

TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO DE TERMINALES DE TRANSPORTE DE MEDELLÍN
S.A CONTRA. EDGAR TOBÓN URIBE

Rdo. 2012 A 002

Medellín, treinta (30) de septiembre de dos mil catorce (2014)

AUDIENCIA DE LAUDO ARBITRAL

En la fecha, a las nueve de la mañana (9:00 a.m.), oportunidad previamente señalada y notificada a las partes, se constituyó el Tribunal en audiencia pública con el objeto de celebrar la audiencia de laudo arbitral.

Preside la audiencia el Árbitro Único y asisten a ella los apoderados de las partes, el señor Procurador 32 Judicial 2 Administrativo de Medellín y el Secretario.

El Secretario del Tribunal dio lectura de las consideraciones más relevantes del laudo y de su parte resolutive conforme a lo dispuesto por el Art. 154 del Decreto 1818 de 1998.

Acto seguido, se les entregó las auténticas del presente laudo al apoderado de la parte convocada, primera copia con mérito ejecutivo. Y al apoderado de la parte convocante y al Agente del Ministerio Público copias auténticas.

El laudo arbitral expedido en la fecha queda notificado en estrados.

Agotado el objeto de la audiencia, se declaró cerrada a las 9:30 a.m. y se firma por los que en ella intervinieron.

Árbitro,

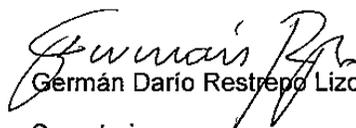

Fernando Ossa Arbeláez

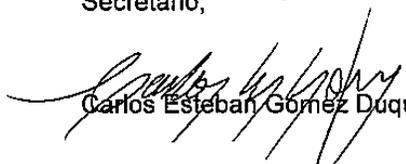
Apoderados,


Leonel Urrego Murillo

Román Castaño Ochoa

Ministerio Público,


Germán Darío Restrepo Lizcano
Secretario,


Carlos Esteban Gómez Duque

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

LAUDO ARBITRAL

TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO. TERMINALES DE TRANSPORTE DE MEDELLIN S.A. - EDGAR TOBON URIBE

Medellín, treinta de septiembre de dos mil catorce.

Procede el Tribunal de Arbitramento integrado para dirimir el conflicto existente entre la TERMINALES DE TRANSPORTE DE MEDELLIN S.A. y el Dr. EDGAR TOBON URIBE, a proferir el correspondiente laudo, en la audiencia que fue previamente señalada.

I.- PRELIMINARES:

La sociedad TERMINALES DE TRANSPORTE DE MEDELLIN S.A. Presentó, ante la Cámara de Comercio de Medellín, solicitud de convocatoria de arbitramento para que, conforme a la cláusula compromisoria pactada en el contrato que entonces invocó, se procediera a designar un árbitro que dirimiera la controversia, que en el mismo escrito describió, existente entre la peticionaria y el señor Edgar Tobón Uribe.

La Cámara de Comercio de Medellín, por medio de su Centro de Arbitraje y Conciliación, adelantó la etapa prearbitral y designó como árbitro al abogado Fernando Ossa Arbeláez. El nombramiento correspondió a la misma Cámara por no haber hecho la designación las partes, todo lo cual lo informa el expediente.

II.- EL CONFLICTO:

Narra el escrito introductor presentado por la sociedad convocante y como sustento de las pretensiones que se invocan para que sean acogidas por el Tribunal de Arbitramento, lo que enseguida, de manera sintética como lo manda el artículo 304 del C. de P. Civil, se presenta, y que tiene importancia significativa para comprender a cabalidad lo que en este laudo se resuelve:

Mediante contrato escrito la sociedad convocante dio en arrendamiento a Edgar Tobón Uribe y Diva Cecilia Tobón González un local comercial que se describe así:

"Inmueble perteneciente a la Terminal de Transporte del Norte de Medellín, local No. 109-F. en el segundo piso, comprende un salón con un área (40.32 M2); un cuarto de 6.93 M2 y una bodega de (4.56M2). El local 110-F en el tercer piso, con un área (92.40m2): todos ubicados en la Estación Férrea que linda por los costados con propiedad de la parte arrendadora".

