

**PROCESO ARBITRAL CONVOCADO POR AGROPECUARIA GERARDO OSPINA  
VALENCIA-HUEVOS CAMPESINO S.A.S. CONTRA OPERADORA AVÍCOLA  
COLOMBIA S.A.S  
RADICADO NO. 2017 A 0027**

Medellín, miércoles 11 de abril de 2018

---

**ACTA No. 14**

En la fecha, a las 11:00 a.m., oportunidad previamente señalada y notificada a las partes por el Tribunal, en las dependencias del Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, se dio inicio a la audiencia de fallo.

Se hicieron presentes los doctores JUAN BERNARDO TASCÓN ORTIZ, Árbitro Único y AGUSTÍN LONDOÑO ARANGO, Secretario. Asistió además, por videoconferencia, el doctor ANDRÉS FELIPE OCAMPO VILLEGAS, identificado con la cédula de ciudadanía número 18.597.631 y portador de la tarjeta profesional número 172.427 del C. S. de la J. en calidad de la apoderado de la parte Convocante. Así mismo, asistió el apoderado de la sociedad convocada, doctor JOSÉ FERNANDO OSORIO ESCOBAR, identificado con la cédula de ciudadanía número 71.319.073 y portador de la tarjeta profesional número 138.391 del C. S. de la J..

El secretario informó, de acuerdo con lo establecido en el artículo 10 de la ley 1563 de 2012, que a la fecha han transcurrido 156 días del término del proceso.

**Desarrollo de la Audiencia**

El Árbitro leyó en voz alta la parte resolutive del Laudo Arbitral. Acto seguido, se hizo entrega de una copia del Laudo Arbitral al apoderado de OPERADORA AVÍCOLA COLOMBIA S.A.S. Teniendo en cuenta que el apoderado de la Convocante asistió a la presente audiencia por videoconferencia, se deja a su disposición en las instalaciones de la Cámara de Comercio una copia del Laudo Arbitral.

Posteriormente, se expedirá constancia de ejecutoria del laudo de acuerdo a lo previsto en el Código General del Proceso y en la Ley 1563 de 2012.

A continuación el Tribunal dictó el

**VIGILADO** Ministerio de Justicia y del Derecho

**AUTO No. 14**

El Tribunal RESUELVE

1. Incorporar al expediente el Laudo Arbitral con la finalidad de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 38 de la ley 1563 de 2012.
2. Fijar como fecha para la aclaración o complementación del Laudo el día 23 de abril de 2018 a las 2:30 p.m., audiencia que tendría lugar en la Avenida Oriental, Carrera 46 No. 52-82, piso 7, sede principal de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia. Se aclara que esta audiencia solamente se realizará en caso que se presenten solicitudes de aclaración y complementación del Laudo Arbitral por cualquiera de las partes.

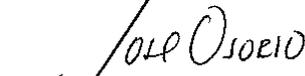
La presente providencia queda notificada en estrados.

  
JUAN BERNARDO TASCÓN ORTIZ  
Árbitro Único

ANDRÉS FELIPE OCAMPO VILLEGAS

Apoderado de la Convocante.

(Asiste por Videoconferencia)

  
JOSÉ FERNANDO OSORIO ESCOBAR

Apoderado de la Convocada

  
AGUSTÍN LONDOÑO ARANGO  
Secretario

CÁMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN PARA ANTIOQUIA

CENTRO DE CONCILIACIÓN, ARBITRAJE Y AMIGABLE COMPOSICIÓN

LAUDO ARBITRAL

AGROPECUARIA GERARDO OSPINA VALENCIA – HUEVOS CAMPESINO S.A.S.

VS.

OPERADORA AVÍCOLA COLOMBIA S.A.S.

CENTRO DE CONCILIACIÓN, ARBITRAJE  
Y AMIGABLE COMPOSICIÓN  
CÁMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN  
PARA ANTIOQUIA

**PROCESO ARBITRAL CONVOCADO POR AGROPECUARIA GERARDO  
OSPINA VALENCIA – HUEVOS CAMPESINO S.A.S. CONTRA OPERADORA  
AVÍCOLA COLOMBIA S.A.S.  
RADICADO NO. 2017 A 0027**

---

**LAUDO ARBITRAL**

Medellín, abril 11 de 2018

Agotado el trámite del proceso arbitral y dentro de la oportunidad prevista por la ley para este efecto, procede el Tribunal de Arbitraje integrado por el Árbitro Único JUAN BERNARDO TASCÓN ORTIZ, a dictar el laudo que pone fin a este trámite y que resuelve las diferencias surgidas entre las sociedades AGROPECUARIA GERARDO OSPINA VALENCIA – HUEVOS CAMPESINO S.A.S. y OPERADORA AVÍCOLA COLOMBIA S.A.S.

**CAPÍTULO PRIMERO**  
**ANTECEDENTES DEL PROCESO ARBITRAL**

**I. LAS PARTES DEL PROCESO**

1. La parte convocante es AGROPECUARIA GERARDO OSPINA VALENCIA – HUEVOS CAMPESINO S.A.S., sociedad con domicilio principal en la ciudad de Pereira, representada legalmente por William Ospina Gil, identificado con la cédula de ciudadanía No. 10.108.694.
2. La parte convocada es OPERADORA AVÍCOLA COLOMBIA S.A.S. (antes PIMPOLLO S.A.S.), sociedad con domicilio principal en el Municipio de Envigado, representada legalmente por Juan Sebastián Cardona Pineda, identificado con la cédula de ciudadanía No. 71.316.762.

**II. CONFORMACIÓN DEL TRIBUNAL Y DESARROLLO DEL TRÁMITE PRELIMINAR**

CENTRO DE CONCILIACIÓN ARBITRAL  
Y AJUSTABLE COLPOTEN  
CAMPA DE CONCILIACIÓN ARBITRAL

1. La cláusula compromisoria con fundamento en la cual se integró el presente Tribunal se encuentra contenida en la cláusula duodécima del contrato de arrendamiento celebrado el 6 de mayo de 2014 entre el señor Gerardo Ospina Valencia y la sociedad PIMPOLLO S.A.S. (hoy OPERADORA AVÍCOLA COLOMBIA S.A.S.), en virtud del cual el primero le entregó a la segunda para su uso y goce, un inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 290-36189, con un área de 8.385.86 metros cuadrados, ubicado en la vereda el Manzano, Ciudad de Pereira, Departamento de Risaralda (en adelante, el “Contrato”). Los linderos del inmueble fueron transcritos en la cláusula tercera del Contrato.
2. Mediante documento suscrito el 1 de junio de 2015, Gerardo Ospina Valencia cedió su posición contractual como arrendador a la sociedad AGROPECUARIA GERARDO OSPINA VALENCIA – HUEVOS CAMPESINO S.A.S.
3. La cláusula compromisoria contenida en el Contrato es del siguiente tenor:

**“12. CLÁUSULA COMPROMISORIA**

*Las diferencias que se susciten entre las partes por razón del presente contrato o cualquier otra controversia sobre la naturaleza jurídica y los efectos de la prestación de servicios que se desarrolla entre las partes, serán sometidas a la decisión de un árbitro. El árbitro será nombrado por el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín y decidirá en derecho. El tribunal que se forme funcionará en la ciudad de Medellín. En lo previsto en esta cláusula (sic), se procederá de acuerdo con lo dispuesto para el arbitraje institucional”.*

4. El 12 de junio de 2017, con fundamento en la cláusula compromisoria transcrita y contenida en el Contrato, AGROPECUARIA GERARDO OSPINA VALENCIA – HUEVOS CAMPESINO S.A.S. a través de apoderado, presentó solicitud de convocatoria del Tribunal de Arbitramento, con el fin de que se realizaran las declaraciones y condenas que se transcribirán más adelante.
5. El Centro de Arbitraje, Conciliación y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia citó a las Partes para que de común acuerdo nombraran el árbitro único que conformaría el Tribunal. En reunión sostenida el 27 de junio de 2017, las Partes no lograron un acuerdo sobre quién sería el árbitro que conformaría el Tribunal.

CENTRO DE CONCILIACIÓN, ARBITRAJE  
Y AMIGABLE COMPOSICIÓN  
CÁMARA DE COMERCIO DE MEDIELLÍN  
CALLE 100 No. 100-100  
MEDIELLÍN, ANTIOQUIA

6. De conformidad con lo establecido en la cláusula compromisorio contenida en el Contrato, el Centro de Arbitraje, Conciliación y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia efectuó sorteo con la finalidad de elegir al Árbitro. Realizado el sorteo y según consta a folio 59 del cuaderno principal, resultó elegido como Árbitro principal el doctor JUAN DAVID PALACIO BARRIENTOS, quien de manera oportuna aceptó su nombramiento. Como árbitros suplentes fueron elegidos los doctores JUAN BERNARDO TASCÓN ORTIZ y MARCEL TANGARIFE TORRES.
7. El 24 de julio de 2017 se llevó a cabo la audiencia de instalación del Tribunal de Arbitramento. En dicha audiencia fue proferido el Auto No. 1, en el cual se adoptaron entre otras, las siguientes decisiones:
  - 7.1. Declarar instalado y en funciones jurisdiccionales el Tribunal Arbitral.
  - 7.2. Nombrar como secretario a AGUSTÍN LONDOÑO ARANGO.
  - 7.3. Inadmitir la demanda arbitral y conceder a la Convocante el término de 5 días hábiles para subsanar los defectos.
8. Mediante memorial radicado el 26 de julio de 2017, AGROPECUARIA GERARDO OSPINA VALENCIA – HUEVOS CAMPESINO S.A.S. subsanó los defectos de la demanda. En consecuencia, mediante auto No. 3 proferido el mismo 26 de julio, el Tribunal admitió la demanda arbitral y ordenó correr traslado a la demandada por el término de 20 días hábiles.
9. El 2 de agosto de 2017, el árbitro JUAN DAVID PALACIO BARRIENTOS renunció a su función como Árbitro. Por tal razón, el Centro de Arbitraje, Conciliación y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia nombró al Árbitro Suplente, JUAN BERNARDO TASCÓN ORTIZ, quien de manera oportuna aceptó su nombramiento.
10. Dentro del término de traslado de la demanda, OPERADORA AVÍCOLA COLOMBIA S.A.S. dio respuesta a la demanda interpuesta por AGROPECUARIA GERARDO OSPINA VALENCIA – HUEVOS CAMPESINO S.A.S.

11. El 25 de agosto de 2017, el Tribunal corrió traslado de las excepciones de mérito formuladas por la Convocada; adicionalmente en esa misma fecha, se corrió traslado de la objeción al juramento estimatorio realizado por la Convocada.
12. El 31 de agosto de 2017, AGROPECUARIA GERARDO OSPINA VALENCIA – HUEVOS CAMPESINO S.A.S. describió el traslado de las excepciones de mérito formuladas por OPERADORA AVÍCOLA COLOMBIA S.A.S. y se pronunció sobre la objeción al juramento estimatorio.
13. El 13 de septiembre de 2017, se dio inicio a la audiencia de conciliación de conformidad con lo establecido en el artículo 24 de la ley 1563 de 2013. Teniendo en cuenta que las Partes no llegaron a un acuerdo conciliatorio, mediante Auto No. 5 el Tribunal fijó el monto de los honorarios y gastos del proceso arbitral.
14. OPERADORA AVÍCOLA COLOMBIA S.A.S. pagó dentro de la oportunidad prevista en el artículo 27 de la ley 1563 de 2012 y de conformidad con lo ordenado por el Tribunal en el Auto No. 5, la totalidad de gastos y honorarios del proceso, tanto los que se encontraban su cargo como aquellos que le correspondían a la Convocante AGROPECUARIA GERARDO OSPINA VALENCIA – HUEVOS CAMPESINO S.A.S.

### **III. PRIMERA AUDIENCIA DE TRÁMITE, ETAPA PROBATORIA Y DESARROLLO DEL TRÁMITE ARBITRAL**

1. El 27 de octubre de 2017 se realizó la Primera Audiencia de Trámite, en la cual el Tribunal decidió sobre su propia competencia al tenor del Auto No. 6. En dicho auto el Tribunal se declaró competente para conocer y decidir la totalidad de las pretensiones de la demanda arbitral. Las Partes no impugnaron la decisión del Tribunal.
2. Por medio de Auto No. 7, el Tribunal decretó las pruebas solicitadas por las Partes, ordenando la adjunción de los documentos enunciados y aportados en las oportunidades procesales previstas para el efecto, y decretando los interrogatorios de parte y testimonios solicitados. Adicionalmente, el Tribunal decretó una prueba de oficio en virtud de la cual ofició a la Corregiduría Municipal de Tribunas – Córcega, para que remitiera copia de todo el expediente y de todas las actuaciones surtidas con ocasión de la querrela formulada por OPERADORA AVÍCOLA COLOMBIA S.A.S. en contra de AGROPECUARIA GERARDO OSPINA VALENCIA – HUEVOS

CENTRO DE CONCILIACIÓN, MEDIACIÓN  
Y ARBITRAJE  
CAMARAS DE COMERCIO DE BOGOTÁ  
BOGOTÁ, COLOMBIA

CAMPESINO S.A.S., trámite en el que se practicó la diligencia de entrega de bien inmueble realizada el 10 de mayo de 2016.

3. Posteriormente, mediante auto No. 8 del 18 de diciembre de 2017, decretó una nueva prueba de oficio en virtud de la cual requirió a AGROPECUARIA GERARDO OSPINA VALENCIA – HUEVOS CAMPESINO S.A.S. y a OPERADORA AVÍCOLA COLOMBIA S.A.S. para que allegaran documentos relacionados con el trámite administrativo efectuado ante la Corregiduría Municipal de Tribunas – Córcega. OPERADORA AVÍCOLA COLOMBIA S.A.S. cumplió con la orden del Tribunal, mientras que AGROPECUARIA GERARDO OSPINA VALENCIA – HUEVOS CAMPESINO S.A.S. se abstuvo de hacerlo.
4. Una vez concluida la etapa probatoria, mediante Auto No. 12 citó a las Partes a audiencia de alegaciones en los términos del artículo 33 de la ley 1563 de 2012. La audiencia de alegaciones se llevó a cabo el 5 de marzo de 2018.

#### **IV. TÉRMINO DE DURACIÓN DEL PROCESO**

Teniendo en cuenta que las Partes no establecieron un término de duración del proceso arbitral, éste es de seis (6) meses contados a partir de la celebración de la primera audiencia de trámite, en virtud de lo dispuesto en el artículo 10 de la ley 1563 de 2012. Su cómputo inició a partir de la finalización de la primera audiencia de trámite, es decir, el 27 de octubre de 2017. Teniendo en cuenta que el proceso no fue suspendido, el término de duración del proceso arbitral expira el día 27 de abril de 2018. En consecuencia, el presente laudo arbitral se profiere dentro del término establecido en la ley.

### **CAPÍTULO SEGUNDO**

#### **LA CONTROVERSIA**

##### **I. LA DEMANDA**

Los hechos invocados por AGROPECUARIA GERARDO OSPINA VALENCIA – HUEVOS CAMPESINO S.A.S. en su demanda se sintetizan de la siguiente forma:

CENTRO DE CONCILIACIÓN ARBITRAL  
VALLE DEL CAUCA  
CALLE DE LA COMERCIALIZACIÓN  
BARRIO EL CAJÓN

1. El señor Gerardo Ospina Valencia y OPERADORA AVÍCOLA COLOMBIA S.A.S. celebraron el Contrato el 6 de mayo de 2014<sup>1</sup>, en virtud del cual el primero le entregó a la segunda para su uso y goce, un inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 290-36189, con un área de 8.385.86 metros cuadrados, ubicado en la vereda el Manzano, Ciudad de Pereira, Departamento de Risaralda. Mediante documento suscrito el 1 de junio de 2015, Gerardo Ospina Valencia cedió su posición contractual como arrendador a la AGROPECUARIA GERARDO OSPINA VALENCIA – HUEVOS CAMPESINO S.A.S.
2. La duración del Contrato se pactó en doce (12) meses, contados desde el 1° de mayo de 2014, con renovación automática.
3. El día 5 de noviembre de 2015, AGROPECUARIA GERARDO OSPINA VALENCIA – HUEVOS CAMPESINO S.A.S. recibió una carta suscrita por OPERADORA AVÍCOLA COLOMBIA S.A.S., correspondiente a una “Notificación de terminación del contrato, indicando que el referido contrato iría (sic) hasta el 10 de marzo de 2016” (Cfr. hecho 6° de la demanda).
4. Para el 10 de marzo de 2016, fecha en que se pretendió dar por terminado el Contrato, éste ya se había renovado por un término de 12 meses debido a que OPERADORA AVÍCOLA COLOMBIA S.A.S. no entregó el bien objeto del mismo en esa fecha ni pagó el canon de arrendamiento en los términos establecidos en el Contrato.
5. Con la finalidad de intentar la terminación del Contrato, OPERADORA AVÍCOLA COLOMBIA S.A.S. contaba con las siguientes 3 opciones, las cuales no fueron observadas por la demandada:
  - 5.1. Una de las formas de dar por terminado el Contrato, era por mutuo acuerdo de las Partes. Sin embargo, en el presente caso, ese acuerdo no existió.
  - 5.2. OPERADORA AVÍCOLA COLOMBIA S.A.S. pudo haber informado su decisión de dar por terminado el Contrato con 4 meses de anticipación a la fecha en que pretendía poner fin al mismo. No obstante, con la comunicación remitida por OPERADORA AVÍCOLA COLOMBIA S.A.S. el 5 de noviembre tampoco se logró la terminación del Contrato, en la medida en que el bien objeto del mismo debía ser entregado el 10 de

<sup>1</sup> Si bien en los hechos de la demanda no se precisa la fecha de celebración del Contrato, en la copia del mismo, aportada por la Convocante como prueba (fls. 7 y sgtes. del cuaderno principal), se indica que éste fue suscrito “a los seis (6) días del mes de mayo de dos mil catorce (2014)”.

marzo de 2016, lo cual no ocurrió. Adicionalmente, OPERADORA AVÍCOLA COLOMBIA S.A.S. debió pagar el canon de arrendamiento hasta la fecha en que habría terminado el Contrato y no lo hizo.

