASTA EL 2007, época en que el señor GUTIERREZ empezó a atacarme con hechos y palabras.

AL HECHO NOVENO: no es cierto que me hubiera constituido en mora, ya que los recibos de pago asilo demuestran cuya lista la hare más adelante. EN EL MOMENTO QUE ME NOTIFICÓ LA CANCELACION DEL CONTRATO ESTABA LA DIA LAS RENOVACIONES NO SON UNILATERALES.

AL HECHO DECIMO: estoy totalmente que se someta al ARBITRAJE y se apliquen las normas que rigen el contrato.

AL HECHO DECIMO PRIMERO: No me encuentro en mora tal como lo demostraré mas adelante con la relación de los recibos de pago en el momento que en forma UNILATERAL EL ARRENDADOR ME CANCELO EL CONTRATO. En cuanto al pago de las cuotas de uso EXCLUSIVO de las aéreas comunes no están pactadas en el contrato y como se puede observar EL DECRETO LEY 675 que las creó fue posterior al contrato y por consiguiente es una obligación del ARRENDADOR Y NO DEL ARRENDATARIO."

III. PRETENSIONES DE LA DEMANDA

Las que conciernen al conflicto mismo planteado por los actores, son las siguientes:

"5. Que se DECLARE terminado el contrato de arrendamiento de local comercial, celebrado el día 15 de junio de 2001 entre los señores FRANCISCO EDUARDO GUTIERREZ GIRALDO Y ESTHER URIBE DE GUTIERREZ, como arrendadores y el señor GILBERTO DE JESUS RAMIREZ GIRALDO como arrendatario, por incumplimiento en el pago

de los cánones de arrendamiento pactados, desde el mes de mayo de 2.006 y hasta la fecha.

6. Que se condene al demandado GILBERTO DE JESUS RAMIREZ GIRALDO a restituir a los demandantes FRANCISCO GUTIERREZ GIRALDO y ESTHER URIBE DE GUTIERREZ, el inmueble de la la Carrera 49 N° 52-116 Local N° 257 Pasaje Comercial Boulevard de Junín de Medellín identificado con matrícula inmobiliaria

Notaría Quince
Círculo de Medellín
Eduardo Ramírez Murillo
Secretaría General

N° 001-486196, determinado por los siguientes linderos: "por el occidente, con muro, ventana y puerta que los separa de zona común de circulación; por el norte, con muro medianero y columna que lo separa del local N° 258; por el oriente, con muro medianero que lo separa del local N° 256; por el sur, con muro que lo separa de zona común de circulación; por el nadir, con losa que lo separa del local N° 139 y zona común de circulación; por el cenit, con el techo o cubierta general"; linderos generales extraídos de la Escritura Pública N° 1555 de junio 14 de 2.001, de la Notaría 18 del Círculo de Medellín.

8. Que de no efectuarse la entrega, dentro de la ejecutoria de la sentencia Se comisione al funcionario correspondiente para que practique la diligencia de lanzamiento.

9. Que se condene al demandado GILBERTO DE JESUS RAMIREZ GIRALDO al pago de la cláusula penal establecida en la cláusula décima del contrato que es igual a tres cánones mensuales de arrendamiento equivalente actualmente a la suma de pesos Dos millones setecientos setenta y cinco mil seiscientos pesos (\$2.775.600=).

10. Se CONDENE al demandado al pago de las costas y gastos que se originen en el presente proceso."

La parte convocada manifestó frente a dichas pretensiones dentro de la oportunidad legal:

"5. No es cierto de que al momento del mes de mayo de 2006 hubiera incumplimiento en el pago de los arriendos, a continuación relacionó las consignaciones.

