

TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO DE GERARDO MUÑOZ BETANCUR CONTRA. JAIME
DE JESUS ORREGO OSORIO
AUDIENCIA DE LAUDO ARBITRAL

Medellín, veintiuno (21) de junio de dos mil dieciséis (2016)

En la fecha, a las cuatro de la tarde (4:30 p.m.), en el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, se constituyó en audiencia el Tribunal de Arbitramento integrado para resolver el litigio promovido por el señor GERARDO MUÑOZ BETANCUR en contra de JAIME DE JESUS ORREGO OSORIO, con el fin de llevar a cabo audiencia de fallo arbitral.

Asistieron además a la audiencia:

- El convocante GERARDO MUÑOZ BETANCUR. .

Informe secretarial: En cumplimiento del artículo 10 de la ley 1563 se informa a las partes que han transcurrido 35 días, el día de hoy inclusive, desde la finalización de la audiencia primera tramite.

El Secretario del Tribunal realizó lectura de la parte resolutive del laudo las consideraciones más relevantes del laudo y de su parte resolutive conforme a lo dispuesto por el artículo 33 de la ley 1563 de 2012.

Acto seguido, se les entregó las siguientes copias auténticas del presente laudo, así:

Al convocante, GERARDO MUÑOZ BETANCUR., primera copia con mérito ejecutivo.

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

Agotado el objeto de la audiencia, se declaró cerrada a las 4:40p.m. y se firma por los que en ella intervinieron.


SOL BEATRIZ CALLE D'ALLEMAN
Arbitro


FERNANDO OSSA ARBELAEZ
Arbitro


JUAN ANTONIO GAVIRIA
Arbitro


GERARDO MUÑOZ BETANCUR
Convocante


CARLOS MARIO ESPINOSA CUADROS

**TRIBUNAL DE ARBITRAMIENTO. GERARDO MUÑOZ BETANCUR - JAIME DE
JESUS ORREGO OSORIO.**

LAUDO ARBITRAL

Medellín, 21 de junio de dos mil diez y seis (2016)

Procede el Tribunal de Arbitramento integrado para dirimir el conflicto existente entre el señor GERARDO MUÑOZ BETANCUR y el señor JAIME DE JESUS ORREGO OSORIO a proferir el correspondiente laudo, en la audiencia que previamente señaló para que así aconteciera.

PRELIMINARES:

El señor Gerardo Muñoz Betancur, en su propio nombre, presentó, ante la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, solicitud de convocatoria de arbitramento para que, conforme a la cláusula compromisoria pactada en el contrato que entonces invocó, se procediera a designar los árbitros que dirimieran la controversia que en el mismo escrito describió (folios 1-5), entre el peticionario y el señor Jaime de Jesús Orrego Osorio.

Por venir ajustada la demanda a las normas procesales correspondientes, el Tribunal admitió esta y dispuso el traslado respectivo. Notificado el demandado (folio 86), este se abstuvo de responder a aquella y su intervención en el proceso se concretó en asistir a la conciliación (Folios 89 – 93) , al interrogatorio de parte que le fue solicitado Folio 103 – 104) y a la audiencia de alegaciones (Folios 103 a 104).

EL CONFLICTO.

La Cámara de Comercio de Medellín, por medio de su Centro de Arbitraje y Conciliación, adelantó la etapa prearbitral y el juzgado diecisiete civil del circuito designó como árbitros a los abogados Sol Beatriz Calle D'Alemán, José Antonio Gaviria Gil y Fernando Ossa Arbeláez, quienes se han desempeñado en este proceso luego de haber aceptado la designación (folios 51).

Narra el escrito introductor, 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:

Mediante documento privado del 15 de agosto de 2006 el convocante celebró un contrato de arrendamiento sobre un local comercial situado en Medellín, con el señor Jaime de Jesús Orrego Osorio, y este recibió, como consecuencia del acuerdo de voluntades, el disfrute del local situado en la Nueva Villa del Aburra - Medellín, Calle 32 B N 81 - 31 y con el fin de poner en funcionamiento en el mismo un establecimiento de comercio.

Pactaron las partes como precio del arrendamiento la suma de setecientos mil pesos mensuales (700.000.00), con un incremento del diez por ciento (10%) anual. El

**TRIBUNAL DE ARBITRAMIENTO. GERARDO MUÑOZ BETANCUR - JAIME DE
JESUS ORREGO OSORIO.**

arrendatario no ha cumplido con el pago de la renta desde el mes de abril de 2014, y tampoco ha satisfecho el aumento pactado en el contrato.