- 5.3. OPERADORA AVÍCOLA COLOMBIA S.A.S. pudo haber dado por terminado el Contrato manifestando su decisión con 2 meses de anticipación al vencimiento del término. Sin embargo, ello no ocurrió debido a que el Contrato se renovó el 1 de mayo de 2016 y la Convocada “*solo hizo entrega del bien, sin terminar el contrato el 10 de mayo de 2016. Fecha (sic) en la cual el contrato, ya se habia (sic) renovado*” (Cfr. hecho 9º de la demanda).
6. En la comunicación remitida por OPERADORA AVÍCOLA COLOMBIA S.A.S. el 5 de noviembre de 2015, constaba que la restitución del bien se realizaría el 10 de marzo de 2016, lo cual no ocurrió. Por lo tanto, el Contrato se renovó por un año, esto es, hasta el 1º de abril de 2017.
  7. AGROPECUARIA GERARDO OSPINA VALENCIA – HUEVOS CAMPESINO S.A.S. envió comunicaciones a OPERADORA AVÍCOLA COLOMBIA S.A.S. solicitando el pago de los cánones de arrendamiento e indicando que el Contrato se había renovado.
  8. El 10 de mayo de 2016 AGROPECUARIA GERARDO OSPINA VALENCIA – HUEVOS CAMPESINO S.A.S. recibió el inmueble objeto del Contrato a raíz de una diligencia realizada ante la Corregiduría Municipal de Tribunas – Córcega, pero ello no obedeció a una terminación bilateral del Contrato.
  9. El Contrato se renovó desde el 1º de mayo de 2016 hasta el 30 de abril de 2017 y desde el 1º de mayo de 2017 hasta el 30 de abril de 2018. OPERADORA AVÍCOLA COLOMBIA S.A.S. no ha pagado los cánones de arrendamiento desde el mes de marzo de 2016.
  10. Desde que AGROPECUARIA GERARDO OSPINA VALENCIA – HUEVOS CAMPESINO S.A.S. recibió el inmueble objeto del Contrato ha tenido que asumir los pagos por concepto de vigilancia del mismo y por servicios públicos, sin que a la fecha el bien esté generando ingresos por concepto de canon de arrendamiento.
  11. Con fundamento en lo anterior, AGROPECUARIA GERARDO OSPINA VALENCIA – HUEVOS CAMPESINO S.A.S. solicitó que se efectúen las siguientes declaraciones

y condenas, tal como quedaron consignadas en el escrito mediante el cual se subsanaron los defectos indicados por el Tribunal al inadmitir la demanda (fls. 71 y 72 del cuaderno principal):

**“PRIMERO:** Se declare la responsabilidad civil contractual a la empresa **OPERADORA AVICOLA COLOMBIA S.A.S., antes PIMPOLLO S.A.S. con NIT 891.401.858-6, por incumplimiento de contrato.**

**SEGUNDO:** Como consecuencia de la declaracion (sic) de la pretension (sic) primera, Se (sic) pague la suma por concepto de Arrendamiento estipulada en el Numeral cinco del Contrato original, la suma de (\$15.857.008) mensuales más IVA por concepto de 12 meses adeudados por el periodo contractual del 1 de mayo de 2016 al 30 de abril de 2017. A razon (sic) de un total sin IVA de \$187.764.096.

**TERCERO:** Como consecuencia de la declaracion (sic) de la pretension (sic) primera, Se (sic) pague por concepto de Arrendamiento estipulada en el Numeral cinco del Contrato original, la suma de (\$16.546.710) mensuales más IVA por concepto de 12 meses adeudados por el periodo contractual del 1 de MAYO del 2017 al 30 de abril de 2018. A razon (sic) de un total sin IVA de \$198.560.531. Valor con aumento contractual del IPC del 5.74% del 2016.

**CUARTO:** Como consecuencia de la declaracion (sic) de la pretension (sic) primera, Se (sic) paguen los meses adeudados del 2016, eso es marzo y abril, cada uno por valor de \$15.094.548. para un total de \$30.189.096 menos un abono de 5742.542 (sic) hecho en marzo del 2016. Total adeudado por concepto de estos dos meses \$24.446.644.

**QUINTO:** Como consecuencia de la declaracion (sic) de la pretension (sic) primera, y Por (sic) incumplimiento de la parte arrendataria según la Cláusula Número cuatro, párrafo dos. (sic) se indemnice al arrendador en la suma correspondiente a los tre meses de Valor contractual, intepretado esto por analogía de la Ley 820 de 2003. A razón de cada mes (\$16.546.710) Para un total de \$49.640.130”.

## II. LA OPOSICIÓN DE LA CONVOCADA

CENTRO DE CONCILIACIÓN ARBITRAL  
Y AMABLE COMPOSICIÓN  
CAMPAÑA DE COMERCIO DE NEDELLIN

La Convocada OPERADORA AVÍCOLA COLOMBIA S.A.S. dio respuesta oportuna a la demanda, se opuso a las pretensiones y formuló excepciones. La Convocada ejerció su derecho a la defensa de la siguiente forma:

1. OPERADORA AVÍCOLA COLOMBIA S.A.S. se refirió a cada uno de los hechos de la demanda aceptando los siguientes: (i) que Gerardo Ospina Valencia y OPERADORA AVÍCOLA COLOMBIA S.A.S. celebraron el Contrato; (ii) que Gerardo Ospina Valencia cedió su posición contractual como arrendador a la AGROPECUARIA GERARDO OSPINA VALENCIA – HUEVOS CAMPESINO S.A.S; (iii) que el canon de arrendamiento pactado fue el indicado en la demanda; (iv) que la terminación del Contrato no ocurrió de mutuo acuerdo; (v) que el 5 de noviembre de 2015 se envió una comunicación a AGROPECUARIA GERARDO OSPINA VALENCIA – HUEVOS CAMPESINO S.A.S por medio de la cual se notificó que el Contrato terminaría el 10 de marzo de 2016; (vi) que el 10 de mayo de 2016 se efectuó la entrega del inmueble objeto del Contrato a AGROPECUARIA GERARDO OSPINA VALENCIA – HUEVOS CAMPESINO S.A.S. a través de la Corregiduría Municipal de Tribunas – Córcega; (vii) que OPERADORA AVÍCOLA COLOMBIA S.A.S. recibió comunicaciones por parte de AGROPECUARIA GERARDO OSPINA VALENCIA – HUEVOS CAMPESINO S.A.S. mediante las cuales se le solicitó el pago de cánones de arrendamiento y se le indicó que el Contrato, a juicio de ésta, se había renovado.
2. OPERADORA AVÍCOLA COLOMBIA S.A.S. afirmó que de acuerdo con la cláusula cuarta del Contrato, se encontraba facultada para darlo por terminado en cualquier tiempo, mediante un preaviso remitido con antelación mínima de 4 meses a la fecha de terminación. Dicha facultad fue ejercida por la Convocada mediante la comunicación del 5 de noviembre de 2015, en virtud de la cual informó su decisión de dar por terminado el Contrato con más de 4 meses de anticipación a la fecha de terminación, esto es, al 10 de marzo de 2016.
3. AGROPECUARIA GERARDO OSPINA VALENCIA – HUEVOS CAMPESINO S.A.S. se negó a recibir el inmueble objeto del Contrato el 10 de marzo de 2016. No obstante, ello no tiene como consecuencia que el Contrato no haya terminado en esa fecha.
4. OPERADORA AVÍCOLA COLOMBIA S.A.S. pagó a AGROPECUARIA GERARDO OSPINA VALENCIA – HUEVOS CAMPESINO S.A.S. la suma de \$5.742.542 por concepto de canon de arrendamiento, por el periodo comprendido entre

CENTRO DE CONCILIACIÓN ARBITRAL  
Y ALTERNATIVA DE SOLUCIÓN  
DE CONFLICTOS DE INTERÉS  
CAMPAÑA DE GOBIERNO DE MEDELLÍN  
PARASITICIDIA

el 1 de marzo de 2016 y el 10 de marzo del mismo año, fecha de terminación del Contrato. Teniendo en cuenta que el Contrato terminó el 10 de marzo de 2016, OPERADORA AVÍCOLA COLOMBIA S.A.S. no estaba obligada a pagar cánones de arrendamiento por periodos posteriores.

5. Debido a que OPERADORA AVÍCOLA COLOMBIA S.A.S. dio por terminado el Contrato el 10 de marzo de 2016, no es cierto que el mismo se haya prorrogado o renovado hasta el 30 de abril de 2017.
6. La entrega del bien inmueble se realizó a través de la Corregiduría Municipal de Tribunas – Córcega, debido a que AGROPECUARIA GERARDO OSPINA VALENCIA – HUEVOS CAMPESINO S.A.S. se negó a recibirlo, razón por la cual OPERADORA AVÍCOLA COLOMBIA S.A.S. debió adelantar un procedimiento administrativo para efectuar la entrega.
7. OPERADORA AVÍCOLA COLOMBIA S.A.S. no está obligada a pagar las sumas de dinero cobradas por AGROPECUARIA GERARDO OSPINA VALENCIA – HUEVOS CAMPESINO S.A.S. correspondientes a los cánones de los meses de marzo y abril de 2016, ni al periodo comprendido entre el 1º de mayo de 2016 y el 30 de abril de 2018, debido a que el Contrato terminó el 10 de marzo de 2016.
8. Además de oponerse a todas las pretensiones de la demanda, la Convocada propuso las excepciones de mérito que denominó así:
  - 8.1. Indebido conteo del término de duración del contrato y, consecuentemente, del sustento de las pretensiones de la demanda (sic). Esta excepción se fundamentó en que en los incisos primero y segundo de la cláusula cuarta del Contrato, se establecieron dos maneras de darlo por terminado, a saber: (i) una, mediante un preaviso de 2 meses de anticipación a la fecha de terminación; (ii) la otra, mediante un preaviso de 4 meses de anticipación a la fecha de terminación. Teniendo en cuenta que el preaviso se dio el 5 de noviembre de 2015, el Contrato terminó el 10 de marzo de 2016 o, en el peor de los casos, el 30 de abril del mismo año. Por tal razón, OPERADORA AVÍCOLA COLOMBIA S.A.S. no puede estar obligada a realizar pagos por concepto de cánones de arrendamiento por el periodo comprendido entre el 1º de mayo de 2016 y el 30 de abril de 2018.
  - 8.2. Improcedencia de las pretensiones por confusión de los términos jurídicos en relación con la terminación de un contrato de arrendamiento y la entrega del bien inmueble

CENTRO DE CONCILIACIÓN ARBITRAJE  
Y MEDIACIÓN  
CALLE DE CORONEL DE MEDELLÍN  
100-1000000

objeto del contrato. Esta excepción se fundamentó en que no se puede confundir la terminación del Contrato con la restitución del bien objeto de mismo. El Contrato terminó el 10 de marzo de 2016 a pesar de que el inmueble objeto del mismo no haya podido haberse entregado en esa fecha. El inmueble se entregó el 10 de mayo de 2016, después de haberse adelantado un trámite administrativo ante la Corregiduría Municipal de Tribunas – Córcega; no obstante, el Contrato ya estaba terminado.

8.3. Improcedencia de las pretensiones por confusión de los términos jurídicos “prórroga” y “renovación”. Esta excepción se fundamentó en que la renovación de un contrato implica la firma de un nuevo documento que contenga los nuevos términos y condiciones del contrato, mientras que la prórroga conlleva a que no exista una modificación en los términos y condiciones del negocio jurídico. En el Contrato se pactó la prórroga y no la renovación del mismo.

8.4. Enriquecimiento sin causa. Esta excepción se fundamentó en que el Contrato terminó el 10 de marzo de 2016 y en que OPERADORA AVÍCOLA COLOMBIA S.A.S. pagó el canon de arrendamiento hasta esa fecha. De reconocerse cánones de arrendamiento a favor de AGROPECUARIA GERARDO OSPINA VALENCIA – HUEVOS CAMPESINO S.A.S. por periodos posteriores al 10 de marzo de 2016, ésta se estaría enriqueciendo sin causa.

8.5. Improcedencia de aplicar las normas de que trata la ley 820 de 2003 al contrato de arrendamiento C-2014-061. Esta excepción se fundamentó en que el Contrato es de tipo comercial y, en consecuencia, no se le pueden aplicar las normas de la ley de arrendamiento de vivienda urbana.

8.6. Temeridad y mala fe. Esta excepción se fundamentó en que la Convocante incurrió en falsedades al pretender (i) que se declare renovado el Contrato hasta el mes de abril de 2018 cuando el mismo terminó el 10 de marzo de 2016; (ii) que se ligue la terminación del Contrato a la restitución del bien objeto del mismo; y (iii) desconocer la validez del preaviso remitido el 5 de noviembre de 2015.

8.7. Cumplimiento del contrato y cumplimiento efectivo de la obligación. Inexistencia de prueba del incumplimiento contractual como fuente de la obligación de reparación dentro del campo de la responsabilidad civil contractual. Ejecución de la obligación de medio. Esta excepción se fundamentó en que OPERADORA AVÍCOLA COLOMBIA S.A.S. cumplió con sus obligaciones contractuales al haber remitido un preaviso a AGROPECUARIA GERARDO OSPINA VALENCIA – HUEVOS

CENTRO DE CONCILIACIÓN, ARBITRAJE  
Y MEDIACIÓN DEL PODER JUDICIAL  
CAMPAÑA DE COMARCAS DEL NEBOLLÍN  
PARACANTICUCUA

CAMPESINO S.A.S. en los términos establecidos en el Contrato y al haber pagado el canon de arrendamiento hasta la fecha de su terminación.

- 8.8. Ausencia de culpa contractual. Exoneración de responsabilidad consistente en culpa exclusiva de la víctima. Diligencia y cuidado por parte de la sociedad demandada. Este motivo de defensa se fundamentó en que OPERADORA AVÍCOLA COLOMBIA S.A.S. envió un preaviso a AGROPECUARIA GERARDO OSPINA VALENCIA – HUEVOS CAMPESINO S.A.S. informando la decisión de dar por terminado el Contrato. No obstante, AGROPECUARIA GERARDO OSPINA VALENCIA – HUEVOS CAMPESINO S.A.S. se negó a recibir el inmueble objeto del Contrato y, por lo tanto, OPERADORA AVÍCOLA COLOMBIA S.A.S. debió adelantar un trámite administrativo ante la Corregiduría Municipal de Tribunas – Córcega para lograr la restitución del bien. La terminación del Contrato tuvo efectos desde el 10 de marzo de 2016 y el hecho de que el bien no haya podido entregarse por una conducta de la Convocante, no conlleva a que el Contrato no haya terminado.
- 8.9. Inexistencia de la prueba de los perjuicios. Esta excepción se fundamentó en que no se puede pretender el cobro por concepto de canon de arrendamiento por periodos posteriores al 10 de marzo de 2016, debido a que en esa fecha terminó el Contrato. Adicionalmente, en que no se puede pretender una indemnización a título de sanción con fundamento en la ley 820 de 2003 debido a que esa ley no resulta aplicable al Contrato.
- 8.10. Inexistencia de los elementos de la responsabilidad civil contractual. Indebida ejecución de la acción de responsabilidad contractual por haberse cumplido a cabalidad el contrato. La vía escogida debió ser la de responsabilidad aquiliana o extracontractual. Este motivo de defensa se fundamentó en que debido a que el Contrato terminó el 10 de marzo de 2016 y a que OPERADORA AVÍCOLA COLOMBIA S.A.S. cumplió con sus obligaciones contractuales, no se le puede imputar responsabilidad de tipo contractual.
- 8.11. Prescripción extintiva del derecho y caducidad de la acción. La Convocada solicitó declarar la prescripción de los derechos invocados en la demanda y de las acciones ejercidas por la Convocante.
- 8.12. Genérica o de ley. Finalmente, la OPERADORA AVÍCOLA COLOMBIA S.A.S. solicitó al Tribunal declarar probadas las excepciones que resultaren probadas en el proceso.