N° Cuenta banco de Colombia ESTHER URIBE	N° Consignación	Fecha consignación	Paga	Valor
10873091532	203406146	Agosto 28-2007	Julio	\$961.521
10873091532	203406142	Agosto 27-2007	Junio 2007	\$919.500
10873091532	211915740	Mayo 14-2007	Mayo 2007	\$919.500
10873091532	211915741	Junio 9-2007	Abril 2007	\$919.500
10873091532	199670955	Marzo 13-2007	Marzo 2007	\$919.500
10873091532	175459948	Febrero 20-2007	Febrero 2007	\$919.500
10873091532	180840024	Diciembre 19-2006	Enero 2007	\$919.500
10873091532	180840023	Diciembre 14-2006	Diciembre 2006	\$919.500
10873091532	180840022	Diciembre 14-2006	Noviembre 2006	\$919.500
1087003091532	187318682	Octubre 10-2006	Octubre 2006	\$919.500
1087003091532	187318681	Octubre 10-2006	Septiembre 2006	\$919.500
1087003091532	1666654225	Agoto 22-2006	Agosto 2006	\$919.500
1087003091532	166654226	Julio 22-2006	Julio 2006	\$919.500
1087003091532	166654224	Agosto 22-2006	Junio 2006	\$817.100
FRANCISCO EDUARDO GUTIERREZ	consignación	Fecha consignación	Paga	Valor
1087003041614	172097490	Mayo 15-2006	Mayo 2006	\$919.500
1087003041614	115673313	Abril 11-2006	Abril 2006	\$919.500
1087003041614	123608188	Marzo 2006	Marzo 2006	\$919.500
1087003041614	123608173	Marzo 21-2006	Febrero 2006	\$919.500

SIGUIENDO ESTE MISMO ORDEN, PUEDO ADJUNTAR HACIA ATRÁS HASTA EL AÑO 2001 en que arranco el contrato.

6. En vista que los demandantes y en especial el señor FRANCISCO EDUARDO GUTIERREZ desde mediados del año 2007 ha venido ejerciendo vias de hecho contra el suscrito decidí DESOCUPAR EL LOCAL y comunicarles a los demandantes que mientras no cancelé los

perjuicios, lucros cesante y el COSTO DEL NEGOCIO tal como está demostrado en el contrato de Compra y Arrendamientos ENTREGARE EL LOCAL, RETENCION QUE SOLICITARE PRESENTE CONSTRATACION. ESPERO QUE SE CONDENE DEMANDANTES POR DEMANDA SIN NINGUNA JUSTIFICACION.

Notaría Juérez
Circulo de Notarios
Pedro María Murillo G.
Secretario General

- 8. No hay necesidad puesto que ya está desocupado pero eso si mientras que el Tribunal de Arbitraje toma una decisión EJERCERÉ EL DRECHO DE RETENCION QUE ME AUTORIZA EL CODIGO CIVIL.
- 9. Que se condene a los demandantes por perjuicios ya que no había motivo para demandar.
- 10. Que se condene los demandantes a pagar COSTAS Y GASTOS que se originen en el presente proceso."

IV. LOS ALEGATOS DE CONCLUSIÓN

Sucintamente, el apoderado de la parte convocante, en su alegato de conclusión, manifestó:

- que es claro y quedó demostrado dentro del proceso la existencia del contrato de arrendamiento entre las partes, cuya ocupación del inmueble objeto del mismo fue confesada por el convocado en la contestación de la demanda;
- que la principal causa de la solicitud de terminación del contrato de arrendamiento es el no pago del canon de arrendamiento;
- que los pagos a los que alude el convocado en su contestación no son ciertos, que todos los pagos entre enero y mayo de 2006 se hicieron con atrasos;
- que el convocado no probó sus pagos mediante la exhibición de recibos originales y con la relación de fechas;

- que el convocado no pagó la cuota de administración pactada en el contrato, ni tampoco las cuotas por uso exclusivo de área común, las cuales han tenido que cubrir los demandantes;
- que el convocante debe actualmente por su no cumplimiento de obligaciones contractuales la suma de \$62,251,574;
- que además el demandado subarrendó el local comercial en contravía de lo pactado en el contrato y,
- finalmente, que el demandado le cambió la destinación al local arrendado.

Por su parte, en resumen, el apoderado de la parte convocada manifestó y solicitó que:

- se declare terminado el contrato pero por incumplimiento del arrendador, puesto que los recibos de pago aportados señalan lo contrario al no pago oportuno;
- no aceptó ninguna renovación del contrato desde el año 2007;
- las cuotas de uso exclusivo del área común no son obligatorias para el arrendatario;
- quienes deben pagar la cláusula penal y las costas a su representado son los convocantes y,
- por último alegó el derecho de retención que trae el artículo 26 del Decreto Ley 820 de 2003, entre otras manifestaciones.