Posteriormente, mediante otrosí (RENOVACIÓN) del 24 de noviembre de 2003, suscrito por la arrendadora y por EDGAR TOBON URIBE, como arrendatario, se pactó:

"Objeto del contrato: El arrendatario continuará ocupando en arrendamiento el local 319 (antes 110-F) con un área de 90.40 metros, ubicado en el tercer nivel de la Estación Férrea y hace entrega al arrendador del local 227. (Antes 109-F) con un área de 40.32M2, un cuarto de 6.96M2 y una bodega de 4.56 M2, todos estos ubicados en el segundo piso de la Estación Férrea".

Como consecuencia de una auditoría realizada por la Contraloría de Medellín, como quiera que los bienes mencionados son constitutivos de recursos públicos, la entidad de vigilancia dejó como observación –Pronunciamiento Fiscal de la Contraloría General de Medellín, calendado 10 de Diciembre de 2011- que no había criterios técnicos claros en la fijación de los cánones de arrendamiento de los locales y bienes en general de Terminales de Transporte de Medellín S.A.

Según la experticia realizada por la Lonja, por medio de la firma VALORAR S.A, el bien dado en arrendamiento tiene un valor comercial de SEISCIENTOS SETENTA Y NUEVE MILLONES (\$679.000.000) DE PESOS, y conforme al mismo avalúo, ese bien debe generar una renta a favor de Terminales De Transporte de Medellín S.A, de (\$6.377.559,00), que equivale el 0.93% del valor comercial del inmueble.

Con fundamento en las consideraciones que en parte se transcriben, la sociedad arrendadora demandó al doctor Tobón Uribe en orden a que por el Tribunal se estableciera un nuevo canon de arrendamiento que estuviese conforme con las observaciones de la Contraloría Municipal de Medellín y para ello, a mas de anexar con la demanda el avalúo practicado por la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín, pidió dentro del proceso una valoración, por perito, del arrendamiento del bien para que sirviera como base al señalamiento que solicita que se haga por parte del Tribunal de Arbitramento.

Las pretensiones fueron concretadas por la parte demandante así:

“La pretensión Principal va encaminada a obtener por decisión en derecho, que se declare el monto del canon de arrendamiento que debe pagar el convocado EDGAR TOBON URIBE, por razón del contrato N° 823 DE 1993, sus modificaciones y otrosí, atendiendo al requerimiento Fiscal, es decir, el valor del canon de arrendamiento a pagar por mes, que se sufragará cargo del arrendatario, de manera anticipada dentro de los cinco primeros días de cada periodo mensual: por valor de SEIS MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y NUEVE (\$6.377.500.00 PESOS M/L. Es decir, con base en la proporción que lo determino al avalúo proferido por la lonja de Propiedad Raíz (Valores S.A.) como quedó específicamente dicho en el hecho quinto (5°) de la demanda.

“Que dicho valor, por canon mensual, lo pague el arrendatario, de manera retroactivo al momento en que se presentó la demanda, es decir, desde cuando se solicitó reabrir el proceso con su presentación ante el centro de conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, para lo cual se tomará en cuenta la fecha en que se hizo el pago de los GASTOS ADMINISTRATIVOS, tal y como quedó acreditado en el expediente”

III.- EL RITO DEL ARBITRAMIENTO

La cláusula compromisoria que invocó la parte provocante está consagrada en el contrato al que aquí se ha hecho referencia, y tiene el siguiente texto:

“CLAUSULA COMPROMISORIA: Las partes acuerdan que las diferencias que PUEDAN PRESENTARSE en el desarrollo del presente contrato, por motivos de interpretación y cumplimiento, y en general, toda circunstancia que requiera una decisión judicial se someterá al fallo inapelable y obligatorio de un tribunal de arbitramento el cual decidirá definitivamente y en derecho. Este Tribunal será nombrado por la Cámara de Comercio de Medellín a solicitud de cualquiera de las partes”.

El Tribunal asumió competencia para conocer del proceso arbitral, como aparece en la providencia dictada en la primera audiencia de trámite.

La demandada se opuso a las pretensiones deducidas por la provocante e invocó las excepciones que denominó como aparecen el respectivo escrito de réplica a la demanda.

Fueron practicadas las pruebas que las partes solicitaron. Luego se escuchó a estas en alegaciones finales. Es el momento de proferir el laudo y el Tribunal se encuentra en tiempo hábil para hacerlo conforme se estipula en el artículo 126 del Decreto 1818 de 1998 y ya que no han transcurrido aún los seis meses que es el tiempo en el que los árbitros pueden ejercer su función jurisdiccional.