CENTRO DE CONCILIACIÓN, MEDIACIÓN  
Y ARBITRAJE DEL POSIBO y  
CAMPAÑA DE COMERCIO DE NECELLIN  
PARA ANTIQUÍA

### III. ALEGACIONES FINALES

Una vez concluido el período probatorio y practicadas las pruebas solicitadas por las Partes y decretadas por el Tribunal, el 5 de marzo de 2018 se realizó audiencia de alegaciones. La audiencia de alegaciones se desarrolló de la siguiente forma:

#### A. Alegatos de la Convocante.

El apoderado de AGROPECUARIA GERARDO OSPINA VALENCIA – HUEVOS CAMPESINO S.A.S. presentó por escrito sus alegaciones. En sus alegatos el apoderado de la Convocante, en síntesis, indicó lo siguiente:

1. Las pruebas practicadas en el proceso demuestran que el señor Gerardo Ospina Valencia y OPERADORA AVÍCOLA COLOMBIA S.A.S. celebraron el Contrato, el cual inició el 1° de mayo de 2014 con una duración de 12 meses.
2. En el proceso quedó demostrado el valor del canon de arrendamiento pactado en el Contrato y que el señor Gerardo Ospina Valencia cedió su posición contractual como arrendador a AGROPECUARIA GERARDO OSPINA VALENCIA – HUEVOS CAMPESINO S.A.S.
3. Se demostró que el día 5 de noviembre de 2015, AGROPECUARIA GERARDO OSPINA VALENCIA – HUEVOS CAMPESINO S.A.S. recibió una carta suscrita por OPERADORA AVÍCOLA COLOMBIA S.A.S., correspondiente a una *“Notificación de terminación del contrato, indicando que el referido contrato iría (sic) hasta el 10 de marzo de 2016”*.
4. El Contrato se renovó debido a que OPERADORA AVÍCOLA COLOMBIA S.A.S. no entregó el bien el 10 de marzo ni pagó el canon de arrendamiento adeudado.
5. Con la finalidad de intentar la terminación del Contrato, OPERADORA AVÍCOLA COLOMBIA S.A.S. contaba con las siguientes 3 opciones, las cuales no fueron observadas por la Convocada:
  - 5.1. Una de las formas de dar por terminado el Contrato, era por mutuo acuerdo de las Partes. Sin embargo, en el presente caso, ese acuerdo no existió.

CENTRO DE CONCILIACIÓN ARBITRAJE  
FRENTE A LA SOLUCIÓN  
CAMPAÑA DE CONCIENCIA DE REBELÍN  
PARAVANTICUUA

- 5.2. OPERADORA AVÍCOLA COLOMBIA S.A.S. pudo haber informado su decisión de dar por terminado el Contrato con 4 meses de anticipación a la fecha en que pretendía poner fin al mismo. No obstante, con la comunicación remitida por OPERADORA AVÍCOLA COLOMBIA S.A.S. el 5 de noviembre tampoco se logró la terminación del Contrato en la medida en que el bien objeto del mismo debía ser entregado el 10 de marzo de 2016, lo cual no ocurrió. Adicionalmente, OPERADORA AVÍCOLA COLOMBIA S.A.S. debió pagar el canon de arrendamiento hasta la fecha en que habría terminado el Contrato y no lo hizo.
- 5.3. OPERADORA AVÍCOLA COLOMBIA S.A.S. pudo haber dado por terminado el Contrato manifestando su decisión con 2 meses de anticipación al vencimiento del término. Sin embargo, la arrendataria dejó renovar el Contrato.
6. En la comunicación remitida por OPERADORA AVÍCOLA COLOMBIA S.A.S. el 5 de noviembre de 2015, constaba que la restitución del bien objeto del Contrato se realizaría el 10 de marzo de 2016, lo cual no ocurrió. Por lo tanto, el Contrato de arrendamiento se renovó por un año, esto es, hasta el 30 de abril de 2017.
7. El Contrato se renovó entre el 1° de mayo de 2016 y el 30 de abril de 2017; posteriormente se renovó entre el 1° de mayo de 2017 y el 30 de abril de 2018. No obstante, OPERADORA AVÍCOLA COLOMBIA S.A.S. no ha pagado los cánones de arrendamiento por esos periodos.
8. OPERADORA AVÍCOLA COLOMBIA S.A.S. aceptó que recibió comunicaciones remitidas por AGROPECUARIA GERARDO OSPINA VALENCIA – HUEVOS CAMPESINO S.A.S., por medio de las cuales se solicitó el pago de cánones de arrendamiento y se le informó que el Contrato se había renovado.
9. La diligencia ante la Corregiduría Municipal de Tribunas – Córcega, que es aducida por OPERADORA AVÍCOLA COLOMBIA S.A.S. como prueba de la entrega del inmueble, resultó viciada. Lo anterior toda vez que en comunicación remitida el 26 de diciembre de 2017 por la Subsecretaría de Seguridad y Convivencia Ciudadana de Pereira, se indicó que allí no reposaban los documentos solicitados por el Tribunal, no se encontraba una querrela, no se encontró registro del expediente y que quien suscribía la comunicación no era el titular del despacho. Adicionalmente, la Convocante formuló tacha de falsedad frente a unos documentos, la cual no prosperó por elementos procedimentales.

CENTRO DE CONCILIACIÓN ARBITRAJE  
Y MEDIACIÓN DEL PODER JUDICIAL  
CAMPANA DE CONCILIACIÓN Y MEDIACIÓN  
PARA COLOMBIA

10. La respuesta remitida el 26 de diciembre de 2017 por la Subsecretaría de Seguridad y Convivencia Ciudadana de Pereira demuestra que AGROPECUARIA GERARDO OSPINA VALENCIA – HUEVOS CAMPESINO S.A.S. no recibió el inmueble el 10 de mayo de 2016.
11. AGROPECUARIA GERARDO OSPINA VALENCIA – HUEVOS CAMPESINO S.A.S. asumió obligaciones crediticias confiando en que recibiría el pago de los cánones de arrendamiento por parte de OPERADORA AVÍCOLA COLOMBIA S.A.S. No obstante, ante la falta de pago de esos cánones, la Convocante inició un proceso de reorganización empresarial, el cual se tramita ante la Superintendencia de Sociedades.
12. Finalmente, AGROPECUARIA GERARDO OSPINA VALENCIA – HUEVOS CAMPESINO S.A.S. reiteró al Tribunal sus pretensiones.

#### **B. Alegatos de la Convocada.**

El apoderado de OPERADORA AVÍCOLA S.A.S. presentó de manera oral sus alegaciones. En éstas, la Convocada manifestó lo siguiente:

1. De conformidad con lo establecido en el inciso segundo de la cláusula cuarta del Contrato, el término de duración del mismo es de 12 meses; sin embargo, allí se pactó que la arrendataria podría darlo por terminado en cualquier tiempo informando su decisión a la arrendadora, con al menos 4 meses de anticipación a la fecha fijada para la terminación. Adicionalmente, en el Contrato se pactó que cualquiera de las Partes podría darlo por terminado manifestando su decisión de no prorrogarlo con una antelación de 60 días.
2. En el proceso se demostró que el día 5 de noviembre de 2015, AGROPECUARIA GERARDO OSPINA VALENCIA HUEVOS CAMPESINO S.A.S., recibió la notificación radicada bajo el No. 1M002282 por medio de la cual OPERADORA AVÍCOLA COLOMBIA S.A.S. informó su decisión de dar por terminado el Contrato.
3. En el proceso se demostró que para el día 10 de marzo de 2016, el señor Mateo Escobar era empleado de AGROPECUARIA GERARDO OSPINA VALENCIA HUEVOS CAMPESINO S.A.S. Igualmente se probó que el 10 de marzo de 2016, Mateo Escobar se negó a recibir el inmueble arrendado, el cual sería restituido por parte de OPERADORA AVÍCOLA COLOMBIA S.A.S.

CENTRO DE CONCILIACIÓN ARBITRAJE  
Y ASESORIA LEGAL  
CAMARA DE COMERCIO DE NEBELLIN  
PASTAANTIOQUIA

4. Se probó que debido a que AGROPECUARIA GERARDO OSPINA VALENCIA HUEVOS CAMPESINO S.A.S. no recibió el inmueble objeto del Contrato, OPERADORA AVÍCOLA COLOMBIA S.A.S. debió iniciar un procedimiento administrativo de entrega ante la Corregiduría Municipal de Tribunas – Córcega, a raíz del cual se logró la restitución del inmueble el día 10 de mayo de 2016. La persona que recibió el inmueble en esa fecha fue el señor William Ospina Gil, representante legal de AGROPECUARIA GERARDO OSPINA VALENCIA HUEVOS CAMPESINO S.A.S.
5. OPERADORA AVÍCOLA COLOMBIA S.A.S. inició el trámite administrativo tendiente a lograr la entrega del bien, de manera inmediata a la terminación del Contrato, lo cual ocurrió el día 10 de marzo de 2016. Sin embargo, por hechos imputables a la Convocante, la entrega sólo se pudo realizar hasta el 10 de mayo de 2016.
6. OPERADORA AVÍCOLA COLOMBIA S.A.S., solo hizo uso del inmueble arrendado hasta el día 10 de marzo de 2016.
7. La Convocante está actuando en abuso del derecho al pretender el pago de la suma de \$460.411.401 por concepto de cánones de arrendamiento causados hasta el mes de marzo de 2018. Lo anterior debido a que el Contrato terminó el 10 de marzo de 2016, OPERADORA AVÍCOLA COLOMBIA S.A.S. solo hizo uso del inmueble que estaba arrendado hasta el día 10 de marzo de 2016 y cumplió a cabalidad con sus obligaciones contractuales hasta esa fecha.
8. Antes del 10 de marzo de 2016, AGROPECUARIA GERARDO OSPINA VALENCIA – HUEVOS CAMPESINO S.A.S. no manifestó a OPERADORA AVÍCOLA COLOMBIA S.A.S. ninguna inconformidad o desacuerdo con la decisión de la segunda de dar por terminado el Contrato. Sólo se conoció la inconformidad de la Convocante el 10 de marzo de 2016, fecha en que OPERADORA AVÍCOLA COLOMBIA S.A.S. trató de hacer la entrega del inmueble.
9. Si bien la Convocante ha tratado de desvirtuar la existencia de un trámite administrativo para la entrega del inmueble objeto del Contrato, tanto en la demanda como en el interrogatorio de parte absuelto por el representante legal de AGROPECUARIA GERARDO OSPINA VALENCIA – HUEVOS CAMPESINO S.A.S., se confesó la existencia de ese trámite.

CENTRO DE CONCILIACIÓN ARBITRAL  
Y ALIANCE CONSULTING  
CAMBIADE CONCEPTO LA ABOLIM  
REGISTRACION

10. Finalmente, con fundamento en los anteriores argumentos, OPERADORA AVÍCOLA COLOMBIA S.A.S. solicitó al Tribunal negar la prosperidad de las pretensiones, declarar probadas las excepciones de mérito y la objeción al juramento estimatorio.

### CAPÍTULO TERCERO PRESUPUESTOS PROCESALES

Antes de entrar a decidir las controversias planteadas, se hace necesario establecer si en el presente proceso arbitral se reúnen a cabalidad los presupuestos procesales, esto es, los requisitos indispensables para la validez del proceso.

El Tribunal encuentra que tales presupuestos se reúnen en este proceso:

1. Las Partes son personas jurídicas, con capacidad para transigir y para arbitrar, que comparecieron al proceso a través de sus representantes legales, según consta en los certificados de existencia y representación legal que obran en el expediente. Las Partes estuvieron debidamente representadas en este proceso arbitral a través de apoderados idóneos.
2. El Tribunal ejerce funciones jurisdiccionales de manera transitoria, en los términos establecidos en el artículo 116 de la Constitución Política. Así mismo, el Tribunal es competente para conocer de las pretensiones de la demanda. Lo anterior según se estableció en el Auto No. 6 del 27 de octubre de 2017, el cual no fue controvertido por las Partes.
3. Así mismo, en la oportunidad procesal correspondiente, y luego de haberla inadmitido, el Tribunal encontró que la demanda que dio origen al proceso arbitral reúne los requisitos establecidos en la ley, razón por la cual en esta etapa procesal se ratifica el cumplimiento del requisito de la demanda en forma.
4. Por último, el proceso se adelantó observando las normas procesales previstas, sin que se encuentre configurada alguna causal de nulidad que afecte la presente actuación.

### CAPÍTULO CUARTO CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL

#### I. LA COMPETENCIA DEL TRIBUNAL.

CENTRO DE CONCILIACIÓN ARBITRAL  
Y AUXILIO CONSTITUCIONAL  
CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ  
PASADAJE 100-100

Pese a que el Tribunal decidió sobre su propia competencia en el momento procesal correspondiente, se considera importante realizar algunas precisiones sobre ese particular. El Tribunal es competente para conocer de las pretensiones planteadas en la demanda, según se estableció en el auto No. 6, dictado el día 27 de octubre de 2017. Las Partes no impugnaron el auto mencionado y, por tanto, no cuestionaron la competencia del Tribunal quedando entonces en firme la decisión del Tribunal acerca de su propia competencia.

En el mencionado auto, el Tribunal decidió sobre su propia competencia indicando uno a uno, los factores que la determinaban y le habilitaban para definir el conflicto; éstos son: (1) la “arbitrabilidad”, (2) la competencia por el factor subjetivo, y (3) la competencia por el factor objetivo. Adicionalmente, el Tribunal está habilitado para resolver el conflicto pues éste se encuentra comprendido en el ámbito del pacto arbitral.

Con todo, el Tribunal estima pertinente realizar las siguientes consideraciones con miras a ratificar su competencia para conocer y decidir de fondo la controversia planteada en el presente proceso arbitral. En virtud del principio doctrinaria y jurisprudencialmente denominado *kompetenz-kompetenz* se ha señalado que en materia arbitral corresponde al Tribunal decidir sobre su propia competencia, sin que para el efecto resulte necesaria una previa declaración judicial. Según la doctrina, este principio “...significa que la justicia arbitral tiene una prioridad temporal respecto de la justicia estatal para dirimir toda controversia relativa a la competencia arbitral, esto es, toda controversia relativa a la existencia, la validez y el alcance del contrato de arbitraje”<sup>2</sup>. El mencionado principio ha sido consagrado y reconocido en el artículo 29 de la ley 1563 de 2012.

En el presente caso, las Partes celebraron un contrato de arrendamiento en el que incluyeron una cláusula compromisoria, habilitando al Tribunal Arbitral para resolver cualquier diferencia o controversia surgida en razón del Contrato. Por ende, dado que las pretensiones de la demanda se sustentan en el alegado incumplimiento del Contrato que se le atribuye a la Convocada, es claro que las controversias aquí planteadas forman parte de aquéllas que el Tribunal puede resolver por estar habilitado para el efecto.

En suma, por virtud de la habilitación realizada por las Partes al Tribunal de Arbitramento, incluida en ella la facultad de decidir sobre su propia competencia, éste considera que es competente para decidir de fondo el proceso arbitral, en los términos indicados en el Auto No. 6 del 27 de octubre de 2017.

<sup>2</sup> Eduardo Silva Romero. Breves observaciones sobre el principio “Kompetenz-Kompetenz”, en El Contrato de Arbitraje, Editorial Legis, pág. 580.

## II. EL PROBLEMA JURIDICO PLANTEADO.

El problema jurídico principal que debe resolver el Tribunal consiste en determinar si, como lo sostiene la Convocante, la Convocada incurrió en un incumplimiento del Contrato, para establecer a partir de allí si hay lugar a declarar la responsabilidad civil contractual reclamada y a imponer las consecuencias que la Convocante reclama en materia indemnizatoria.

Para resolver este problema jurídico, el Tribunal se apoyará en las consideraciones que se exponen a continuación.

### 1. LA EXCEPCIÓN DENOMINADA “PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA DEL DERECHO Y CADUCIDAD DE LA ACCIÓN”.

Debe ocuparse el Tribunal, en primer lugar, de resolver la excepción décima primera de la respuesta a la demanda, pues si estuviera llamada a prosperar, el Tribunal quedaría relevado de ocuparse del problema jurídico de fondo que plantea el litigio.

Esta excepción fue propuesta por la Convocada en los siguientes términos:

***“DÉCIMA PRIMERA: PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA DEL DERECHO Y CADUCIDAD DE LA ACCIÓN***

*Sírvase señor Árbitro declarar las prescripciones de los derechos invocados en la demanda y la caducidad de las acciones ejercidas por la parte demandante, atendiendo a lo dispuesto por los artículos 94 y 95 del Código General del Proceso”.*

A juicio del Tribunal esta excepción no está llamada a prosperar por las siguientes razones:

- a. Las normas procesales citadas por la Convocada al proponer la excepción regulan, entre otros aspectos, en qué casos la presentación de la demanda produce el efecto de interrumpir la prescripción y de impedir que se produzca la caducidad, y en qué eventos no se generan estos dos fenómenos. Estas normas, por ser de carácter estrictamente procesal, no contienen disposiciones sustantivas sobre los términos aplicables en materia de prescripción extintiva de las acciones y derechos ajenos, o de caducidad de las acciones judiciales.