CAPITULO SEGUNDO

CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL

El artículo 20 del código de comercio colombiano establece que, para todos los efectos legales, se consideran mercantiles los actos y contratos regulados por la ley mercantil. La adquisición de bienes

Para los fines del análisis que luego se efectuará, importa también subrayar que de acuerdo con el artículo 523 del código mercantil, el arrendatario no podrá, sin la autorización expresa o tácita del arrendador, subarrendar totalmente los locales o inmuebles, ni darles, en forma que lesione los derechos del arrendador, una destinación distinta a la prevista en el contrato. Pero sí puede subarrendar hasta la mitad los inmuebles, con la misma limitación. La cesión del contrato es válida cuando la autorice el arrendador o sea consecuencia de la enajenación del respectivo establecimiento de comercio.

Según el artículo 524, "Contra las normas previstas en los artículos 518 a 523, inclusive, de este Capítulo, no producirá efectos ninguna estipulación de las partes". Esto es, a tenor del artículo 897², la contravención genera ineficacia del pacto.

La ineficacia, desde luego, puede ser parcial, sin afectarse la totalidad del contrato.

Con estos antecedentes, el tribunal entiende que el contrato de arrendamiento de 14 de junio de 2001, que consta a folios 79 a 81, firmado por las partes del proceso, es de naturaleza comercial. Aparece en el documento que el acuerdo de voluntades versó sobre el inmueble local 257 del Pasaje Comercial Boulevard de Junín, ubicado en la carrera 49 No. 52-116, Medellín y que se destinó a una actividad comercial, consistente en procesamiento y venta de pizzas, pastas y comidas rápidas en general.

² "Cuando en este Código se exprese que un acto no produce efectos, se entenderá que es ineficaz de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial".

El documento se adjuntó a los autos en original. Es un documento privado, pero que goza de la presunción de autenticidad, con sujeción al artículo 11 de la ley 1395 de 2010³, que adicionó el artículo 252 del código de procedimiento civil.

Notario
Artículo de Procedimiento Civil
Pedro María Murillo
Secretario General

Se convino que la duración del contrato sería de un año, con un canon de arrendamiento mensual de \$700.000. El arrendatario debía cubrir los servicios públicos y la cuota de administración por propiedad horizontal.

La cláusula cuarta subordinó el subarrendamiento y la cesión a la autorización del arrendador, con infracción del artículo 523 del código de comercio. Por lo estudiado, el tribunal estima que esa cláusula es ineficaz, sin que ello afecte el resto del contrato.

Igualmente, se pactó como cláusula penal (cláusula décima) una suma equivalente a tres cánones mensuales y que el arrendatario debería reconocer intereses a la tasa máxima legal, sobre saldos que le quedara a deber.

Sobre la duración del contrato, interesa prioritariamente establecer un punto de partida para el ulterior examen de las pretensiones y defensas. De acuerdo con el documento que lo contiene, el pacto se extendería por un año, desde 14 de junio de 2001, prorrogable.

³ En cuanto establece que "En todos los procesos, los documentos privados manuscritos, firmados o elaborados por las partes, presentados en original o en copia para ser incorporados a un expediente judicial con fines probatorios, se presumirán auténticos, sin necesidad de presentación personal ni autenticación".

En junio de 2005 los demandantes dijeron dar por terminado el contrato, lo cual no fue aceptado por el accionado. De una y otra expresión de voluntad hay prueba documental en el expediente. En concepto del señor RAMÍREZ GIRALDO, el contrato se había prorrogado hasta julio de 2006 y en apoyo de ese argumento invocó los artículos 518 y 520 del código de comercio.

Podría interpretarse lo expresado por el arrendatario, en el sentido de que quería aludir a una renovación del contrato; empero, se refirió a prórroga del mismo, figura diferente, pero que el tribunal no entrará a dilucidar, por carecer de objeto según lo que a continuación pone de relieve.

La demanda de los actores data de abril de 2008 y señala que el incumplimiento de pagos del arrendamiento se produjo desde mayo de 2006. Esta declaración de parte traduce la confesión de haberse prorrogado el contrato, no solamente en 2005 sino, también, en 2006.

Por su parte, el demandado asegura, al responder el hecho tercero de la demanda, haber desocupado el local en el año 2007, posiblemente en septiembre.