Según la demanda, la obligación del convocado, al momento de introducirse la demanda ante el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición, se detalla así: (transcribir)

La cláusula compromisoria, visible a folio 14, que invocó la parte provocante está consagrada en el contrato de arrendamiento al que aquí se ha hecho referencia, y tiene el siguiente texto:

"Cláusula decima novena. Las diferencias que surjan entre las partes, durante la vigencia del presente contrato, su terminación y liquidación, por causa de no terminar el valor del canon, la duración del mismo, fecha de terminación, realización de mejoras, reconocimiento de pagos de favor de una de las partes, serán dirimidas por tribunal de arbitramento legalmente conformado por tres (39 árbitros para el efecto, cuyo fallo será en derecho, y los gastos que se ocasionen serán cancelados por partes iguales entre los mismos, independientemente del favorecido con el fallo

TRAMITE ARBITRAL

Agotada la etapa conciliatoria sin que las partes acordaran un arreglo formal, y asumida la competencia por el Tribunal, como se dijo, practicó luego la prueba de interrogatorio solicitada por la parte convocante y se dio oportunidad a ambas para que presentaran sus alegaciones finales. Es el momento de proferir el laudo y el Tribunal se encuentra en tiempo hábil para hacerlo.

Los presupuestos procesales están satisfechos y también los exigidos para una sentencia de fondo: El asunto sometido a arbitraje es susceptible de transacción, las partes son capaces y la competencia del Tribunal quedó definida, como atrás se dijo. No se advierte, de otro lado, causal alguna de nulidad que invalide la actuación ni tampoco fue propuesta ninguna por las partes.

Agotado, entonces, el trámite arbitral, corresponde decidir de fondo la controversia.

LA CONTROVERSIA

Se concreta el conflicto que debe componer este Tribunal en examinar la causal de terminación del contrato de arrendamiento que vinculó a las partes que comparecen al rito arbitral y, de configurarse esta, señalar las consecuencias de la finalización de la relación arrendaticia.

**TRIBUNAL DE ARBITRAMIENTO. GERARDO MUÑOZ BETANCUR - JAIME DE
JESUS ORREGO OSORIO.**

En virtud del contrato de arrendamiento, el arrendador adquiere la obligación de permitir el goce o disfrute de una cosa, mueble o inmueble, a cambio de un precio o renta. Y el arrendatario asume el pago de la renta en la forma y términos pactados por las partes.

El Código de Comercio no reguló el contrato de arrendamiento, por lo que las normas que le son aplicables por remisión del artículo 822 del Código de Comercio, son las del Código Civil, salvo lo previsto en los artículos 518 a 524 que regulan el arrendamiento de locales comerciales y establecen las reglas para garantizar el derecho a la perduración en la tenencia así como la terminación de esta.

Consecuente con lo anterior, el arrendatario de un local que se destina al funcionamiento de un establecimiento de comercio está obligado a pagar, en forma oportuna, es decir, de la manera señalada en el contrato, el precio del arrendamiento. El incumplimiento de esta obligación trae como consecuencia la terminación del arriendo por tratarse del incumplimiento de una obligación principal, atinente con un requisito esencial del contrato de arriendo esto es, el pago del precio como contraprestación por el uso del inmueble, sin perjuicio del pago que el arrendatario deber hacer de lo que quedase a deber por concepto del precio más los intereses de mora.

Conforme con el contrato cuyo texto se arrimó con la demanda, el arrendatario se obligó a pagar por el goce del local de la calle 32 B n 81 - 31, la suma de setecientos mil pesos por cada mesada, con incrementos anuales del 10% y dentro de los diez primeros días de cada periodo. Y según el convocante, no ha cubierto los cánones a partir del mes de enero de 2015

A su turno el propio convocado aceptó, en el interrogatorio formulado por el Tribunal y en la audiencia de alegaciones, que debía las mesadas a partir de la época que señala la demanda. Luego no hay duda alguna de que se configuró la causal de terminación prevista por el artículo 2035 del Código Civil, en armonía con el artículo 518 del Código de Comercio, a lo que se agrega que el demandado no se opuso a las pretensiones ni tampoco consignó, dentro del término señalado en el art. 384 del C. G. del P., los cánones adeudados para ser oído en el proceso.

Es tan evidente la ocurrencia de la causal, que no se requieren mayores disgregaciones para concluir que el Tribunal, en virtud de las normas sustanciales y procesales citadas arriba, debe declarar terminado el contrato de arrendamiento. De igual manera debe declarar que el arrendatario adeuda al demandante el valor de las mesadas de arrendamiento a partir del día 29 de abril de 2014 y así lo dirá en la parte resolutive del laudo.