CENTRO DE CONCILIACIÓN ARBITRAJE  
Y MEDIACIÓN DEL PODER JUDICIAL  
CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ  
PARANINQUEA

- b. Para el Tribunal es claro, en consecuencia, que la Convocada no está solicitando la aplicación de una norma sustantiva que regule el término de prescripción o de caducidad de la acción ejercida por la Convocante. Con todo, aun si el Tribunal hiciese un ejercicio de interpretación para examinar la excepción propuesta al margen de las disposiciones procesales citadas, la misma no podría prosperar.
- c. En efecto, la regla general de prescripción extintiva de derechos y acciones está consagrada en el artículo 2536 del Código Civil, tal como fue modificado por el artículo 8° de la ley 791 de 2002, cuyo inciso primero dispone lo siguiente:
- “La acción ejecutiva se prescribe por cinco (5) años. Y la ordinaria por diez (10)”* (se resalta).
- d. Esta regla general se aplica, salvo cuando opera una excepción legal, a las acciones mediante las cuales se pretende una declaratoria de responsabilidad civil, sea de naturaleza contractual o extracontractual. Es decir, tratándose de una acción ordinaria orientada a que se declare la responsabilidad civil del demandado, el término de prescripción aplicable – salvo las excepciones legales, se reitera – es de 10 años.
- e. Bien es sabido que en el ámbito de la responsabilidad civil, algunas normas legales establecen términos especiales de prescripción más cortos, tal como ocurre en el caso de las acciones derivadas del contrato de transporte (artículo 993 del Código de Comercio), las que se derivan del contrato de seguro (artículo 1081 del mismo Código), o aquéllas mediante las que se pretende la aplicación de la denominada responsabilidad extracontractual por el hecho ajeno (artículo 2358 del Código Civil).
- f. Sin embargo, tratándose de acciones derivadas de un contrato de arrendamiento, no existe ninguna disposición que consagre una regla especial de prescripción extintiva, por lo cual debe darse aplicación a la regla general antes mencionada, consagrada en el artículo 2536 del Código Civil.
- g. En el presente proceso la Convocante pretende que se declare el incumplimiento del contrato de arrendamiento celebrado con la Convocada, y que como consecuencia de dicha declaración, se condene a esta última a pagar unas sumas de dinero (pretensiones primera y siguientes, tal cual aparecen formuladas en el escrito con el que se subsanaron los requisitos exigidos por el Tribunal al inadmitir la demanda – fls. 71 y 72 del cuaderno principal). Es evidente, por tanto, que la acción ejercida por la Convocante es de responsabilidad civil contractual, y que se fundamenta en el alegado

CENTRO DE CONCILIACIÓN, MEDIACIÓN  
Y ARBITRAJE DEL PODER JUDICIAL  
CAMARA DE CONVOCADOS JUDICIALES  
PARAGUAY

incumplimiento de un contrato de arrendamiento. Así, tratándose de una acción ordinaria (no ejecutiva), la regla de prescripción extintiva aplicable al asunto sometido a consideración del Tribunal, corresponde a la regla general, según la cual – como se señaló – el término es de 10 años.

- h. La Convocante argumenta que los hechos constitutivos del incumplimiento contractual que le atribuye a la Convocada, se habrían presentado a partir del mes de marzo de 2016, y la demanda arbitral fue presentada el 12 de junio de 2017. Para el Tribunal es claro, entonces, que la demanda se radicó mucho tiempo antes de que se consolidara el término de prescripción extintiva para el ejercicio de la acción contractual promovida por la Convocante, de lo cual se desprende que no hay lugar a declarar la prescripción invocada.
- i. Por último, en cuanto a la caducidad alegada por la Convocada, el Tribunal estima que sin necesidad de ahondar en las diferencias entre dicho fenómeno y el de la prescripción, es claro que en materia de acciones de responsabilidad civil contractual como la que ha sido ejercida por la Convocante, no existe disposición normativa que señale un término de caducidad de dichas acciones, razón por la cual no hay fundamento alguno para declararla.

Con base en estas consideraciones, el Tribunal tiene por no demostrada la excepción denominada “PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA DEL DERECHO Y CADUCIDAD DE LA ACCIÓN”, y así habrá de declararlo en la parte resolutive del presente laudo.

## **2. ANÁLISIS DEL PROBLEMA JURÍDICO DE FONDO.**

Despejado el asunto de la prescripción extintiva y de la caducidad alegadas por la Convocada, el Tribunal debe ocuparse del problema jurídico de fondo debatido en el litigio, esto es, determinar si como lo sostiene la Convocante, la Convocada incurrió en un incumplimiento contractual o si, por el contrario, la Convocada obró conforme a lo estipulado en el Contrato.

### **2.1. La terminación del Contrato.**

Las pretensiones de la demanda están sustentadas en una premisa básica: la Convocante sostiene que no obstante la manifestación escrita de la Convocada, remitida el 5 de noviembre de 2015, en el sentido de que el Contrato terminaría el 10 de marzo de 2016, en realidad el Contrato no terminó en esa fecha, sino que se encuentra vigente. Con base en

ello, la Convocante pretende que el Tribunal declare el incumplimiento de la Convocada consistente en no haber pagado los cánones de arrendamiento causados a partir del 10 de marzo de 2016, y que en consecuencia la condene a pagar dichos cánones (hasta el 30 de abril de 2018) y una sanción pecuniaria.

Por su parte, la oposición de la Convocada se fundamenta, en síntesis, en que por razón de la comunicación escrita remitida el 5 de noviembre de 2015, el Contrato sí terminó el 10 de marzo de 2016, como consecuencia de lo cual la Convocada no estaba obligada a pagar cánones de arrendamiento con posterioridad a esta fecha.

Revisemos en detalle las posturas de cada una de las Partes al respecto:

En relación con la terminación del Contrato, la Convocante argumenta que no le bastaba a la Convocada manifestar su intención de dar por terminada su relación jurídica, pues en la fecha señalada para la terminación debía proceder a entregar el inmueble y a pagar los cánones causados hasta ese día, agregando que como la Convocada no lo hizo, el Contrato siguió vigente.

Al respecto, en el hecho 7º de la demanda la Convocante señaló:

*“7. Como se desprende de prueba que anexare de carta proveniente del arrendatario, con fecha de envío el 5 de noviembre de 2015, expresando la intención de terminar el contrato. Esta expresa que el contrato se terminara el 10 de marzo de 2016. Fecha en la cual el contrato ya se había renovado con 12 meses más. Pues ni entregó el bien en esa fecha, ni pagó lo adeudado por concepto de arrendamiento hasta esa fecha (sic)” (se destaca).*

Y en los hechos 8º y 9º de la demanda se agregó lo siguiente:

*“8. El arrendatario podía hacer uso de tres maneras de terminación del contrato: **Primera:** por voluntad bilateral. **Segunda:** El haber avisado con un término de cuatro meses en cualquier fecha, la terminación del mismo y la **Tercera:** Con aviso dos meses, antes del vencimiento del término contractual, entregando el bien objeto de arrendamiento.*

*9. En referencia a la manera de terminación del contrato, referida en la cláusula anterior; Tenemos que no existe la primera, pues no hubo terminación bilateral; No existe la segunda; Pues si se quisiera aplicar la terminación del contrato a la carta enviada el 5 de noviembre. Tenemos que se debe tener en cuenta dos cosas: A) para*

CENTRO DE CONCILIACIÓN ARBITRAJE  
Y MEDIACIÓN CORPORATIVA  
CALLE DE CONSTITUCIÓN 1000  
BOGOTÁ, COLOMBIA



con más de 4 meses de anticipación tal como se pactó entre las partes según se desprende del inciso segundo de la cláusula cuarta del mencionado contrato y, por lo mismo, si el contrato terminó en marzo de 2016, cobrar cánones de arrendamiento por 12 meses entre mayo de 2016 y abril de 2017 no solo constituye mala fe del demandante sino adicionalmente una pretensión de enriquecimiento sin causa que busca un tinte de legalidad a través de la declaración judicial...” (se resalta).

En similar sentido, al oponerse a la pretensión cuarta sostuvo lo siguiente:

**“FRENTE A LA CUARTA PRETENSIÓN:** Nos oponemos a la misma por lo siguiente:

...

b. Porque el contrato de arrendamiento No. 2014-061 terminó efectivamente el día 10 de marzo de 2016 por haberse dado el preaviso pactado por la partes y, en consecuencia, solo se causó parcialmente el canon de arrendamiento por el mes de marzo de 2016 en cuantía de \$5.742.452 efectivamente pagada por mi poderdante (sic)” (se destaca).

Al dar respuesta al hecho séptimo de la demanda, la Convocada manifestó:

“...

a. OPERADORA AVÍCOLA COLOMBIA S.A.S., dio por terminado el contrato mediante preaviso con 4 meses de anticipación amparados en lo pactado en el inciso segundo de la cláusula cuarta del contrato de arrendamiento C-2014-061 y, por lo mismo, no podría prorrogarse (no renovarse como equivocadamente se indica en los hechos de la demanda) por doce (12) meses más como equivocadamente se indica en el hecho.

...” (se resalta).

De la misma manera, al proponer la segunda excepción de mérito, la Convocada señaló:

“Una cosa de la terminación del contrato arrendamiento que efectivamente acaeció el 10 de marzo de 2016 y otra muy distinta la entrega y/o restitución del inmueble que debió hacerse a través de la Corregiduría Municipal de Policía de Tribunas - Córcega de la ciudad de Pereira, Risaralda el día 10 de mayo de 2016. Esto no sin antes anotar que la entrega del inmueble estuvo precedida de varios trámites dentro del procedimiento administrativo, como lo fue la audiencia de

CENTRO DE CONCILIACIÓN ARBITRAJE  
Y MEDIACIÓN  
CALLE 100 Nº 100-100  
BOGOTÁ

conciliación que se llevó a cabo el día 26 de abril de 2016; es decir, incluso antes de la fecha en que la parte actora se funda para indicar que el contrato se prorrogó, es decir, antes del 30 de abril de 2016 y tal como se desprende de los documentos que aportamos como prueba.

...

En conclusión, la entrega del inmueble vía procedimiento administrativo del día 10 de mayo de 2016, no es el hecho determinante para pensar en que se dio una prórroga del contrato de arrendamiento C-2014-061 porque, como se dijo, una cosa es la terminación del contrato como tal (marzo 10 de 2016) y otra completamente distinta la entrega a la parte convocante (mayo 10 de 2016)” (se resalta).

Y finalmente, al proponer la excepción octava, sostuvo lo siguiente:

*“OPERADORA AVÍCOLA COLOMBIA S.A.S. preavisó el día 5 de noviembre de 2015 la terminación del contrato de arrendamiento para el 10 de marzo de 2016; es decir, con la antelación que las mismas partes pactaron en el documento No. C-2014-061. Sin embargo, la ahora convocante se negó a recibir el inmueble el mismo día de la terminación del contrato y, en consecuencia, se debió proceder a la entrega a través del trámite administrativo adelantado ante la Corregiduría Municipal de Policía de Tribunales - Córcega de la ciudad de Pereira, Risaralda.*

*Como también quedó dicho, la entrega del inmueble no es la queda lugar a la terminación del contrato de arrendamiento como tal y, en consecuencia, deberá tenerse como fecha de terminación la preavisada para el día 10 de marzo de 2016. ...” (se destaca).*

Como bien puede advertirse, el incumplimiento contractual del que se duele la Convocante se sustenta, sin lugar a dudas, en que a juicio de esta Parte, el Contrato no terminó el 10 de marzo de 2016, a raíz de lo cual sostiene que la Convocada dejó de pagar los cánones causados a partir de esa fecha y que por ese motivo incurrió en infracción al Contrato. Por el contrario, la Convocada sostiene que el Contrato sí terminó en la fecha antes indicada, y a partir de ello argumenta que no incumplió el negocio jurídico celebrado con la Convocante.

De esta manera, encuentra el Tribunal que el problema relativo a la terminación del Contrato es asunto cardinal del presente litigio, puesto que sólo en la medida que haya quedado probado que el vínculo contractual permaneció vigente más allá del 10 de marzo

CENTRO DE CONCILIACIÓN, ARBITRAJE  
Y ASESORIA CONSUMIDORA  
CAMPO DE CONTRATO DEL ARBELÁN  
PEREIRA, RISARALDA

de 2016, habría lugar a examinar si la Convocada incurrió en un incumplimiento contractual que la haga responsable, por no haber pagado los cánones de arrendamiento causados con posterioridad a ese día.

Procede en consecuencia el Tribunal a abordar el problema de la terminación del Contrato, con el objeto de establecer si el mismo permaneció vigente más allá del 10 de marzo de 2016 (según lo argumenta la Convocante), o si por el contrario, el Contrato terminó en esa fecha, tal como lo sostiene la Convocada.

Al respecto, encuentra el Tribunal que en el proceso quedaron demostrados los siguientes hechos, sobre los cuales no existe discusión entre las Partes:

- a) Se probó en el proceso que en el Contrato se consignó la siguiente cláusula relativa a su duración y terminación (fl. 8 del cuaderno principal):

**“4. DURACIÓN**

*De doce (12) meses contados a partir del primero (1º) de mayo de dos mil catorce (2014), prorrogables por periodos iguales, a menos que una de las partes manifieste por escrito a la otra, con una antelación de sesenta (60) días calendario, su intención de no prorrogarlo.*

*No obstante el término de duración pactado, LA ARRENDATARIA, en cualquier tiempo podrá dar por terminado unilateralmente el presente contrato; para lo cual dará aviso por escrito a LA ARRENDADORA con una antelación mínima de cuatro (4) meses contados con relación a la fecha fijada para la terminación. En este evento no hay lugar al pago de indemnización alguna a cargo de la ARRENDATARIA”.*

- b) Igualmente se demostró que el 5 de noviembre de 2015, la Convocada envió una comunicación a la Convocante manifestándole su intención de dar por terminado el Contrato a partir del 10 de marzo de 2016.

En dicha comunicación, obrante a fl. 99 del cuaderno principal, la Convocada expresó lo siguiente:

“...

*Respetados Señores:*

CENTRO DE CONCILIACIÓN ARBITRAJE  
Y MEDIACIÓN  
CALLE 100 No. 100-100  
BOGOTÁ, COLOMBIA

*De manera atenta nos permitimos manifestarles que hemos tomado la decisión de terminar el contrato arrendamiento No. C-2014-061 del inmueble denominado granja avícola Siberia, ubicada en la vereda El Manzano, municipio de Pereira (Risarcaldá), contrato éste suscrito entre las partes el día veinticuatro (24) de junio de dos mil catorce (2014). Lo anterior de conformidad con lo establecido en la Cláusula Cuarta del contrato de arrendamiento suscrito.*

*Así las cosas, el contrato terminará el día diez (10) de marzo de dos mil dieciséis (2016), fecha en la cual haremos la correspondiente restitución y entrega del inmueble. La persona encargada por parte de la compañía para la restitución mencionada, es el señor Néstor Torres Tel 3105078600.*

...” (se destaca).

En cuanto a esta comunicación, la Convocante no ha puesto en duda que la misma fue recibida por ella, tal como se desprende, con toda claridad, de la primera parte del hecho séptimo de la demanda:

*“7. Como se desprende de prueba que anexare de carta proveniente del arrendatario, con fecha de envío el 5 de noviembre de 2015, expresando la intención de terminar el contrato. Esta expresa que el contrato se terminara el 10 de marzo de 2016... (sic)”.*

- c) También se probó en el proceso que la Convocada hizo un último pago, por concepto de canon de arrendamiento, por valor de \$5.742.452.

Sobre esta circunstancia, obra en el expediente (fl. 31 del cuaderno principal) la copia de una consignación hecha en el Banco Agrario, a órdenes de la Convocante, por el valor antes indicado.

El Tribunal destaca que la Convocante no discute haber recibido un pago por este valor (hecho 9º de la demanda), y tampoco cuestiona que éste se haya hecho en el mes de marzo de 2016 ni que no sea imputable a cánones de arrendamiento, pues en la pretensión cuarta de la demanda (fl. 71 vto. del cuaderno principal) solicitó lo siguiente:

*“CUARTO: Como consecuencia de la declaración de pretensión primera, Se paguen los meses adeudados del 2016, esto es marzo y abril, cada uno por valor de 15.094.548 para un total de \$30.189.096. menos un abono de 5742.452 hecho en*

CENTRO DE CONCILIACIÓN ARBITRAL  
Y MEDIACIÓN CONSERVACIÓN  
COMUNIDAD DE CONVENCIONES DE REBELDÍN  
PAGUEN 1000000

marzo del 2016. Total adeudado por concepto de estos dos meses \$ 24.446.644 (sic)”.

- d) Igualmente, en el proceso quedó probado que la restitución del inmueble se produjo el 10 de mayo de 2016. Al respecto, conviene precisar que si bien las Partes discuten sobre las razones y las consecuencias de que la entrega se haya verificado en esa fecha, ambas admiten que la restitución ocurrió ese día, esto es, el 10 de mayo de 2016, y las pruebas obrantes en el expediente así lo demuestran.

En efecto, acerca de la entrega en la fecha señalada, la Convocante confesó lo siguiente en el hecho 14 de la demanda:

*“14. El 10 de Mayo del 2016 ante La CORREGIDURIA MUNICIPAL DE POLICIA DE TRIBUNAS se recibe el bien objeto de arriendo. Pero no es esto una terminación del contrato de manera bilateral” (se resalta).*

Por su parte, al dar respuesta a este hecho de la demanda, la Convocada señaló:

*“... Es cierto que mi representada debió iniciar un trámite administrativo de entrega el día 10 de mayo de 2016. Sin embargo, el contrato de arrendamiento estaba terminado desde el 10 de marzo de 2016, fecha ésta en que se intentó hacer entrega pero la parte ahora convocante se negó...”.*

Además, a fls. 20 y 21 del cuaderno principal obra, en copia aportada como prueba por la Convocante, el acta de la diligencia de entrega adelantada ante la Corregiduría Municipal de Policía de Tribunales – Córcega, el día 10 de mayo de 2016, en la que se hizo constar lo siguiente:

*“... acto seguido y como quiera que el señor WILLIAM OSPINA en condición de representante legal de la empresa dueña de la avícola manifiesta su intención de recibir la granja y que para ello no es indispensable la presencia del auxiliar de la justicia pues es su voluntad de recibir el inmueble, el apoderado de la empresa querellante avala la propuesta... (sic)” (se resalta).*

Con fundamento en estos medios de prueba, el Tribunal concluye, en primer término, que a la luz del Contrato la Convocada estaba facultada, bajo ciertas condiciones, para poner fin unilateralmente al término del mismo, incluso de manera anticipada, esto es, sin necesidad

CENTRO DE CONCILIACIÓN, MEDIACIÓN Y ARBITRAJE  
CAMPUSES DE LA UDELV  
FACULTAD DE DERECHO

de esperar al vencimiento del plazo de 12 meses inicialmente pactado o al vencimiento de cada una de las prórrogas sucesivas acordadas (también de 12 meses cada una).