No obra prueba, sin embargo, de requerimientos para la desocupación del inmueble, que hubieran efectuado los demandantes, hacia esa época, que la experiencia enseña que debieron elevar si el incumplimiento de pagos de renta se presentaba desde mayo de 2006, como aseveran en el libelo introductor, que adelante se explicará.

En síntesis, tomará el tribunal como vigente el contrato de 14 de junio de 2001, para el periodo junio de 2007 a junio de 2008 y exaranda para si dentro de éste se presentaron los hechos que fundan las pretensiones.

Notario, Quince
 Circulo de Magellan
 Prof. María Murillo G.
 Jefe de Oficina General

El valor del arrendamiento desde junio de 2001 hasta junio de 2009, según la prueba que hay en el expediente y el arrendamiento de 2009 a 2011, que el Tribunal obtuvo, es el siguiente:

AÑO(S)	VALOR
2001-2002	\$700,000
2002-2003	\$754,000
2003-2004	\$754,000
2004-2005	\$810,000
2005-2006	\$867,100
2006-2007	\$919,500
2007-2008	\$995,200
2008-2009	\$1,078,300
2009-2010	\$1,155,100
2010-2011	\$1,212,508

Imputan los demandantes al demandado un incumplimiento del contrato de arrendamiento, y hacen radicar este hecho en falta de pago de cánones de arrendamiento y de unas cuotas de administración. Pasa el tribunal, en ese orden de ideas, al análisis respectivo del asunto, pero sin ocuparse del tema vinculado a cuotas de administración, como quiera que su cumplimiento o incumplimiento fue solo cuestión mencionada de paso en la demanda

y replicada con vehemencia por el opositor, pero no materia de las pretensiones, pues éstas no aparecen fundadas en ese hecho.

En relación con el primer aspecto, entonces, la falta de pago de arrendamientos, ha de decirse que la demanda no aclara en el capítulo de los hechos los períodos de mora, razón por la cual acude la juzgadora a su facultad y deber de interpretar esa pieza procesal, dentro de los límites propios de su tarea hermenéutica. Así, se pone de presente que si bien en los hechos de la demanda no se precisa tal incumplimiento, en la pretensión quinta se narra que el mismo tuvo inicio en mayo de 2006 y que perduraba al tiempo de la convocatoria del tribunal.

Desde el punto de vista probatorio, bastaba a los accionantes afirmar el incumplimiento del demandado en el pago de los arrendamientos. En el mismo sentido, incumbía al convocado la demostración del hecho contrario, representado en el pago de la renta.

Al efecto, se observa en la contestación a la demanda, en la réplica a la pretensión quinta, una relación de pagos por cánones de arrendamiento del local comercial desde marzo 21 de 2006 hasta agosto 28 de 2007, de los cuales se deduce mora en el reconocimiento de los mismos, partiendo de los períodos de pago establecidos en el contrato de arrendamiento suscrito. Analizadas con detenimiento las fechas de las consignaciones y los períodos a que corresponden dichos pagos, efectivamente se vislumbra la mora en los cánones de arrendamiento desde el mes de junio de 2006 y falta total de pago desde agosto 28 de 2007.

Es claro para el Tribunal que el demandado no siempre consignó oportunamente los cánones de arrendamiento y que, en todo caso, con posterioridad a agosto de 2007, dejó de cubrirlos, en forma directa o por consignación.

Notaria Quince
Circuitos de Callejón
Pena María Murillo G.
Secretario General

Las copias de los volantes de consignaciones a nombre de los convocantes, se relacionan como sigue:

Folio	Valor consignado y fecha	
154	\$919,500	2006-10-21
153	\$919,500	2006-10-23
155	\$919,500	2006-08-22
156	\$919,500	2006-08-22
157	\$867,100	2006-08-22
158	\$867,100	2006-05-15
159	\$867,100	2006-04-11
160	\$867,100	2006-03-28
161	\$867,100	2006-03-21
162	\$961,521	2007-AGO.-28
163	\$919,500	2007-AGO.-27
164	\$919,500	2007-MAYO-14
165	\$919,500	2007-JUN.-09
166	\$919,500	2007-MAR.-13
167	\$919,500	2007-FEB.-20
168	\$919,500	2006-DIC.-19
169	\$919,500	2006-DIC.-14
170	\$919,500	2006-DIC-14

La autonomía privada que permite estructurar los actos y negocios jurídicos, se constituye en fuente de normas particulares entre los

contratantes, si no contrarían el ordenamiento superior. De allí que se ajuste perfectamente a derecho que en un contrato de arrendamiento se estipulen términos para el cumplimiento de la obligación de pagar la renta, por el arrendatario, pues la misma obligación es correlativa del derecho del arrendador a percibir el fruto por el goce que concede y, entonces, el pago oportuno del canon representa cabalmente la finalidad que el arrendador persigue al arrendar el bien.