La cláusula penal. Establecieron las partes en el texto del contrato de arrendamiento que el incumplimiento de este generaría una sanción pecuniaria - cláusula penal- por el monto de tres mesadas, esto es, por la suma de dos millones cien mil pesos. La cláusula penal,

**TRIBUNAL DE ARBITRAMIENTO. GERARDO MUÑOZ BETANCUR - JAIME DE
JESUS ORREGO OSORIO.**

como lo tiene repetido la doctrina, constituye una apreciación anticipada de los perjuicios que se derivan para la parte que cumplió o se allanó a cumplir un contrato bilateral. Esto es, que en presencia de la cláusula penal, no se requiere la valoración y ni siquiera la apreciación bajo juramento del monto de los perjuicios.

Las obligaciones con cláusula penal tienen una especial regulación en el Código Civil, en los artículos 1592 y siguientes: El acreedor no puede exigir a la vez la obligación principal y la pena ni puede pedir al mismo tiempo la pena y la indemnización de perjuicios, salvo que se haya estipulado así expresamente en el contrato, lo que no ocurre en el que celebraron las partes que comparecen al proceso.

De otro lado no es posible pedir, al mismo tiempo, el pago de la cláusula penal, como quedó dicho atrás, cuando también se pide el pago de intereses de mora. En el caso que ahora decide el tribunal aparece claro que no se pactó que se pudiera pedir, a un tiempo, el cumplimiento de la obligación principal, los intereses de mora y la pena (v.art. 1594 C. Civil en concordancia con el artículo 65 de la Ley 45 de 1990).

Se ha solicitado, en la demanda, ambas sanciones por incumplimiento: la condena por el valor de la cláusula penal, y la correspondiente a los intereses de mora de las cantidades que se deben por arrendamiento. Atendida la norma sustancial, no es factible acceder a la condena por el valor de la cláusula penal, como apenas resulta obvio, y así lo dispondrá el laudo en su parte resolutive. Accederá, según lo dicho atrás, a la petición de terminación del contrato y al reconocimiento de los intereses causados por las distintas cantidades adeudadas y a partir del vencimiento de cada obligación.

Respecto del monto de los cánones adeudados, debe estarse a la afirmación de la demanda por tratarse de una obligación de dar, esto es, de satisfacer una prestación dada y respecto de cuyo incumplimiento, habiéndose demostrado la existencia de la misma con el documento contentivo del contrato, correspondía al arrendatario deudor acreditar el pago de lo que el demandante dijo que se le debía. Y, como aparece expresamente señalado en este laudo, el arrendatario convocado no solo no contestó la demanda ni cubrió, para ser escuchado en el proceso los cánones que el demandante afirmó que se le debían, sino que expresamente aceptó en el interrogatorio de parte que efectivamente era deudor de los valores correspondientes a los periodos de arrendamiento que se discriminan en la demanda. Resulta, entonces, patente el incumplimiento de su obligación, y deberá soportar las consecuencias de su conducta. Para el cálculo de los cánones debidos, se tendrá en cuenta dentro del monto total la suma de \$800.000 (ochocientos mil pesos) que admite el arrendador – convocante le fueran abonados por el demandado – convocado durante el trámite de este proceso.

Llama la atención al Tribunal el aspecto referente a la manifestación del arrendatario hecha en la audiencia de conciliación y posteriormente ratificada en la audiencia de

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO. GERARDO MUÑOZ BETANCUR - JAIME DE
JESUS ORREGO OSORIO.**

alegaciones, de su expresa voluntad de restituir inmediatamente el inmueble objeto del arriendo, sin que haya podido realizar esta por no avenirse el arrendador a recibirlo, y la aceptación del convocante de esa su conducta, simplemente para apreciar la actitud de las partes en orden a la condenación en costas. Si el demandante deprecia la restitución y el demandado accede a ello, no se advierte razón alguna para que no se hubiese aceptado el deseo y la intención del primero, porque el precio del arrendamiento por el tiempo anterior a la restitución se quedaría debiendo, sin que nada agregara a la obligación el laudo arbitral que ahora se profiere. Es decir, el laudo, como se verá, declarará terminado el contrato y dispondrá la restitución del bien arrendado, a pesar de la conducta del demandante que es contraria a la que expresó al formular las pretensiones, que semeja una actitud contradictoria que se debe reflejar en la rebaja de las costas del proceso y que ha impedido al demandado cumplir con su carga natural de mitigar daños.