En efecto, al interpretar la cláusula 4ª del Contrato, antes transcrita, el Tribunal encuentra que las reglas pactadas por las Partes en materia de duración, prórroga y terminación de la relación contractual, fueron las siguientes: 1) inicialmente el Contrato tendría una duración de 12 meses contados a partir del 1º de mayo de 2014; 2) el Contrato se prorrogaría sucesivamente, por períodos de 12 meses, salvo que cualquiera de las partes manifestara su intención de no prorrogarlo con una antelación mínima de 60 días calendario a la fecha de terminación del plazo inicial o de cualquiera de sus prórrogas; 3) consecuentemente, el Contrato terminaría a la finalización del plazo inicial o de cualquiera de sus prórrogas, si alguna de las partes hubiese manifestado su intención de no prorrogarlo; y 4) el Contrato también terminaría en cualquier tiempo si la arrendataria comunicaba a la arrendadora su intención de darlo por terminado con una antelación mínima de 4 meses.

Acerca de la última regla señalada, es decir, la que autorizaba a la arrendataria para poner fin al Contrato de forma unilateral en cualquier tiempo, el Tribunal la encuentra estipulada de manera diáfana en el párrafo segundo de la cláusula 4ª, antes reproducido. Allí se pactó, de forma clara y precisa, que la facultad de terminación anticipada podía ser ejercida unilateralmente por la arrendataria, y que tal terminación procedería “*en cualquier tiempo*”, siempre que fuera comunicada con 4 meses de antelación, como mínimo.

El Tribunal considera conveniente insistir en que las Partes pactaron dos formas de terminación del Contrato, con claras diferencias entre una y otra. Veamos:

- (i) Una primera forma de terminación, estipulada en el primer párrafo de la cláusula 4ª del Contrato, permitía darlo por terminado a la finalización del plazo original o de cualquiera de sus prórrogas. En esta primera modalidad, cualquiera de las partes podía poner fin al Contrato, siempre que comunicara a la otra parte su decisión con una antelación mínima de 60 días anteriores a la fecha de finalización del plazo original (12 meses) o de sus sucesivas prórrogas (también de 12 meses cada una). Así, para el Tribunal es claro que si sólo se hubiese pactado esta forma de terminación, el Contrato necesariamente regiría por períodos de 12 meses (es decir, su vigencia iría de año en año), puesto que aquí las partes no estipularon una terminación en cualquier tiempo, sino que simplemente regularon un supuesto en el cual el Contrato no se prorrogaría por un nuevo término de 12 meses. De allí se desprende que bajo esta primera modalidad el Contrato sólo podría terminar una vez

CENTRO DE CONCILIACIÓN, MEDIACIÓN  
Y ARBITRAJE COMERCIAL  
CAMARA DE COMERCIO DE MARIKELÉN  
PARAGUAY

vencido el término inicial de 12 meses o el de una prórroga, necesariamente también de 12 meses.

- (ii) Una segunda forma de terminación fue acordada en el párrafo 2º de la misma cláusula 4ª. Las diferencias con la primera modalidad son evidentes: 1) esta facultad de terminación anticipada sólo podía ser ejercida por la arrendataria; 2) la terminación podía ser comunicada en cualquier tiempo; y 3) la decisión debía ser comunicada con una antelación mínima de 4 meses. Estas claras diferencias le permiten al Tribunal concluir que conforme a la estipulación contractual del párrafo segundo de la cláusula 4ª, si la arrendataria ejercía la facultad de terminación, los efectos de dicha terminación no habrían de producirse, necesariamente, a la finalización del plazo inicial del Contrato o de alguna de sus prórrogas, sino desde la fecha que la arrendataria fijara para la terminación, siempre y cuando – claro está – hubiese cumplido con el requisito de comunicar su decisión de terminación con una anticipación mínima de 4 meses.

Precisamente, sobre este término de antelación, en el Contrato se previó que la arrendataria debería dar *“aviso por escrito a LA ARRENDADORA con una antelación mínima de cuatro (4) meses contados con relación a la fecha fijada para la terminación”*.

Ahora bien, resulta necesario interpretar esta cláusula para establecer a qué aludieron las partes cuando estipularon que el punto de referencia para el cómputo de los 4 meses sería *“la fecha fijada para la terminación”*. A juicio del Tribunal, esa fecha no puede ser otra que la indicada por la arrendataria al comunicar su decisión de terminación del Contrato, sin que necesariamente esa fecha tuviese que coincidir con la finalización del plazo inicial del Contrato o de sus prórrogas. ¿Por qué razón? Porque es evidente que las partes, en la primera parte de la cláusula 4ª, ya habían acordado una regla conforme a la cual cualquiera de ellas podría dar por terminado el Contrato, pero en tal caso la vigencia se extendería – como ya se explicó – hasta la finalización del plazo inicial o de sus prórrogas (es decir, sencillamente el Contrato no se prorrogaría). De allí que carezca de todo sentido que las partes, al pactar el término de anticipación del preaviso *“con relación a la fecha fijada para la terminación”*, se estuvieran refiriendo a la fecha de terminación del plazo inicial o de las prórrogas, puesto que tal situación (aunque con un término de anticipación menor) ya estaba claramente regulada en la primera parte de la cláusula 4ª.

CENTRO DE CONCILIACIÓN ARBITRAJE  
Y MEDIACIÓN  
CAS. SUBCOMISIÓN DE BOGOTÁ  
BOGOTÁ, COLOMBIA

Para el Tribunal no cabe duda, en consecuencia, de que conforme a esta cláusula, la aludida *“fecha fijada para la terminación”* corresponde a la fecha que la arrendataria señalara como hito temporal a partir del cual quisiera poner fin al vínculo contractual. Por lo demás, no de otra manera puede interpretarse la expresión que las partes utilizaron al ajustar esta cláusula, pues con toda claridad pactaron que la facultad de la arrendataria podía ser ejercida *“en cualquier tiempo”*, lo que a las claras muestra que al operar este supuesto de terminación anticipada, el Contrato no necesariamente habría de estar vigente hasta la finalización del plazo inicial o de alguna de sus sucesivas prórrogas.

Pues bien, aplicadas estas consideraciones al caso que nos ocupa, el Tribunal encuentra demostrado que la Convocada, al remitir la comunicación del 5 de noviembre de 2015 manifestando su intención de terminar el Contrato a partir del 10 de marzo de 2016, no infringió ninguna estipulación contractual, sino que, por el contrario, obró conforme a lo pactado en la cláusula 4ª del Contrato. En efecto, estima el Tribunal que al amparo del Contrato, la Convocada estaba plenamente facultada para poner término a la relación negocial a partir del 10 de marzo de 2016, es decir, sin necesidad de esperar a que se venciera el plazo de 12 de meses de la primera prórroga, que había empezado a correr el 1º de mayo de 2015. Precisamente, autorizada por el Contrato, la Convocada le comunicó a la Convocante que éste terminaría el 10 de marzo de 2016, y lo hizo con suficiente antelación conforme a lo acordado por las partes (en este caso, con más de 4 meses en relación con la fecha que la propia arrendataria señaló como fecha efectiva de terminación).

Sobre esta modalidad de terminación anticipada del Contrato a la que se acogió la Convocada, el Tribunal considera importante precisar que la misma no sólo no pugna con las disposiciones que ajustaron las partes al celebrar el negocio jurídico, sino que además no supone un desconocimiento de las normas que el ordenamiento jurídico consagra en materia de terminación del contrato de arrendamiento.

Efectivamente, el artículo 2008 del Código Civil<sup>3</sup> dispone que el arrendamiento de cosas expira, entre otras causas, por *“la expiración del tiempo estipulado para la duración del arriendo”*. Así, es claro que quienes celebran un contrato de arrendamiento están facultados por la ley para acordar el término de su duración, término al cabo del cual el contrato expira. Naturalmente, en ejercicio de la autonomía de la voluntad, y observando siempre las restricciones que en algunos casos específicos la ley impone, las partes están autorizadas

<sup>3</sup> Tanto ésta como las demás normas del Código Civil que en materia de arrendamiento se citarán en el laudo, resultan aplicables a los contratos de arrendamiento que, como el que nos ocupa, son de naturaleza mercantil, por virtud de la remisión consagrada en el artículo 822 del Código de Comercio.

para pactar reglas particulares acerca de la duración, la prórroga y la extinción del término de vigencia, sin que exista alguna disposición normativa que prohíba, en materia de arrendamiento, acordar supuestos de terminación anticipada del contrato por voluntad de cualquiera de las partes o, incluso, de una sola.

En síntesis, estima el Tribunal que la Convocada sí estaba autorizada para comunicar a la Convocante su decisión de dar por terminado el Contrato a partir del 10 de marzo de 2016, y que al haberlo hecho el 5 de noviembre de 2015, cumplió con el requisito establecido en el Contrato en materia de tiempo de antelación del preaviso.

Ahora bien, habiendo establecido que la Convocada no desconoció las estipulaciones contractuales al comunicar a la Convocante que el Contrato terminaría el 10 de marzo de 2016, el Tribunal debe ocuparse de examinar si como consecuencia de la referida comunicación de la Convocada, el Contrato efectivamente terminó en esa fecha, o si por el contrario, como lo sostiene la Convocante, el Contrato siguió vigente después de ese día. Según se anticipó, éste es un punto cardinal del litigio, y por tanto el Tribunal emprenderá su análisis a continuación.

Al respecto, conviene recordar que a juicio de la Convocante, el Contrato no terminó el 10 de marzo de 2016, porque no obstante el preaviso enviado por la Convocada, el inmueble no fue entregado en esa fecha y la Convocada – según la Convocante – no pagó lo adeudado por concepto de arrendamiento hasta ese día (*cf.* hechos 7º y 9º de la demanda).

Por tanto, el Tribunal estima pertinente examinar si en efecto la terminación del Contrato dependía de que se verificaran las dos circunstancias que la Convocante echa de menos, análisis que se abordará en los siguientes dos acápite.

#### **2.1.1. La necesaria distinción entre la terminación del contrato de arrendamiento y la restitución del inmueble:**

Como premisa general, el Tribunal debe dejar sentado, desde ahora, que la terminación de un contrato de arrendamiento y la restitución de la cosa arrendada corresponden a dos fenómenos jurídicos diferentes, de donde se desprende que un contrato de arrendamiento bien puede terminar (en particular por la expiración del tiempo estipulado para su duración) sin que necesariamente en la fecha de terminación se produzca la restitución de la cosa al arrendador.

No pasa por alto el Tribunal que la falta de restitución, en ciertos supuestos, puede traer consecuencias en materia de responsabilidad del arrendatario, asunto que para el caso específico debatido en este litigio será abordado en otro acápite del laudo. Sin embargo, lo que el Tribunal quiere destacar, por lo pronto, es que la terminación de un arrendamiento no tiene que coincidir imperiosamente con la restitución del bien al arrendador.

En efecto, las normas que gobiernan el contrato de arrendamiento, en particular las relativas a la obligación de restituir la cosa y a la expiración del contrato, permiten concluir con certeza que la terminación y la restitución son dos fenómenos distintos.

En primer lugar, el artículo 2005 del Código Civil dispone, en su inciso primero, que *“El arrendatario es obligado a restituir la cosa al fin del arrendamiento”*. Esta norma claramente indica que una vez expirado el arriendo, al arrendatario le es exigible la restitución de la cosa, de donde se desprende que dicha restitución es una consecuencia de la terminación, mas no su causa, por lo cual no puede afirmarse que esta última dependa de aquella. Con otras palabras: si el arrendamiento termina, a partir de allí el arrendatario está obligado a restituir, siendo claro a la luz de esta disposición normativa, que la terminación no depende de la efectiva restitución de la cosa; simplemente, la terminación produce el efecto de hacer exigible la obligación de devolver la cosa arrendada.

En similar sentido, el artículo 2007 del mismo Código, al regular la constitución en mora del arrendatario para la restitución de la cosa, permite concluir que la restitución no corresponde a un fenómeno que deba ocurrir de manera previa o simultánea a la terminación del arriendo. Esta norma dispone lo siguiente: *“Para que el arrendatario sea constituido en mora de restituir la cosa arrendada, será necesario requerimiento del arrendador, aun cuando haya precedido desahucio; y si requerido no la restituyere, será condenado al pleno resarcimiento de los perjuicios de la mora, y a lo demás que contra él competa como injusto detentador”*. Para el Tribunal, una interpretación correcta de esta norma, en armonía con las que la preceden (artículos 2005 y 2006), conduce a concluir que un contrato de arrendamiento perfectamente puede terminar sin que se haya producido, antes o al mismo tiempo, la restitución de la cosa. En efecto, el legislador ha previsto que aun siendo exigible la restitución (lo cual supone conforme al artículo 2005 que el arriendo haya finalizado, según se explicó), el arrendatario sólo estará en mora de restituir cuando haya sido requerido por el arrendador. De allí que bien pueda ocurrir que finalizado el arriendo, el arrendatario conserve la cosa, y aunque le sea exigible la restitución, no estará

CENTRO DE CONCILIACIÓN, ARBITRAJE  
Y ALTERNATIVAS DE SOLUCIÓN DE  
CONFLICTOS  
CALLE DE LOS RÍOS 1001 - TEL: 2238 1111  
BOGOTÁ, COLOMBIA

en mora<sup>4</sup> de efectuarla (y por ende no quedará obligado a indemnizar perjuicios) mientras no sea requerido por el arrendador.

Pero aún con mayor claridad, el artículo 2014 del Código Civil indica, sin que haya lugar a dudas o equívocos, que la terminación del arriendo no depende de la restitución, pues regula de manera expresa el supuesto en que el contrato termina y el arrendatario retiene la cosa, disponiendo que en tal hipótesis, salvo acuerdo expreso entre las partes, el contrato no se entiende renovado. El inciso primero de esta norma establece que *“Terminado el arrendamiento por desahucio, o de cualquier otro modo, no se entenderá en modo alguno que la aparente aquiescencia del arrendador a la retención de la cosa por el arrendatario, es una renovación del contrato”* (se resalta). Y el inciso segundo agrega que *“Si llegado el día de la restitución no se renueva expresamente el contrato, tendrá derecho el arrendador para exigirla cuando quiera”*. Para el Tribunal no cabe duda de que conforme a esta disposición normativa, la terminación del arriendo, cualquiera sea su causa, no está supeditada a la efectiva restitución de la cosa por el arrendatario. En efecto, al establecer el legislador que si terminado el arriendo el arrendatario retiene la cosa, ello no se entiende como una renovación del contrato, y al disponer que no habiendo renovación expresa el arrendador puede exigir la restitución en cualquier tiempo, necesario es concluir que la obligación de restituir es una consecuencia de la terminación y que por tanto el arrendador puede exigirla siempre, pero sin que la terminación dependa de que la restitución ocurra.

Precisamente, al ocuparse de la obligación de restituir la cosa a cargo del arrendatario, la doctrina ha destacado que ésta es una consecuencia de la terminación del arriendo. Sobre el particular, el profesor César Gómez Estrada enseña lo siguiente:

*“Como se desprende su misma naturaleza, el contrato de arrendamiento es temporal, y por lo mismo es también temporal derecho en virtud del cual el arrendatario goza de la cosa arrendada. De otro lado como se advirtió atrás, el arrendatario es un mero tenedor de lo que recibe en arriendo, y la mera tenencia no puede en ningún caso ser perpetua. Estas dos razones explican suficientemente por qué el arrendatario está en la obligación de restituir la cosa arrendada una vez que termine el contrato de arrendamiento (art. 2005, inc. 1º).*

*Por lo demás, expirado el contrato de arrendamiento por cualquier motivo legal, cesa la causa para que el inquilino mantenga la cosa es poder, y por lo mismo es apenas natural que deba restituirla a aquel de quien la recibió.*

<sup>4</sup> Bien se sabe que la exigibilidad y la mora son dos fenómenos jurídicos distintos, asunto sobre el cual no ahondará en Tribunal en este momento por no ser pertinente para el análisis que se está realizando.

*Si, llegado el momento de restituir, el arrendatario no restituye, dispone el arrendador de la acción de lanzamiento...”<sup>5</sup>.*

Por su parte, el profesor José Alejandro Bonivento Fernández explica lo siguiente:

*“Como quiera que la cosa que se entrega al arrendatario es por un título precario, de simple tenencia, surge la obligación de entregar la cosa al terminar el contrato, tal como lo consagra el artículo 2005 del Código Civil.*

...