Por este motivo, no puede aceptarse como cumplimiento del contrato el pago tardío de la renta.

Y en cuanto a la falta de pago de la misma renta, posterior a los meses de agosto y septiembre de 2007, si el contrato estaba vigente, que lo estaba pese a la desocupación del inmueble, no cabe duda alguna que se convierte en causa bastante para dar por terminado el negocio de locación que unió a las partes.

Muestra este panorama sobre la ejecución del contrato de arrendamiento entre las partes, que la defensa planteada en la contestación a la demanda carece de asidero en la realidad y de sustento jurídico suficiente para enervar la pretensión central de los actores, consistente en su petición de que se declare terminado el mismo contrato. Los razonamientos del opositor no encuentran respaldo en la prueba y no pueden por ello ser acogidos.

Acerca de la cláusula penal deprecada, debe subrayarse que se trata de una pretensión que puede ser estudiada en sede arbitral, amén de que podía acumularse, a tenor del numeral 9 del artículo 408 del

Código de Procedimiento Civil, que precisamente autoriza buscar en una misma demanda la "restitución del inmueble arrendado y el reconocimiento de las indemnizaciones a que hubiere lugar"

Procuraduría General de la Federación
Pedro María Murillo G.
Secretario General

La estipulación de la cláusula penal en un contrato de arrendamiento de un local comercial se ajusta perfectamente a derecho, puesto que no es una convención prohibida por el ordenamiento. Según el artículo 1592 del Código Civil, para el caso aplicable por la vía del artículo 822 del Código de Comercio, la cláusula penal tiene por finalidad asegurar el cumplimiento de una obligación y para ese propósito al acordarse aquella se fija "una pena que consiste en dar o hacer algo en caso de no ejecutar o retardar la obligación principal".

En su contrato de 14 de junio de 2001, las partes del proceso incluyeron, en la cláusula décima, una cláusula penal, con la previsión de que el pacto no perjudicaba la obligación principal. Esto es, se estableció que la obligación principal se mantendría sin extinguirse por el pago de la pena, la cual sería exigible en un monto igual al de tres cánones de arrendamiento, por el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones.

Tanto la legislación civil como la comercial determinan límites a la cláusula penal. La segunda, que es la que interesa en este proceso, lo hace en el inciso 2 del artículo 867 del código del ramo, así: "Cuando la prestación principal esté determinada o sea determinable en una suma cierta de dinero, la pena no podrá ser superior al monto de aquella".

Entiende el Tribunal que el valor en dinero de la prestación principal del contrato de que se trata en el sub iudice, corresponde a una de las mesadas del arrendamiento, pues considerado este negocio jurídico como conmutativo, la obligación principal del arrendador, que es la de conceder el goce del bien al arrendatario, se compensa por éste con el pago de una renta mensual.

En estas condiciones, la estipulación de una pena igual a tres mensualidades resulta contraria a la disposición del artículo 867 mercantil, por lo cual la cláusula penal debe limitarse al monto de una mensualidad, en la cantidad vigente del canon para el momento de la declaración judicial de la terminación del contrato, porque no podría darse una interpretación diversa a la voluntad de las partes contenida en la frase que incorporaron en la cláusula décima del contrato.

A tenor del mismo contrato, para el período junio de 2010 a junio de 2011, la renta mensual debió ser de \$1.212.508 Tal será el valor, en consecuencia, de la cláusula penal que se decretará, con reconocimiento parcial de la pretensión correspondiente.

Debe observarse, de otro lado, que algunas de las peticiones de la demanda nombradas como pretensiones, no corresponden realmente a súplicas que tengan ese carácter, razón por la cual no es necesario efectuar pronunciamientos específicos. Tales, por ejemplo, las relacionadas con la integración del tribunal o la designación de un solo árbitro o la fijación de sus honorarios.