Así, entonces, y con fundamento en lo que dispone el numeral 5º del artículo 365 del C. G. del Proceso, y como quiera que la pretensión relacionada con la cláusula penal no será acogida no habrá fijación de agencias en derecho por lo dicho atrás y, además, por cuanto el demandante actuó, obviamente que autorizado por la ley, sin el patrocinio de abogado. El convocado deberá, en cambio, reembolsar al demandante las sumas que este cubrió con ocasión del arbitraje en la cuantía TRES MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS VEINTISEIS PESOS (3'739.226)

Por lo expuesto, el Tribunal de Arbitramento integrado para dirimir el conflicto existente entre los señores Gerardo Muñoz Betancur y Jaime de Jesús Orrego Osorio, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

FALLA:

a.- Se declara terminado el contrato de arrendamiento que vincula a los señores Gerardo Muñoz Betancur y Jaime de Jesús Orrego Osorio, en relación con el inmueble situado en Medellín.

b.- Se ordena, consecuentemente, al señor Jaime de Jesús Orrego Osorio que restituya materialmente al convocante el bien arrendado, de manera inmediata con el pronunciamiento de este laudo arbitral.

c.- Se declara como deudor de Gerardo de Jesús Muñoz Betancur al señor Jaime de Jesús Orrego Osorio por las siguientes cantidades correspondientes a la renta del arrendamiento:

TRIBUNAL DE ARBITRAMIENTO. GERARDO MUÑOZ BETANCUR - JAIME DE JESUS ORREGO OSORIO.

c.1 Por la suma de SIETE MILLONES DOSCIENTOS SETENTA MIL PESOS correspondientes a los cánones de arrendamiento dejados de pagar desde abril de 2014 hasta la fecha de presentación de la demanda correspondiente al 23 de junio de 2015.

c.2 Por la suma de QUINCE MILLONES QUINIENTOS VEINTE MIL PESOS por concepto de cánones de arrendamiento debidos desde la fecha de presentación de la demanda hasta la fecha del laudo, de acuerdo a lo dicho en la parte motiva de este laudo.- Se declara deudor al mismo demandado por los intereses de mora a la tasa maxima permitida por la ley (artículo 884 C de Co), causados con respecto a cada período regulador de la renta del arrendamiento, desde la fecha de exigibilidad de cada uno de los canones de arrendamiento, y hasta su pago.

e.- Se condena al convocado al pago de los gastos de funcionamiento del tribunal que corresponden a las siguientes cifras: Valor de los honorarios de los árbitros y del secretario del Tribunal DOS MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y UN MIL SETECIENTOS OCHENTA PESOS (\$ 2.691.780) Derechos de administración cubiertos por el convocante a la Cámara de Comercio de Medellín la suma de \$SETECIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y SEIS PESOS (\$747.446)


f.- No hay lugar a fijar agencias en derecho ni condena por la clausula penal por lo que se advierte en la parte motiva de este laudo.


Como no se causaron otros gastos, se devolverá al convocante la suma consignada por este para cubrir los que eventualmente se produjeran por razón del proceso arbitral.


g.- Entréguese copia de este laudo a las partes. La correspondiente al convocante tendrá la respectiva anotación sobre el mérito ejecutivo que comporta.

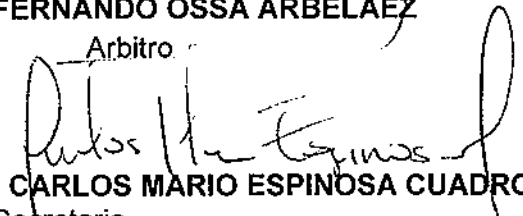
h. Ordenar que las obligaciones impuestas en este Laudo se cumplan de manera inmediata.

Se dispone depositar el expediente en el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín.


SOL BEATRIZ CALLE D'ALLEMAN
Arbitro


FERNANDO OSSA ARBELAEZ
Arbitro


JUAN ANTONIO GAVIRIA
Arbitro


CARLOS MARIO ESPINOSA CUADROS
Secretario

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho


TRIBUNAL DE ARBITRAMIENTO – GERARDO MUÑOZ BETANCUR- JAIME DE
JESUS ORREGO OSORIO

RADICADO 2015 A 024

Nota de autenticación:

Los presentes 6 folios son fiel copia del laudo arbitral dictado el 21 de junio de 2016, dentro del arbitramento del señor GERARDO MUÑOZ BETANCUR en contra del señor JAIME DE JESUS ORREGO OSORIO Se destina para la parte convocante, es primera copia y presta mérito ejecutivo.

Medellín, 21 de junio de 2016.


CARLOS MARIO ESPINOSA CUADROS
Secretario