*La restitución, cuando se trata de un bien raíz, se debe hacer desocupándolo enteramente y poniéndolo a disposición del arrendador, y en caso de tener llaves, entregándolas al arrendador o a la persona que éste designe...”<sup>6</sup>.*

De todo lo expresado se concluye que el contrato de arrendamiento bien puede terminar, por las causas señaladas en la ley o en el mismo negocio jurídico, sin que necesariamente se haya producido antes o se produzca de manera simultánea la restitución de la cosa al arrendador. De allí que, a juicio del Tribunal, no sea de recibo el argumento de la Convocante según el cual el Contrato no pudo haber terminado el 10 de marzo de 2016, porque en esa fecha no se produjo la restitución del inmueble por parte de la Convocada.

#### **2.1.2. La independencia entre la terminación del contrato de arrendamiento y el pago de los cánones:**

En cuanto a la relación entre la terminación del arriendo y el pago de los cánones adeudados hasta la fecha en que finaliza la relación de tenencia, el Tribunal también parte de una premisa general consistente en que se trata de dos fenómenos jurídicos distintos, sin que pueda sostenerse válidamente que mientras el arrendatario no cancele la totalidad de los cánones causados, el contrato no fenece.

De nuevo se advierte, como se hizo en el anterior acápite, que el Tribunal no está valorando aún la conducta de la Convocada en el caso concreto en cuanto al pago del canon de arrendamiento. Se trata simplemente, en esta parte del laudo, de examinar si es válida la postura de la Convocante, en el sentido de que el Contrato no podía terminar mientras no se hubiese completado el pago de los cánones de arrendamiento.

<sup>5</sup> César Gómez Estrada. De los principales contratos civiles. 4ª edición. Temis, Bogotá, 2008.

<sup>6</sup> José Alejandro Bonivento Fernández. Los principales contratos civiles y su paralelo con los comerciales. 2ª edición. Librería Stella, Bogotá, 1974.

Al respecto, y según se anticipó, el Tribunal considera que la tesis jurídica de la Convocante no es correcta. Examinadas las normas que regulan la terminación del arriendo, no se encuentra ninguna disposición normativa que supedite dicha terminación al previo pago de los cánones adeudados.

Sobre este punto, destaca nuevamente el Tribunal que conforme al artículo 2008 del Código Civil, antes citado, una de las causales de terminación del contrato de arrendamiento es la “*expiración del tiempo estipulado para la duración del arriendo*”, sin que esta norma condicione dicha terminación a que el arrendatario esté al día en el pago de los cánones.

Por su parte, el artículo 2013 del mismo Código le impone al arrendatario la obligación de pagar los cánones de arrendamiento hasta la fecha de terminación del contrato, así la cosa sea restituida antes, pero de ninguna manera establece que la falta de pago del arrendatario impida la terminación del arriendo. El texto de este artículo es el siguiente: “*Cuando el arrendamiento debe cesar en virtud del desahucio de cualquiera de las partes, o por haberse fijado su duración en el contrato, el arrendatario será obligado a pagar la renta de todos los días que falten para que cese, aunque voluntariamente restituya la cosa antes del último día*” (se destaca).

Como bien se advierte, la terminación del contrato de arrendamiento opera con independencia de que el arrendatario esté al día en el pago de los cánones. Ello no obsta, naturalmente, para que el arrendador (i) pueda exigir el pago de los cánones adeudados hasta la fecha de terminación, y además, (ii) si el arrendatario está en mora, pueda reclamar la indemnización de perjuicios que de allí se deriva. Pero el incumplimiento de la obligación a cargo del arrendatario, consistente en pagar el precio o renta, no trae como consecuencia que el arrendamiento no pueda terminar. El contrato expira – se reitera – conforme a las causas que la ley consagra y las que el propio contrato establezca, con independencia de que el arrendatario esté al día.

Lo expresado anteriormente le permite al Tribunal concluir que no es correcta la tesis de la Convocante conforme a la cual argumenta que el Contrato no pudo haber terminado el 10 de marzo de 2016, porque – según sostiene – la Convocada no pagó los cánones causados hasta esa fecha.

### **2.1.3. Síntesis sobre la terminación del Contrato:**

Descendiendo al caso concreto, y teniendo en cuenta las consideraciones consignadas en los acápites anteriores, concluye el Tribunal que tal como lo ha sostenido la Convocada en

CENTRO DE CONCILIACIÓN, ARBITRAJE  
Y ALTERNATIVAS DE SOLUCIÓN  
CAMARA DE COMERCIO DE SIEBELLIN  
PAPA ANTONIO

el proceso, el Contrato terminó el 10 de marzo de 2016 en virtud de su decisión, la cual fue comunicada al arrendador con una antelación de más de 4 meses.

En efecto, según se explicó antes, para el Tribunal es claro que conforme al segundo párrafo de la cláusula 4ª del Contrato, la Convocada estaba facultada para terminarlo unilateralmente, en cualquier tiempo, siempre que comunicara su decisión a la Convocante con al menos 4 meses de antelación.

Así, al advertir que según ha quedado probado en el proceso, el 5 de noviembre de 2015 la Convocada comunicó a la Convocante su decisión de terminar el Contrato a partir del 10 de marzo de 2016, encuentra el Tribunal que se cumplieron los requisitos para que la terminación del Contrato se diera en esta última fecha, como en efecto se produjo, sin que fuera necesario, por las razones que ya se han expresado, que ese mismo día operara la restitución del inmueble ni que en esa fecha se cancelara la totalidad de la renta causada.

De acuerdo con lo anterior, el Tribunal quedaría relevado de efectuar consideraciones adicionales, pues como ya se ha expresado, las pretensiones de la demanda están soportadas en la premisa según la cual el Contrato no terminó el 10 de marzo de 2016, extremo que ya ha sido resuelto. Sin embargo, para ahondar en garantías y resolver de manera integral los problemas que ofrece el plenario, considera pertinente el Tribunal examinar si al margen de la discusión relativa a la fecha de terminación del Contrato, la Convocada pudo haber incurrido en la responsabilidad civil contractual que la Convocante le atribuye, asunto que se abordará en el siguiente acápite.

## **2.2. Valoración de la conducta de la Convocada en materia de restitución del inmueble y de pago de cánones de arrendamiento.**

Procede el Tribunal a examinar si la Convocada incurrió en incumplimiento contractual que la haga responsable frente a la Convocante, por no haber hecho entrega del inmueble el 10 de marzo de 2016 (fecha de terminación del Contrato) y/o por no haber pagado los cánones de arrendamiento adeudados en esa misma fecha.

Debe poner de presente al Tribunal que este análisis no puede emprenderse al margen de lo ya resuelto acerca de la fecha de terminación del Contrato, es decir, sin tomar en consideración que la relación contractual expiró el 10 de marzo de 2016. Sin embargo, el Tribunal estima que aun partiendo de esta circunstancia, es posible hacer un ejercicio de interpretación de la demanda para concluir, a partir de allí, que las pretensiones de la Convocante en realidad están orientadas a obtener una indemnización de perjuicios por el

CENTRO DE CONCILIACIÓN ARBITRAL  
Y AMIGABLE COMPOSICIÓN  
CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ D.C.  
PASADAJE 6240004

incumplimiento que le endilga a la Convocada (falta de restitución del inmueble y no pago de los cánones de arrendamiento), más allá del aspecto puntual relativo a la fecha de terminación del Contrato.

Con todo, para abordar este análisis el Tribunal debe partir de dos premisas básicas:

- (i) En primer lugar, debe señalarse que la propia Convocante confiesa a través de su apoderado (*cf.* hecho 14 de la demanda), y así se demostró en el proceso (tal como se indicó en acápites anteriores), que el inmueble fue entregado por la Convocada y recibido por la Convocante el día 10 de mayo de 2016. En consecuencia, no está autorizado el Tribunal para ocuparse de examinar si existió responsabilidad de la Convocada por la no restitución del inmueble más allá de esta fecha, toda vez que habiéndose demostrado que ese día cesó la tenencia en cabeza de la Convocada, jurídicamente no es posible siquiera discutir si se incurrió en responsabilidad por una retención indebida del bien con posterioridad a tal fecha. De allí que la valoración del Tribunal deba limitarse a determinar si por el hecho de haber permanecido el inmueble en manos de la Convocada entre el 10 de marzo de 2016 (fecha de terminación del Contrato) y el 10 de mayo de 2016 (fecha efectiva de la restitución), la Convocada incurrió en incumplimiento de su obligación de restituir, y en caso afirmativo, cuáles son las consecuencias que de allí se derivan en materia indemnizatoria.
- (ii) En segundo lugar, en cuanto al pago de los cánones de arrendamiento, para el Tribunal es claro que habiendo cesado el Contrato el 10 de marzo de 2016, ningún valor por concepto de precio o renta pudo haberse causado con posterioridad a esa fecha. En efecto, las normas que regulan el contrato de arrendamiento indican que el arrendatario tiene la obligación de pagar el canon hasta cuando el arrendamiento termine o haya debido terminar (*cf.* artículo 2013 del Código Civil, ya citado), pero no más allá de ese hito temporal. Por ende, el Tribunal sólo puede ocuparse de establecer si existió incumplimiento contractual de la Convocada por el no pago oportuno de los cánones causados hasta el 10 de marzo de 2016, y no con posterioridad a esa fecha.

Hechas estas dos precisiones, el Tribunal pone de presente que como lo han admitido pacíficamente la jurisprudencia y la doctrina, la responsabilidad contractual exige la verificación de unos requisitos sustanciales o de fondo, y de una exigencia de carácter formal. Los primeros corresponden a (i) el incumplimiento de obligaciones contractuales imputable al deudor, (ii) el perjuicio causado por el deudor al acreedor, y (iii) la relación

CENTRO DE CONCILIACIÓN, ARBITRAJE  
Y ALTERNATIVAS DE SOLUCIÓN  
DE CONFLICTOS DEL NEBELIN  
PASADITA, BOGOTÁ

causal entre la infracción al contrato y el perjuicio reclamado. De su lado, como requisito formal de la responsabilidad contractual se exige la mora del deudor.

Pues bien, aplicadas estas consideraciones al caso concreto, el Tribunal encuentra demostrado que la Convocada no incurrió en un incumplimiento imputable de sus obligaciones contractuales, pues fue la Convocante quien – amparada en su particular interpretación del Contrato – impidió que la Convocante observara el cumplimiento estricto de la obligación de restituir el inmueble a la terminación del Contrato, y de estar a paz y salvo en cuanto a cánones de arrendamiento para esa misma fecha.

Efectivamente, de los medios de prueba practicados en el proceso afloran los siguientes hechos, que el Tribunal tiene por demostrados, conforme a las valoraciones que se consignan a continuación:

- a) Al comunicar su decisión de terminar el Contrato a partir del 10 de marzo de 2016, la Convocada manifestó claramente su intención de restituir el inmueble en esa misma fecha. Así lo hizo constar en la comunicación del 5 de noviembre de 2015, cuyo texto – en lo pertinente – se transcribe a continuación:

*“...Así las cosas, el contrato terminará el día diez (10) de marzo de dos mil dieciséis (2016), fecha en la cual haremos la correspondiente restitución y entrega del inmueble. La persona encargada por parte de la compañía para la restitución mencionada, es el señor Néstor Torres Tel 3105078600...”* (se resalta).

- b) El 10 de marzo de 2016, la Convocada se allanó a restituir el inmueble, pero la Convocante se negó a recibirlo.

Sobre esta circunstancia, en el proceso se recibió la declaración de la funcionaria de la Convocada, MILEINY ÁLVAREZ CIFUENTES (cuya transcripción obra a fl. 169 del cuaderno principal), quien manifestó lo siguiente sobre la disposición de la Convocada a restituir el inmueble el 10 de marzo de 2016:

*“...EL TRIBUNAL, ÁRBITRO: Muy bien, como le indiqué, usted fue citada por solicitud de la parte convocada a rendir declaración testimonial en este proceso arbitral que versa sobre un contrato de arrendamiento, que se dice, fue celebrado entre Agropecuaria Gerardo Ospina Valencia - Huevos Campesinos S.A.S., y Operadora Avícola Colombia S.A.S., su declaración fue solicitada con el objeto de que nos ilustre sobre la terminación del contrato de arrendamiento, las gestiones*

CENTRO DE CONCILIACIÓN ARBITRAL  
VALLE DEL CAUCA  
CALLE DE LA COMPAÑÍA 100  
PASTORAL

adelantadas para la entrega del inmueble arrendado y los demás fundamentos de hecho de la contestación de la demanda, le pregunto, ¿qué conocimiento tiene sobre los hechos relativos a este proceso arbitral?, si es que lo tiene, y en caso afirmativo, ¿por qué razón los conoce? **LA DECLARANTE:** Tengo conocimiento de los hechos porque para esa época yo trabajaba con el área jurídica de la empresa Operadora Avícola Colombia S.A.S., y estuve en todo el proceso de notificación de la terminación del contrato y yo era la persona que me encargaba de la administración de los mismos, entonces, por eso conozco de los inconvenientes que tuvimos para realizar la restitución y terminación de ese informe. **EL TRIBUNAL, ÁRBITRO:** Por favor, ilustre al Tribunal, con mayor precisión, sobre los hechos que usted menciona, particularmente, sobre los inconvenientes que dice haber tenido, para efectos de la terminación de ese contrato. **LA DECLARANTE:** Nosotros, basados en la cláusula que establece el contrato de la facultad de terminación unilateral del mismo, informamos, con el preaviso que indica el contrato, es decir, con cuatro meses de anticipación, la terminación del contrato de arrendamiento, esa notificación, se hizo en noviembre del 2015, anunciando la entrega del inmueble y terminación del contrato, para el 10 de marzo del 2016. Se emitió la carta, efectivamente, fue recibida por el arrendador, cuando llegó el momento de la entrega de restitución del inmueble, nos informaron los encargados de la granja, que no se había podido realizar tal entrega porque inexplicablemente la persona que lo estaba recibiendo había dejado el proceso de entrega como a mitad del camino, entonces no se pudo hacer restitución de ese inmueble el día 10 de marzo. Posteriormente, debido a eso, debimos contratar entonces un abogado, el doctor Andrés Felipe, para que él llevara todas las gestiones correspondientes para poder realizar la restitución del inmueble a través de la Corregiduría. **EL TRIBUNAL, ÁRBITRO:** Cuando usted manifiesta que la diligencia quedó a medio camino, por favor, precísenos a qué se refiere, si lo sabe. **LA DECLARANTE:** Sí, tengo conocimiento, de que el día 10 de marzo, cuando se estaba llevando a cabo la entrega del inmueble, nosotros cuando hacemos restitución de los inmuebles levantamos un acta, porque en ese bien inmueble habían bienes que eran propiedad del arrendador y debíamos restituirlos conforme al inventario que inicialmente se había elaborado cuando se elaboró el contrato. En el momento..., el inventario, o sea, la diligencia de la entrega del inmueble se había iniciado con una persona que el arrendador designó para esa fecha, y cuando estaban en la entrega del inmueble, inexplicablemente el señor dijo que no la iba a recibir y efectivamente no suscribió el acta de restitución, entonces la entrega del inmueble no se pudo llevar a cabo para ese 10 de marzo. Entonces, nosotros, como ahí habían bienes inmuebles y no podíamos dejar la granja sola, tuvimos que dejar a ese empleado prestando la

CENTRO DE CONCILIACIÓN ARBITRAL  
Y AUXILIO EJECUTIVO  
CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ  
PABLO NARANJO

vigilancia y custodia del bien inmueble para evitar un perjuicio mayor, que de pronto se robaran los bienes que tenía la granja o que se deterioraran, mientras que el abogado de Pereira llevaba el proceso de restitución, la cual se llevó a cabo en mayo del 2016...”.