Finalmente, frente a la comisión solicitada en las pretensiones de la demanda, para la diligencia de entrega del inmueble, el Tribunal

Arbitral únicamente tiene competencia para lo meramente declarativo, esto es, decretar la restitución del bien arrendado, más no para proceder a la ejecución de lo ordenado en el laudo. La pretensión de efectuar la entrega mediante comisión a las autoridades policivas es precisamente actuar ejecutivamente, lo que le está vedado a los árbitros. El Parágrafo 2º del art. 165 del Decreto 1818 de 1998 dispone que: "*De la ejecución del laudo conocerá la justicia ordinaria, conforme a las reglas generales*", de donde, se colige que al demandante le corresponde acudir a la justicia civil ordinaria para obtener allí la restitución, si ésta no se produce voluntariamente por el convocado. En ese orden de ideas será el juez competente quien libre la comisión a los inspectores de policía. Por tanto, dicha pretensión debe ser denegada.

Notaria Quinta
 Circulo Judicial
 Pedro Murillo G.
 Secretario General

De igual manera, el artículo 222 del Decreto 1818 de 1998 reza que: "*Las controversias surgidas entre las partes por la razón de la existencia, interpretación, desarrollo o terminación de los contratos de arrendamiento podrán solucionarse a través de la justicia arbitral, PERO LOS ASPECTOS DE EJECUCION QUE DEMANDEN LAS CONDENAS EN LOS LAUDOS DEBERAN TRAMITARSE ANTE LA JURISDICCION ORDINARIA*" (mayúsculas propias).

COSTAS Y AGENCIAS EN DERECHO

Por la decisión que se adoptará, se condenará a la parte convocada al pago de las costas y agencias en derecho, cuya liquidación es la siguiente:

ZSF

CONCEPTO	VALOR
Honorarios y gastos del proceso	\$1.351.112
Gastos de administración a favor de la CCMA	\$503.049
Agencias en derecho	\$1.253.076
TOTAL A PAGAR	\$3.107.237

Las agencias en derecho, de conformidad con el Acuerdo 1887 de 2003, modificado por el Acuerdo 2222 de 2003 del Consejo Superior de la Judicatura, se fijan en el 15% de la pretensión reconocida más dos salarios mínimos legales mensuales vigentes.

CAPITULO III

DE LA DECISION ARBITRAL

Por lo expuesto y sin necesidad de más consideraciones, este Tribunal de Arbitramento, administrando justicia, en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

FALLA:

PRIMERO: Con base en lo expresado en la parte motiva, se desestiman las defensas formuladas por el convocado y en su lugar se accede a la súplica de la demanda arbitral formulada por FRANCISCO EDUARDO GUTIERREZ GIRALDO Y ESTHER URIBE DE GUTIÉRREZ contra GILBERTO DE JESÚS RAMÍREZ GIRALDO y se declara

terminado el contrato de arrendamiento que las partes celebraron por medio de documento privado de 14 de junio de 2001.

SEGUNDO: En consecuencia, se dispone la restitución del inmueble ubicado en la Carrera 49 N° 52-116 Local N° 257 del Pasaje Comercial Boulevard de Junín de Medellín, identificado con matrícula inmobiliaria N° 001—486196, determinado por los siguientes linderos:

por el occidente, con muro, ventana y puerta que los separa de zona común de circulación; por el norte, con muro medianero y columna que lo separa del local N° 258; por el oriente, con muro medianero que lo separa del local N° 256; por el sur, con muro que lo separa de zona común de circulación; por el nadir, con losa que lo separa del local N° 139 y zona común de circulación; por el cenit, con el techo o cubierta general, en un término de ocho (8) días hábiles, contados a partir de la ejecutoria del presente laudo.

TERCERO: En razón del incumplimiento del contrato, se condena a la parte vencida, al pago parcial de la cláusula penal establecida en la estipulación décima del contrato, correspondiente a un canon mensual, por la suma de un millón doscientos doce mil quinientos ocho pesos (\$1.212.508), suma que será cubierta dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha del presente laudo.

CUARTO: Por lo dicho en la parte motiva de este laudo, no hay lugar a realizar pronunciamientos sobre las peticiones elevadas en la demanda que por su naturaleza no constituyen verdaderas pretensiones.