Como se dijo, las partes presentaron sus alegatos e insistieron en sus respectivos puntos de vista. La demandante reiteró su pretensión con fundamento en lo expuesto en la demanda y con apoyo en la prueba pericial. El demandado arguyó, entre otras razones, para que se desestimaran las pretensiones, que no se había ajustado la petición de aumento del canon a la forma prescrita por el Código de Comercio. Y el señor Procurador que ha intervenido en el proceso como agente del Ministerio Público, anotó en su alegato:

"En el presente caso y de las pruebas arrimadas al expediente se puede observar que el vencimiento del contrato de arrendamiento es el día 15 de septiembre de cada año y por consiguiente su renovación es al día siguiente, es decir, el 16 de septiembre, igualmente está probado que la solicitud de aumento del canon en el presente caso, se hizo por fuera del término antes anotado, es decir, antes de la renovación del contrato por lo que es extemporánea." Y agrego: "Si bien es cierto le puede asistir razón a la parte convocante para aumentar el canon de arrendamiento basado en el avalúo del bien inmueble, solo podía solicitar dicho aumento al momento de la renovación del contrato de arrendamiento del local comercial y no en cualquier tiempo, por lo que para éste Agente Ministerial, las pretensiones de la parte convocante no están llamadas a prosperar".

Los presupuestos procesales están satisfechos y también los exigidos para una sentencia de fondo. Las partes son capaces y su representación se acreditó plenamente; la competencia del Tribunal quedó definida, como atrás se dijo. No se advierte, de otro lado, causal alguna de nulidad que invalide la actuación.

IV.- CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL

La parte demandante es una sociedad de economía mixta. Esta clase de sociedades se constituyen con aportes estatales y de capital privado y se sujetan

a las reglas del derecho privado y a la jurisdicción ordinaria, salvo disposición legal en contrario, como lo señala el Art. 461 del Código de Comercio. Son sociedades de comercio sujetas al derecho mercantil, con las limitaciones expresas que la Constitución y la ley establezcan. Pueden constituirse bajo cualquiera de las formas de sociedad previstas en el Código de Comercio. Con este criterio se estudia la demanda y se profiere el laudo. El demandado es un apersona natural.

El contrato es de arrendamiento que, conforme al código civil, es bilateral en el que ambas partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa y la otra a pagar por este goce un precio determinado.

De acuerdo con el código de comercio, a cuyo régimen están sometidas también las partes dada la naturaleza de ambas, indica que el arrendatario que ocupe por más de dos años un mismo inmueble destinado a establecimiento de comercio, tiene derecho a la renovación del contrato. Establece, además, que en caso de existir diferencias en el momento de la renovación, estas se dirimirán judicialmente (artículos 518 y 519 del C. de Co.).

La pretensión principal de la demandante va encaminada a obtener, por decisión en derecho, que se declare el monto del canon de arrendamiento que debe pagar el convocado EDGAR TOBON URIBE, por cada periodo mensual. Y a que se fije la época desde la cual se hace exigible el nuevo valor de la renta del arrendamiento.

Diríase entonces, que las diferencias que existen entre las partes, por cuanto no se ha pretendido la terminación del contrato de arrendamiento, consisten en la fijación de la renta mensual que debe pagar el arrendatario al arrendador para que aquel pueda seguir disfrutando del bien en la forma como se garantiza su derecho por el código de comercio y a la fecha desde la cual debe regir el nuevo canon. Y que, al no existir acuerdo sobre un nuevo precio diferente al que viene rigiendo las relaciones contractuales, la forma de zanjar las diferencias es la del arbitraje toda vez que las partes pactaron, al celebrar el contrato, esta singular manera de solucionar los conflictos que entre ellas se presentaren.

Procede entonces el Tribunal a considerar la petición de la fijación de un nuevo canon de arrendamiento.