Así mismo, el testigo ANDRÉS FELIPE OSORIO FRANCO declaró lo siguiente (según transcripción que obra a fl. 161 del cuaderno principal):

“...**EL TRIBUNAL, ÁRBITRO:** Muy bien, le informo sucintamente que este proceso arbitral versa sobre un contrato de arrendamiento, cuyo objeto era un bien inmueble ubicado en la ciudad de Pereira, entre las partes, se discuten diversos aspectos relativos a ese contrato de arrendamiento, y particularmente a su terminación. En la solicitud de la prueba, por parte de la convocada, se informó que usted declararía sobre la terminación del contrato de arrendamiento, las gestiones adelantadas para la entrega del inmueble arrendado y los demás fundamentos de hecho de la presente contestación. Antes de que los señores apoderados le formulen el respectivo cuestionario, por favor, infórmele al Tribunal qué conocimiento tiene usted sobre los hechos que aquí se discuten, si lo tiene, y concretamente, por qué razón tiene ese conocimiento. **EL DECLARANTE:** Claro. Como lo había manifestado antes, Operadora Avícola me contactó para efecto de que adelantara las gestiones necesarias para hacer la diligencia de entrega de un bien inmueble que habían alquilado, donde funcionaba una granja, creo que de producción avícola, de pollos, entonces, me manifestaron que los arrendadores no estaban..., no habían aceptado la entrega del bien, y entonces había que adelantar unas gestiones policivas, entonces, pues, firmamos contrato de prestación de servicios y en ese momento empecé a adelantar todas las gestiones para efectos de obtener esta entrega, de realizar esa entrega. Debido a que no es clara la legislación en cuanto a cómo se hace esa diligencia de entrega y quién sería el funcionario competente, tuve que adelantar muchas gestiones, digamos, administrativas y de investigación para poder establecer quién podía hacerlo, dado que la Secretaría de Gobierno, que tenía parte de esa competencia en la ciudad de Pereira, no permitió..., pues, rehusaba la competencia para hacerlo, entonces, después, como de 20 días de solicitudes, de derechos de petición, y de hacer varias gestiones en ese sentido, logramos encontrar que la Corregiduría del Manzano, que es el sector donde se encuentra ubicado el bien inmueble, podía ser, pues, iba a hacerla competente para efectos de realizar la diligencia de entrega. Entonces, teniendo en cuenta esto, pues, empecé a recopilar la información, toda la información relacionada con la entrega y tuve que entrevistarme con varias

CENTRO DE CONCILIACIÓN, MEDIACIÓN  
Y ARBITRAJE CHICOPAZZAN  
CAMARA DE COMERCIO DE NEBELIN  
PARAHUQUILLA

personas de Operadora Avícola, para que me contaran cómo había sido el desarrollo de ese contrato de arrendamiento que habían suscrito las partes, y ahí evidenciamos que se había enviado una carta, si no estoy mal, para finales del año 2015, quizá, en noviembre, donde estaban diciendo que no se iba a renovar el contrato y que el mismo sería entregado, recuerdo yo la fecha, el 10 de marzo del año... creo que de 2016 o 2015, pues, discúlpeme por las fechas, pero sí recuerdo que era un 10 de marzo, tal vez del 2016; entonces, me contaron los funcionarios que, en el momento de la entrega, el 10 de marzo, ya habiendo adelantado una gran parte de la diligencia de entrega y las actas correspondientes, ya habían hecho inventarios generales de todo el lugar, recibieron una llamada del, según, representante, pues, de Huevos Campesinos, diciéndole al funcionario que iba a revisar, que iba a recibir la granja, que se retirara de allí porque había una diferencia con unos pagos de unos cánones, y entonces, faltando, no sé, 15 o 30 minutos para ya hacer la entrega oficial, se marcharon los funcionarios. Entonces, con base en esos hechos y en los documentos que teníamos, presentamos en la Corregiduría del Manzano, pues, toda la solicitud formal, y haciendo uso de la Ley 820, que es la única normatividad que establece cómo se da la diligencia de entrega en caso de que haya inconvenientes con esto, aunque, entendemos que no le es aplicable este contrato comercial, pues, sí, por analogía era la que nos indicaba el procedimiento y así lo hicimos. En estos trámites, alcanzaron a pasar como un mes, un mes largo, después de ese 10 de marzo, donde se hizo una diligencia de entrega, y recuerdo que logré contactar al señor William Ospina Gil, creo, que era el gerente de Huevos Campesinos, para que, de una manera, pues, organizada, acordáramos la entrega. Él me manifestó, pues, que quería llegar a acuerdos con Operadora Avícola, con relación a unos inconvenientes que tenía en los cánones de arrendamiento, consideraba que le debían un poco más o que se había generado una cláusula penal o algunos perjuicios, y pues, la posición nuestra era “vamos a tratar de hacer comunicaciones con la empresa a ver qué posición tiene, pero básicamente, necesitamos que nos reciba el bien inmueble”. Logramos programar una diligencia de entrega para el 6 de mayo de ese mismo año, donde ya habíamos hecho un compromiso previo en la Corregiduría, discúlpeme, con el..., pues, con el Corregidor, donde íbamos a sentarnos con él íbamos a recibir el bien inmueble, el señor William Ospina se había comprometido a eso, lo llamamos previamente y cuando ya nos estábamos dirigiendo al lugar, de una manera, pues, quiero decir que a última hora, nos manifiesta que él no va, pues, que no puede asistir, que tiene un compromiso, que va a estar fuera de la ciudad, que él no puede asistir y que entonces no nos recibe el bien inmueble ese día. Entonces, fallidamente tampoco logramos hacerlo y tratamos de que la diligencia fuera lo más pronto posible y

COMANDO EN JEFE  
CORREGIDURÍA DE  
CABALLERÍA  
CORREGIDURÍA DE  
CABALLERÍA  
CORREGIDURÍA DE  
CABALLERÍA  
CORREGIDURÍA DE  
CABALLERÍA

*logramos que se hiciera el día 10 de mayo, oportunidad en la que, efectivamente, pues, sí se realizó y se efectuó la entrega del bien inmueble. Esas son, como a grandes rasgos, como los hechos que me competen, ¿cierto? De resto, quedo atento a sus preguntas...”.*

Advierte el Tribunal que en relación con el testimonio del señor ANDRÉS FELIPE OSORIO FRANCO, la Convocante formuló una tacha (fl. 165 del cuaderno principal) con base en la vinculación contractual (prestación de servicios profesionales de abogado) que en su momento existió entre el testigo y la Convocada. Al respecto, observa el Tribunal que según el artículo 211 del C.G.P., cuando se formule una tacha “[E]l juez analizará el testimonio en el momento de fallar de acuerdo con las circunstancias de cada caso”. Pues bien, analizado en detalle este testimonio, el Tribunal no encuentra elementos para concluir que este medio probatorio deba ser desechado (como lo solicitó la Convocante al formular la tacha), ni para suponer que el dicho del testigo haya sido falaz. Efectivamente, aunque el testigo aceptó haber recibido un encargo profesional de parte de la Convocada, su declaración es consistente con otros medios de prueba que obran en el proceso, como son el testimonio de la señora MILEINY ÁLVAREZ CIFUENTES (ya referido) y los documentos que dan cuenta del trámite administrativo adelantado ante la Corregiduría Municipal de Policía de Tribunas – Córcega. Así, no observa el Tribunal que el testimonio rendido por el señor OSORIO FRANCO tenga visos de engaño o que carezca de credibilidad o espontaneidad, por lo cual el Tribunal no encuentra elementos para restarle mérito probatorio, y en consecuencia, la declaración ha sido valorada, en lo pertinente, en conjunto con las demás pruebas practicadas en el proceso.

Retomando, encuentra el Tribunal que al proceso no se allegaron medios probatorios que infirmen el dicho de los dos testigos antes referidos. Por el contrario, obra en el expediente una comunicación (fl. 16 del cuaderno principal) remitida por la Convocante a la Convocada en el mes de marzo de 2016 (la comunicación no tiene fecha exacta), en la cual se manifiesta que no está en disposición de recibir el inmueble y que la granja queda en manos de la Convocada hasta la finalización del Contrato. Dicha comunicación, en lo pertinente, es del siguiente tenor:

*“...Respecto del contrato de Arrendamiento de la Granja La Siberia, informamos a ustedes que el Inmueble será recibido una vez termine el contrato de arrendamiento.*

CENTRO DE CONCILIACIÓN ARBITRAL  
Y ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA  
COMUNIDAD DE CONSORCIO BUCARIN  
PAGOTRINICUA

*Por lo anterior la granja queda a su cargo hasta el vencimiento del contrato, vencimiento que quedó pactado en la cláusula cuarta: "...con relación a la fecha fijada para la terminación."* (el último resaltado es original, los demás son intencionales).

También se aportó al proceso la respuesta que la Convocada dio a esta comunicación, respuesta fechada el 1º de abril de 2016 (fls. 14 y 15 del cuaderno principal), en uno de cuyos apartes se da cuenta de la disposición que tuvo la Convocada para hacer entrega del inmueble y de la negativa de la Convocante a recibirlo el 10 de marzo de 2016:

*"...En consecuencia, y como fue anunciado oportunamente, el inmueble denominado granja avícola Siberia ha quedado a su disposición desde el día 10 de marzo de 2016, junto con el inventario de bienes el cual fue adelantado frente al Sr. Mateo Escobar, hasta cuando él se retiró inexplicablemente de la granja.*

*A partir del 10 de marzo del año en curso, el contrato de arrendamiento No. C-2014-061 ha sido dado por terminado conforme fue notificado mediante comunicación de fecha 5 de noviembre de 2015, sin que se deba generar pena ni indemnización alguna..."* (se destaca).

Para el Tribunal no cabe duda, a partir de estos documentos, de que la Convocante no estuvo dispuesta a recibir el inmueble el 10 de marzo de 2016 (a cuya restitución si se allanó la Convocada), pues según su entendimiento del Contrato, éste continuaba vigente después de esa fecha.

- c) La Convocada debió promover un proceso policivo para que la Convocante recibiera el inmueble, como resultado de lo cual la restitución se produjo el 10 de mayo de 2016.

Al respecto, en el expediente obra, a fl. 193, el escrito mediante el cual la Convocada promovió, en el mes de abril de 2016, un trámite especial de entrega del inmueble ante la Corregiduría Municipal de Tribunas – Córcega.

Así mismo, reposa a fl. 20 del cuaderno principal el acta de la diligencia de entrega adelantada ante esa autoridad el 10 de mayo de 2016, así como un anexo a dicha acta (fl. 204 del mismo cuaderno), donde se lee que *"se recibe (sic) los muebles e inmuebles a entera satisfacción"*.

CENTRO DE CONCILIACIÓN, MEDIACIÓN  
Y ALTERNATIVAS DE RESOLUCIÓN DE  
CONFLICTOS  
CALLE DE LA PAZ No. 100-100  
BARRIO LA PAZ, BOGOTÁ

Para el Tribunal no hay duda, entonces, de que la restitución efectiva del inmueble se produjo en la fecha señalada, y que tal entrega se logró gracias a la iniciativa que tomó la Convocada al promover el trámite especial de entrega, porque en principio la Convocante – como ya se indicó – se había negado a recibir el bien aduciendo que el Contrato seguía vigente después del 10 de marzo de 2016.

- d) La Convocada también se allanó a pagar el canon de arrendamiento causado hasta el 10 de marzo de 2016, pero la Convocante se negó a recibir el pago argumentando que el Contrato no autorizaba pagos parciales (pues según su entendimiento del Contrato, éste no terminó el 10 de marzo de 2016). Como consecuencia de ello, la Convocada tuvo que realizar el pago mediante consignación en el Banco Agrario a órdenes de la Convocante (según prueba documental ya referida en un aparte anterior del presente laudo).

Sobre estas circunstancias, en el expediente obra una comunicación de la Convocante (fl. 19 del cuaderno principal), fechada el 7 de marzo de 2016 (es decir, antes de la terminación del Contrato), en la que se afirmó lo siguiente:

*“...El 01 de Marzo de 2016, se envió la factura No 5369, correspondiente al arrendamiento de la granja La Siberia por el periodo Marzo de 2016. La factura fue recibida por ustedes sin ninguna objeción.*

*Al día siguiente ustedes llaman y solicitan que la factura sea anulada y generada una nueva factura pero solo por 10 días.*

*Con todo respeto informamos a ustedes que su solicitud no puede ser atendida en los términos que ustedes solicitan, pues el contrato de arrendamiento es claro en la cláusula: **Cuarta:** de doce meses (12) meses contados a partir del primero (1º) de mayo de dos mil catorce (2014), **prorrogable por periodos iguales, a menos que una de las partes manifieste por escrito a la otra, con una antelación de sesenta (60) días calendario de no prorrogarlo. (Negrilla nuestra)***

*En el contrato de arrendamiento no se estipuló en ninguna parte que el canon de arrendamiento pueda hacerse de manera proporcional, por lo tanto el pago debe hacerse por el mes completo... (sic)”.*

De esta comunicación se desprende, con plena claridad, que la Convocada estuvo en disposición de pagar el canon causado hasta el 10 de marzo de 2016, pero que la

CENTRO DE CONCILIACIÓN ARBITRAJE  
TRANSACCIONES Y MEDIACIÓN  
CALLE DE CORTEJO DE MEDELLÍN  
PABILLÓN 200A

Convocante se negó a recibir este pago aduciendo que debía cancelarse todo el mes de marzo (argumento que, como ya lo ha explicado el Tribunal, carece de validez porque el Contrato terminó el 10 marzo de 2016).

Los hechos relacionados, debidamente acreditados en el proceso, le permiten al Tribunal concluir que fue la Convocante la que estuvo en mora de recibir las prestaciones a cargo de la Convocada.

Sobre la mora del acreedor y sus efectos, pertinente es recordar que si bien nuestra legislación no ha regulado este fenómeno de una manera específica, sí ha incorporado algunas disposiciones que permiten concluir su plena consagración legal.

Al respecto, el artículo 1605 del Código Civil establece lo siguiente acerca de la mora del acreedor en recibir la cosa:

*“Artículo 1605. La obligación de dar contiene la de entregar la cosa; y si esta es una especie o cuerpo cierto, contiene, además, la de conservarla hasta la entrega, so pena de pagar los perjuicios al acreedor que no se ha constituido en mora de recibir”.*

Por su parte, el artículo 1739 dispone:

*“Artículo 1739. La destrucción de la cosa en poder del deudor, después que ha sido ofrecida al acreedor, y durante el retardo de éste en recibirla, no hace responsable al deudor sino por culpa grave o dolo”.*

Y el artículo 1883 señala lo siguiente:

*“Artículo 1883. Si el comprador se constituye en mora de recibir, abonará al vendedor el alquiler de los almacenes, graneros o vasijas en que se contenga lo vendido, y el vendedor quedará descargado del cuidado ordinario de conservar la cosa, y sólo será ya responsable del dolo o de la culpa grave”.*

Acerca del momento en que el acreedor se encuentra en mora, la doctrina extranjera se ha pronunciado así:

*“Desde cuándo está en mora el acreedor. No ha señalado el legislador cuándo se produce la mora del acreedor; desde luego son requisitos para ella que el deudor*

CENTRO DE CONCILIACIÓN ARBITRAL  
Y VINCIALE COPROTECCIÓN  
CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ  
BOGOTÁ, COLOMBIA

*haya manifestado de algún modo al acreedor su intención de pagarle, y además es necesario que el pago ofrecido cumpla todos los requisitos legales, y así no habrá mora accipiendi si el acreedor es incapaz o se le ha prohibido judicialmente recibir el pago, etc.*

*Pero en cuanto a la forma en que el deudor debe manifestar su intención de pagarle al acreedor, se han dado tres soluciones posibles:*

*1° Hay quienes sostienen que el legislador ha establecido un procedimiento para que el deudor cumpla su obligación ante la negativa del acreedor, y que es el pago por consignación; si el legislador reglamentó específicamente una forma de pago en caso de negativa del acreedor, es lógico concluir que cuando a ella se recurra, éste quedará en mora. Ya hemos dicho que esta posición es sumamente criticable, porque confunde dos cosas: la consignación es un pago, extingue la obligación, mientras la mora del acreedor influye en la responsabilidad del deudor.*

*2° Otra opinión que se ha sostenido es que ante el silencio del legislador cabe aplicar por analogía el N°3 del Art. 1.551: en consecuencia, exigen un requerimiento judicial. Posición también insostenible, porque las solemnidades no se pueden aplicar analógicamente, por lo que se dirá a continuación, y porque finalmente destacamos en el número anterior que para el acreedor mora y retardo es lo mismo.*

*3° La opinión que cuenta con más adeptos en la doctrina y jurisprudencia es que basta cualquier ofrecimiento del deudor, aun extrajudicial, para colocar en mora al acreedor, ya que el Art. 1680 habla: "después que (la especie o cuerpo cierto) ha sido ofrecida al acreedor", y no exige ninguna calidad especial a la notificación.*

*Creemos por nuestra parte que se imponen algunos distingos:*

*La entrega de especie o cuerpo cierto está reglamentada por el legislador; puede bastar de acuerdo al Art. 1680 cualquier ofrecimiento, pero no estando definida la materia por la ley, al intérprete le corresponderá resolver según los hechos de la causa, si realmente ha habido por el deudor intención seria de cumplir en la forma prometida, y del acreedor una negativa injustificada a recibir.*

*En todas las demás obligaciones, a falta de reglamentación legal, mayor libertad queda aún al intérprete para definir la conducta de las partes: si el deudor ha*

CENTRO DE CONCILIACIÓN, MEDIACIÓN  
Y ARBITRAJE SOCIOFAMILIAR  
CAMPAÑA DE CONCIENCIACIÓN  
FAMILIAR

*puesta realmente todo de su parte para cumplir o se ha limitado a una cómoda actitud pasiva; si el acreedor, cuando ella es necesaria, ha estado llano a prestar su colaboración, etcétera”<sup>7</sup>.*

Por su parte, la doctrina colombiana, al ocuparse de la mora del acreedor y sus efectos, ha precisado lo siguiente:

*“B. Requisitos de la acción de resolución*

*... I. PRIMER REQUISITO*

*122. Ausencia de culpa del actor [Mora creditoria. La mora creditoria impide la mora del deudor o la subsana. No se necesita oferta real. Puede haber culpa si se va contra el acto propio. El temor fundado].*

*...*

*Es claro, además, que si el demandante tuvo culpa en el incumplimiento del demandado, v. gr., se negó a recibir lo oportunamente ofrecido, no está legitimado para instaurar la acción de resolución, desde luego que una conducta de tal naturaleza implica un comportamiento reñido con la buena fe inherente al cabal desarrollo de las obligaciones, configurándose así una mora creditoria. El acreedor hace parte también del vínculo obligatorio por lo que por fuerza le impone el deber de permitir la satisfacción del crédito, ya que, al fin y al cabo, el deudor también tiene interés en deshacerse del vínculo. El acreedor tiene la obligación de colaborar a fin de que el deudor cumpla su prestación. No es necesario que ese ofrecimiento rechazado se haya realizado mediante demanda de pago por consignación, porque al pactarse la obligación, implícita está la conducta de recibir, de lo contrario no tendría sentido obligarse. Si la mora del deudor supone culpa en el incumplimiento es fácil deducir que la mora creditoria suprime esa culpa y que, por ende, el deudor no está incurso en ella. La culpa del deudor es causa de inimputabilidad del deudor, sin que éste, como norma general, sea llamado a indemnizar perjuicios, debido a que el daño ha sido causado por el acreedor...*

*El Código no regula, como sí ocurre con el deudor, la forma de constituir en mora al acreedor. A pesar de ello, de los artículos 1658 (subrogado por el 1° de la ley 95 de 1890), 1739 y 1883 puede deducirse que se encuentra en tal estado el acreedor cuando el deudor le ha ofrecido el pago y se niega a recibir o mantiene silencio. Ofrecimiento que, por lo demás, no requiere formalidad alguna porque sencillamente la ley en ninguna parte la exige, y, además, el principio que gobierna*

<sup>7</sup> René Abeliuk Manasevich. Las obligaciones, Tomo 2. Editorial Jurídica de Chile, Santiago de Chile, 1993.

los actos jurídicos es el de la consensualidad; ni siquiera hay que exhibir la cosa debida (oferta real), pero que dada la dificultad de la prueba en caso de trabarse un proceso, conviene ampararlo en algún documento que no le deje dudas al Juez de que efectivamente sí se hizo dicho ofrecimiento. Esto que se dice se aplica a las obligaciones de entregar incluyendo a la que tiene por objeto una obra ejecutada, ya que los artículos 2057, 2058 y 2059, se refieren a su reconocimiento, que suponen una previa oferta de pago, un aviso cualquiera del deudor al acreedor informándole que la obra está realizada. Si v. gr., el acreedor no comparece a examinar la obra, la oferta se hizo y entra la mora creditoria a actuar.