Quince
de
Medellín
Pablo Muñoz G.
Secretario General

QUINTO: Se condena a la parte demandada al pago de las costas – incluidas las agencias en derecho- en la cantidad de tres millones ciento siete mil doscientos treinta y siete pesos (\$3.107.237), de conformidad con la liquidación efectuada en la parte motiva, suma que será cubierta igualmente dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha del presente laudo.

SEXTO: Ejecutoriado el laudo, el Tribunal hará la liquidación final de los gastos, entregará los honorarios adeudados, cubrirá los gastos pendientes y presentará cuenta razonada de la gestión obligándose a devolver el saldo si lo hubiere.

SÉPTIMO: Agotado el trámite antes señalado, el Tribunal protocolizará el expediente en una de las notarías de Medellín.

OCTAVO: Expídase y entréguese a cada una de las partes, copia auténtica del presente laudo. La copia que corresponda a la parte convocante deberá llevar la constancia de que es primera copia, con mérito ejecutivo y con nota de ejecutoria del laudo puesta por la Secretaría del Tribunal, una vez que el mismo haya quedado en firme.


LUZ ELENA ÁLVAREZ GUTIÉRREZ
Arbitro


LUIS GUILLERMO RODRÍGUEZ D'ALLEMAN
Secretario

TRIBUNAL DE ARBITRAMIENTO DE FRANCISCO EDUARDO GUTIERREZ GIRALDO
Y ESTHER URIBE DE GUTIERREZ CONTRA GILBERTO DE JESUS RAMIREZ GIRALDO

Notaría Quirógrafos
Circuito de Medellín
Pedro María Muñoz G.
Secretario General

AUDIENCIA PARA PROFERIR LAUDO ARBITRAL

Medellín, veintinueve (29) de junio de 2011

En la fecha, a las dos y media de la tarde (2:30 p.m.), en las dependencias del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, se reunió el Tribunal de Arbitramento, con el objeto de llevar a cabo audiencia para proferir el laudo arbitral.

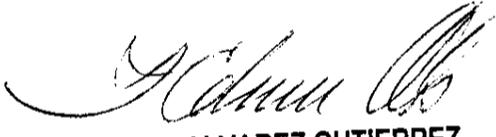
Asistieron, además de la Señora Árbitro y el Secretario, las partes y sus apoderados procesales.

En este estado de la audiencia la Señora Árbitro manifiesta que de acuerdo con el artículo 154 del decreto 1818 de 1998, el secretario leerá en voz alta las consideraciones más relevantes del laudo y su parte resolutive.

El Secretario procede en tal sentido, se notifica a las partes y se les entrega copia auténtica del mismo.

Lo resuelto queda notificado en estrados.

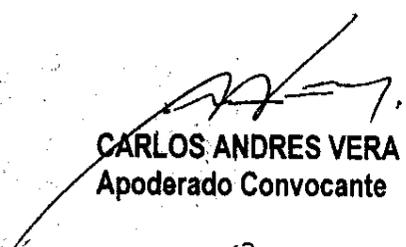
Para constancia firman quienes intervinieron en la audiencia.


LUZ ELENA ALVAREZ GUTIERREZ
Arbitro


LUIS GUILLERMO RODRIGUEZ D'ALLEMAN
Secretario


FRANCISCO EDUARDO GUTIERREZ GIRALDO
Convocante


ESTHER URIBE DE GUTIERREZ
Convocante


CARLOS ANDRES VERA MAZO
Apoderado Convocante


GILBERTO DE JESUS RAMIREZ GIRALDO
Convocado

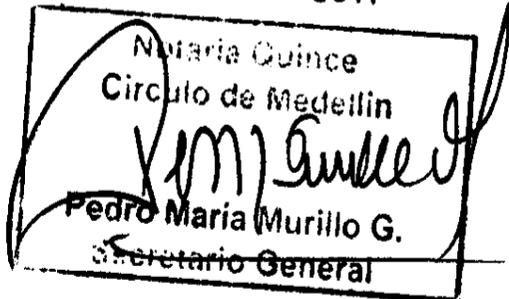

FABIO GALEANO
Apoderado convocado

NOTARIA QUINCE

Es fiel copia que se expide tomada del original de la Escritura Pública Número 8210 De Fecha 25-07-11 Consta de (16) hojas útiles que se destinan para al: INTERESADO

Medellin

27 JUL 2011


Notaria Quince
Circulo de Medellin
Pedro Maria Murillo G.
Secretario General