Se tiene:

a) Que el arrendamiento es un contrato bilateral en el que las partes contratantes se obligan recíprocamente (art. 1496 C. Civil) y, por ser, además, conmutativo y de tracto sucesivo, las prestaciones recíprocas tienden a mantener simetría por la correlatividad de las obligaciones que surgen de la convención y a conservar su vigencia mientras no surjan circunstancias relevantes que hagan necesario, para proteger la conmutatividad y la propia armonía y paridad en la relación, que ocurran variaciones acordadas por las partes o impuestas por el juez.

b) Que el contrato es ley para las partes y no es dado al juez inmiscuirse en ese ordenamiento particular sin que se invoquen circunstancias excepcionales y sobrevinientes, menos aún si son los propios contratantes los que, previendo, como en el caso que ahora se juzga, la natural desvalorización de la moneda, establecen una forma específica de mantener la simetría que las partes apreciaron en el momento de celebrar el contrato. Conformado un contrato bilateral mediante el acuerdo de voluntades, no hay posibilidad de deshacerlo o de modificarlo sino en la misma forma, esto es, con el concurso de quienes lo perfeccionaron.

c) Que la jurisprudencia y la doctrina han sido reiterativas en indicar que debe mantenerse el equilibrio financiero de los contratos cuando estos son de ejecución sucesiva. La reciprocidad de las prestaciones y la equivalencia económica posibilita que se ajusten aquellas a los fenómenos económicos resultantes del natural devenir de la economía del país.

d) Que las partes pueden prever -como lo establecieron en el contrato y como resulta en muchas ocasiones recomendable-, un método o una fórmula que se ajuste a dichos fenómenos económicos de la devaluación y de la pérdida adquisitiva de la moneda, indicando cómo se fija un nuevo precio del arriendo al término de la inicial vigencia del contrato y cuando llegue el momento de la prórroga del mismo.

e) Que la sociedad Terminales de Transporte S. A. y el arrendatario Tobón Uribe, acordaron expresamente en el contrato de arrendamiento que, mientras este estuviere vigente, el precio del arriendo se ajustaría a la cantidad que indicare el Índice de Precios al Consumidor más tres puntos. De esa manera alejaron la posibilidad de alguna diferencia futura, por lo menos de aquellas derivadas de los fenómenos económicos naturales del desarrollo de la economía. Y, obviamente,

ese pacto tiene que respetarse, tanto porque el contrato es ley para las partes como porque solo, en presencia de circunstancias excepcionales, podría eventualmente un juez adentrarse, para modificarlo, en un acuerdo bilateral celebrado válidamente, y siempre que se acreditaran, fehacientemente, la ocurrencia de esas especiales circunstancias que exigirían volver al equilibrio que las partes encontraron al momento de celebrar la respectiva convención.

El índice de precios al consumidor (IPC) mide la evolución del costo promedio de una canasta de bienes y servicios representativa del consumo final de los hogares, expresado en relación con un período base. La variación porcentual del IPC entre dos periodos de tiempo representa la inflación observada en dicho lapso y el cálculo respectivo lo verifica el Departamento Nacional de Estadística –DANE–.

f) Que el artículo 1.602 del Código Civil establece que "todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales", y por esta razón el Tribunal considera que el contrato de arrendamiento está vigente en las mismas condiciones que fueron pactadas al momento de celebrarse por las partes.

El clásico principio *pacta sunt servanda* es recogido por el artículo 1197 del C. Civil para mantener la inmutabilidad de los contratos como norma general fundamental, de tal manera que lo que se ha pactado debe cumplirse ineludiblemente tal como fue convenido porque ninguno de los contratantes puede, sin ocurrir el mutuo disenso, alterar o modificar el contrato unilateralmente.

El camino judicial escogido resulta absolutamente improcedente para que se obligue a una parte a modificar un acto jurídico que se presume válido y obligatorio. De acceder a la petición se estaría conculcando el principio de obligatoriedad de los contratos consagrado en los Arts. 1602 y 1603 c.c. y no es posible obtener por la vía judicial una manifestación de voluntad contractual donde rige el principio de la autonomía de la voluntad.

Si las condiciones o situaciones de hecho existentes al momento del contrato varían sustancialmente, como se ha dicho atrás, de suerte que se presente un notorio desequilibrio que daría lugar a un enriquecimiento de una de las partes a costa de los intereses de la otra parte, es posible la revisión del contrato y la fijación, para el futuro, de condiciones que restablezcan la estabilidad y el equilibrio quebrantado. Ante una pretensión concreta fundamentada en la

ocurrencia de ese rompimiento de la correspondencia o del equilibrio de las prestaciones mutuas es posible que la jurisdicción vuelva por la normalización económica rota. Pero no solo deben acreditarse los hechos que se invoquen, sino formularse la pretensión precisamente sobre el fundamento de esas específicas circunstancias. No podría el juez, en todo caso, variar la causa pretendida si no se ha formulado la pretensión con base en esa ocurrencia prevista expresamente por el artículo 868 del Código de Comercio.

Es necesario que se establezca una estrecha compenetración entre el petitum y la causa pretendida descompuesta en sus dos elementos, el histórico y el jurídico. El primero dice relación a los hechos sobre los cuales debe girar el debate procesal, y el segundo sobre el fundamento de derecho y el reclamo que se hace a la jurisdicción, todo lo cual debe formularse claramente y de manera inequívoca, desde la demanda. Ninguna de las circunstancias extraordinarias, de las que atrás se enuncian, aparece en el fundamento de la petición, vale decir, del petitum. Y no puede sustentarse una sentencia en hechos que no se afirman en la demanda.

Con relación a las excepciones, el Tribunal estima que, como lo tiene establecido la doctrina sobre la naturaleza de aquellas y sobre su estructura procesal, su fundamento se basa en hechos nuevos introducidos al proceso por la parte demandada y que, de acuerdo con la ley sustancial impiden el surgimiento de la relación que se debate o la extinguen o modifican. Y, entonces, cuando las pretensiones no están llamadas a prosperar, no hay lugar a pronunciarse expresamente sobre los medios exceptivos, puesto que, en ese caso, lo que se impone es la desestimación de aquellas o la absolución de la demandada.

Lo que plantea el Ministerio Público respecto de la extemporaneidad de la petición de reajuste del canon de arrendamiento es un hecho que configuraría una excepción perentoria temporal denominada por la doctrina como "petición antes de tiempo" que afecta la pretensión de suerte de no permitir su acogimiento pero que permitiría invocar nuevamente aquella cuando se salvare el inconveniente respectivo. Empero, este medio de enervamiento no puede ser estudiado a fondo ni por lo mismo puede declararse próspero precisamente por lo advertido en el párrafo anterior, es decir, que las excepciones solo se consideran cuando la pretensión estaría llamada a prosperar, lo que no ocurre en el caso que ahora se decide.

Las costas correrán de cuenta de la convocante como lo dispone el artículo 391 del C. de P.Civil.

V.- PARTE RESOLUTIVA

Con fundamento en lo expuesto, el Tribunal de Arbitramento convocado para dirimir las controversias surgidas entre TERMINALES DE TRANSPORTE DE MEDELLIN S.A. y EDGAR TOBON URIBE, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

F A L L A

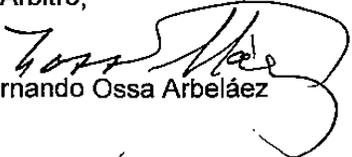
Se deniega la petición formulada en el escrito por el cual se convocó el arbitramento y, consiguientemente, no hay lugar a fijar un nuevo valor de la renta del arrendamiento sobre el inmueble que a este título le entregó la convocante al convocado. Por sustracción de materia no se hace pronunciamiento alguno sobre la oportunidad del pago de una nueva renta.

Se condena a la provocante del arbitramento, Terminales de Transporte de Medellín S.A. a pagar las costas del proceso arbitral, las cuales se liquidan así:

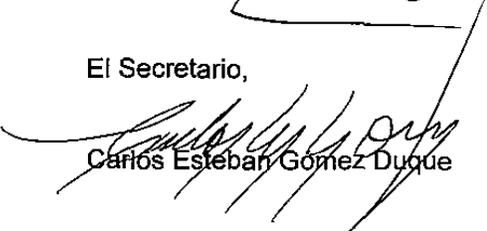
- a) Por honorarios de árbitro y de secretario, la suma de cuatro millones ciento sesenta y seis mil ochocientos veintitrés (\$4.166.823.00).
- b) Por gastos del arbitramento la cantidad quinientos mil pesos m.l (\$ 500.000.00).
- c) Por derechos de la administración del arbitramento la suma de un ochocientos cinco mil quinientos ochenta y nueve pesos m. l. (\$ 805.589.00).
- d) Por concepto de honorarios periciales la suma de trescientos mil pesos m. l. (\$300.000.00).
- e) Por concepto de agencias en derecho la suma de cuatro millones quinientos mil pesos m.l (\$4.500 .000.00).
- f) Se protocolizará el expediente en una de las notarías del Círculo de Medellín y se rendirán cuentas de los gastos ocasionados por el trámite del arbitramento.
- g) Se expedirán sendas copias del laudo con destino a las partes, con las constancias respectivas.

Este laudo queda notificado en estrados.

El Árbitro,


Fernando Ossa Arbeláez

El Secretario,


Carlos Esteban Gómez Duque