La misma consecuencia es predicable de las obligaciones de dinero, ya que no existe razón para negar la mora del acreedor cuando se niega a recibir.

...

#### B. Requisitos de la responsabilidad contractual

...

##### 1. PRIMER REQUISITO: MORA DEL CONTRATANTE INCUMPLIDO

...

Acerca de la mora procede el análisis que de ella se hizo en la acción de resolución... ”<sup>8</sup>.

A su turno, la jurisprudencia ha señalado lo siguiente sobre la mora del acreedor y sus consecuencias en el ámbito de la responsabilidad contractual:

“En el derecho contemporáneo es claro, asimismo, que el comportamiento de quien reclama la reparación de los daños no sólo tiene trascendencia en materia de responsabilidad civil extracontractual, sino que el mismo es igualmente relevante cuando se reclama la indemnización de los daños producidos por el incumplimiento contractual. Tal circunstancia explica la importancia que tiene la figura que se ha conocido tradicionalmente como mora creditoris (arts. 1605, 1739 y 1883 del Código Civil) y que, específicamente, en la regulación mercantil de algunos de los eventos de responsabilidad civil contractual, el legislador haya previsto expresamente el hecho o culpa de la víctima o, concretamente, del acreedor, como mecanismo para enervar total o parcialmente la pretensión indemnizatoria (arts. 732, 992, 1003, num. 3º, 1196, 1391 y 1880 del Código de Comercio, entre otros), lo que no quiere decir que la procedencia de tal mecanismo de defensa en materia contractual no tenga la misma generalidad que existe en la responsabilidad civil extracontractual, pues, en aquellos eventos bien puede aplicarse el artículo 2357

CONSEJO DE CONCILIACIÓN ARBITRAJE  
CORPORACIÓN COLOMBIANA DE CONCILIACIÓN  
CORPORACIÓN DE CONCILIACIÓN DE NEDELIN  
PASADANTICQUA

<sup>8</sup> Hernán Darío Velásquez Gómez. Estudio sobre obligaciones. Temis, Bogotá, 2010.



Con base en todo lo expresado, considera el Tribunal que la Convocada no incurrió en responsabilidad civil contractual frente a la Convocante y, por tanto, no hay lugar a imponer consecuencia indemnizatoria alguna en su contra.

### 3. CONCLUSIÓN: PROSPERIDAD DE ALGUNAS EXCEPCIONES DE MÉRITO.

Examinadas en detalle las excepciones de mérito propuestas por la Convocada, encuentra el Tribunal que los argumentos que soportan algunas de ellas coinciden, en lo sustancial, con las consideraciones que se han consignado en el acápite anterior, en virtud de las cuales el Tribunal concluyó que la Convocada no incurrió en responsabilidad contractual.

En efecto, al proponer la excepción que denominó “*SEGUNDA. IMPROCEDENCIA DE LAS PRETENSIONES POR CONFUSIÓN DE LOS TÉRMINOS JURÍDICOS EN RELACIÓN CON LA TERMINACIÓN DE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y LA ENTREGA DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO*”, manifestó la Convocada que la terminación del Contrato se produjo el 10 de marzo de 2016, a pesar de que la entrega del inmueble se produjo posteriormente, el 10 de mayo de 2016.

Por su parte, al formular la excepción denominada “*OCTAVA. AUSENCIA DE CULPA CONTRACTUAL. EXONERACIÓN DE RESPONSABILIDAD CONSISTENTE EN CULPA EXCLUSIVA DE LA VÍCTIMA. DILIGENCIA Y CUIDADO POR PARTE DE LA SOCIEDAD DEMANDADA*”, señaló la Convocada, en síntesis, que no incurrió en responsabilidad civil contractual puesto que a pesar de haberse terminado el Contrato el 10 de marzo de 2016, la Convocante se negó a recibir el inmueble en esa fecha, razón por la cual fue necesario adelantar un trámite administrativo con el propósito de efectuar la entrega del bien, situación que no es imputable a la Convocada sino a la Convocante.

De acuerdo con lo anterior, el Tribunal declarará probadas estas dos excepciones de mérito, como consecuencia de lo cual se negarán todas las súplicas de la demanda. En relación con este último aspecto, es importante precisar brevemente las razones por las cuales la prosperidad de las dos excepciones señaladas, trae como efecto la denegación de todas las pretensiones:

- (i) En la pretensión primera de la demanda se solicitó declarar la responsabilidad civil de la Convocada por incumplimiento del Contrato. Pues bien, no habiendo incurrido la Convocada en responsabilidad – conforme a las razones expresadas en el laudo – esta primera pretensión no puede ser acogida por el Tribunal.

CENTRO DE CONCILIACIÓN ARBITRAJE  
Y MEDIACIÓN CONSUMIDOR  
CALLE DE LOS HERMANOS  
MONTAÑA, 1000

- (ii) Todas las demás pretensiones de la demanda (segunda a quinta) son súplicas consecuenciales de la primera, y están encaminadas en su integridad a que se condene a la Convocada a pagar unas sumas de dinero con ocasión del incumplimiento contractual que la Convocante le atribuye. Por tanto, al denegarse la pretensión primera de la demanda, sobre la que se fundamentan las demás, ninguna de estas otras pretensiones puede ser acogida.

Advierte el Tribunal, finalmente, que de conformidad con el artículo 282 del C.G.P., habiendo prosperado dos excepciones que conducen a rechazar todas las pretensiones de la demanda, no procede examinar las excepciones restantes (salvo la de prescripción y caducidad, que por las razones expuestas, será decidida expresamente). Por tanto, el Tribunal se abstendrá de pronunciarse sobre las demás excepciones de mérito.

### III. CUESTIONES FINALES.

#### 1. La tacha en contra del testigo ANDRÉS FELIPE OSORIO FRANCO:

Como se indicó en un acápite anterior del laudo, el testigo ANDRÉS FELIPE OSORIO FRANCO fue tachado por la Convocante, aduciendo razones que podrían afectar su imparcialidad.

Es preciso advertir que el C.G.P., a diferencia de lo que establecía el artículo 218 del C. de P. C., no ordena al juez resolver de manera expresa la tacha formulada en contra de un testigo. En efecto, el artículo 211 del C.G.P. simplemente dispone que propuesta la tacha, “[E]l juez analizará el testimonio en el momento de fallar de acuerdo con las circunstancias de cada caso”.

Con todo, estima el Tribunal que nada obsta para que se adopte una decisión expresa sobre la tacha en el presente laudo. Para tal efecto, el Tribunal se remite a las razones ya expresadas en un acápite anterior, en virtud de las cuales considera que la tacha no está llamada a prosperar, y así lo declarará en la parte resolutive del laudo.

#### 2. La solicitud de compulsión de copias a la Fiscalía General de la Nación:

Al presentar sus alegatos de conclusión, la Convocada solicitó al Tribunal compulsar copias a la Fiscalía General de la Nación, para que investigue la conducta del representante legal de la Convocante.

CENTRO DE CONCILIACIÓN ARBITRAL  
Y VALIABLE CERTIFICADO  
CAMARA DE COMERCIO C. 001

La solicitud se fundamentó en que al rendir el interrogatorio de parte, el representante legal habría dado una respuesta que no sería consistente con otros medios de prueba allegados al proceso. Se trata de la siguiente respuesta:

*“PREGUNTADO: Dígame al Despacho si es cierto, sí o no, que usted, el día 10 de mayo de 2016 recibió jurídicamente y materialmente el inmueble objeto del contrato de arrendamiento al que hemos hecho referencia. CONTESTÓ: No. PREGUNTADO: ¿No es cierto? CONTESTÓ: No es cierto”.*

Examinadas en detalle la pregunta que se formuló y la respuesta del representante legal, encuentra el Tribunal lo siguiente:

- (i) Bien es cierto que al proceso se allegaron medios de prueba según los cuales el 10 de mayo de 2016 se produjo la entrega del inmueble. Incluso así lo acepta la Convocante en los hechos de la demanda.
- (ii) Sin embargo, observa el Tribunal que la pregunta que se le formuló al representante legal de la Convocante, hacía referencia a la recepción del inmueble, no sólo desde un punto de vista material, sino también **jurídico** (“...recibió jurídicamente y materialmente el inmueble...”).
- (iii) En tal sentido, entiende el Tribunal que la intención del representante legal, al responder la pregunta, no fue la de negar el hecho de la entrega material, sino la de restarle efectos jurídicos a dicha entrega. Así se desprende claramente de lo que el representante legal agregó luego de responder esta pregunta, advirtiendo que la entrega debía hacerse a través de un “abogado”, “de un juzgado” (aunque el audio falla en este punto de la declaración, se entiende que es eso lo que quiere denotar el declarante). Más aún, a continuación de esta respuesta, el Tribunal reformuló la pregunta prescindiendo de la connotación jurídica que en principio tenía, así: “**EL TRIBUNAL, ÁRBITRO: Pero, Don William, yo le reformulo la pregunta, suprimiendo la mención a una entrega desde el punto de vista jurídico, la pregunta es si el 10 de mayo de 2016, la sociedad que usted representa recibió el inmueble objeto de este proceso arbitral**”. A la pregunta así reformulada, el declarante contestó: “Pues, no recuerdo, sé que hubo una..., sé que hubo una..., sé que hubo una..., mediante un inspector, hubo una devolución del bien o algo así, eso sí lo tengo claro”.

CENTRO DE CONCILIACIÓN ARBITRAL  
VIGILADO CONTRA OLIG  
CAS. ALDE CONDOMINIO DE BIELLUN  
10/05/2016 10:04:11

- (iv) Como se observa, la intención del declarante no fue la de negar el hecho material de la entrega del inmueble (lo que él denominó “devolución”), sino la connotación jurídica que la misma tenía y que iba incorporada en la pregunta inicial. Por lo demás, esta postura es consistente con la que la Convocante sostuvo a lo largo del proceso, en el sentido de que la entrega del bien no produjo el efecto jurídico de la terminación del Contrato.

Así las cosas, no encuentra el Tribunal elementos objetivos que le permitan concluir que el representante legal de la Convocada pudo haber incurrido en una conducta punible al rendir su declaración, y por tanto no atenderá la solicitud de compulsas de copias formulada por la Convocada en sus alegatos de conclusión.

### **3. Sobre el juramento estimatorio:**

Al dar respuesta a la demanda y al presentar sus alegatos de conclusión, la Convocada solicitó que en caso de no prosperar las pretensiones de la demanda, se impusiera a la Convocante la sanción prevista en el artículo 206 del C.G.P.

En relación con esta solicitud, encuentra el Tribunal, en primer lugar, que las pretensiones de la demanda no fueron estimadas bajo juramento, a pesar de lo cual fue admitida, sin que la Convocada recurriera el respectivo auto. Más aún, al contestar la demanda la Convocada admite que ni en ésta ni en el escrito mediante el cual se subsanaron requisitos “*se hizo el juramento estimatorio*”.

Por tanto, ante la ausencia de juramento estimatorio, considera el Tribunal que no habría fundamento para imponer la sanción que la Convocada reclama.

Con todo, aun si en la demanda se hubiese incorporado el juramento, el Tribunal estima que la sanción no procedería, pues ésta se aplica cuando se niegan las pretensiones de la demanda por falta de demostración de los perjuicios reclamados.

En el presente proceso, las pretensiones no serán acogidas, pero por razones distintas de la ausencia de prueba de los perjuicios, motivo por el cual, incluso si se hubiese prestado el juramento estimatorio, la sanción no procedería. En consecuencia, el Tribunal se abstendrá de imponerla.

## CAPÍTULO QUINTO COSTAS Y AGENCIAS EN DERECHO

Para efectos de la liquidación de costas y agencias en derecho, el Tribunal tiene en cuenta lo siguiente:

## **I. COSTAS**

Sobre la condena en costas, el Tribunal toma en consideración lo siguiente:

1. Mediante Auto No. 5 proferido el 13 de septiembre de 2017 se establecieron los honorarios y gastos del proceso en la suma de \$23.915.583, valor cubierto por la Convocada.
2. A fl. 142 del cuaderno principal obra un escrito mediante el cual la Convocada informa que la Convocante le reembolsó la parte de los honorarios y gastos que a ella correspondía.
3. Así las cosas, el valor que en realidad asumió la Convocada fue de \$11.957.792.00 (la mitad del valor de honorarios y gastos fijados por el Tribunal).
4. En consecuencia, atendiendo a la no prosperidad de las pretensiones y teniendo en cuenta que la parte Convocada debió asumir la suma de \$11.957.792.00, se condenará a AGROPECUARIA GERARDO OSPINA VALENCIA – HUEVOS CAMPESINO S.A.S. a reembolsar a OPERADORA AVÍCOLA COLOMBIA S.A.S. dicha suma de dinero.
5. En relación con los pagos para la partida denominada “Gastos del Proceso”, la cual ascendió a la suma de \$2.000.000.00, una vez se liquiden los gastos efectivamente incurridos, el Tribunal procederá a reembolsar la suma restante en partes iguales a las sociedades AGROPECUARIA GERARDO OSPINA VALENCIA – HUEVOS CAMPESINO S.A.S. y OPERADORA AVÍCOLA COLOMBIA S.A.S., o a requerir a la primera para que asuma los gastos adicionales en caso de que los dineros con los cuales cuenta el Tribunal resulten insuficientes.

## **II. AGENCIAS EN DERECHO**

Para efectos de la fijación de las agencias en derecho, el Tribunal tiene en cuenta las siguientes consideraciones:

CENTRO DE CONCILIACIÓN ARBITRAJE  
Y MEDIACIÓN  
CALLE DE LA CONSTITUCIÓN 100-100  
BOGOTÁ, D.C.

1. Para la fijación de las condenas en agencias en derecho, el Tribunal seguirá los parámetros establecidos por el Acuerdo No. PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016 del Consejo Superior de la Judicatura, para los procesos declarativos en general de única instancia.
2. Como consecuencia de la no prosperidad de las pretensiones de la demanda, el Tribunal condenará a AGROPECUARIA GERARDO OSPINA VALENCIA – HUEVOS CAMPESINO S.A.S. a pagar a OPERADORA AVÍCOLA COLOMBIA S.A.S., la suma de \$23.020.575.00 por concepto de agencias en derecho. Lo anterior teniendo en cuenta que el Acuerdo No. PSAA16-10554 establece que cuando se formulen pretensiones de contenido pecuniario en procesos de única instancia, las agencias en derecho oscilarán entre el 5% y el 15% de lo pedido. La condena impuesta corresponde al 5% del valor de las pretensiones de la demanda.

## CAPÍTULO SEXTO

### DECISIÓN

Por las razones expuestas en las consideraciones precedentes, el Tribunal de Arbitramento conformado para resolver en derecho las controversias suscitadas entre las sociedades AGROPECUARIA GERARDO OSPINA VALENCIA – HUEVOS CAMPESINO S.A.S. y OPERADORA AVÍCOLA COLOMBIA S.A.S., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

### **RESUELVE**

**PRIMERO.** Negar, por las razones expuestas en esta providencia, la tacha presentada por la Convocante contra el testigo ANDRÉS FELIPE OSORIO FRANCO.

**SEGUNDO.** Declarar no probada, por las razones expuestas en esta providencia, la excepción propuesta en la contestación a la demanda denominada “*PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA DEL DERECHO Y CADUCIDAD DE LA ACCIÓN*”.

**TERCERO.** Declarar probadas, en los términos y conforme a las razones expuestas en esta providencia, las excepciones propuestas en la contestación a la demanda denominadas “*IMPROCEDENCIA DE LAS PRETENSIONES POR CONFUSIÓN DE LOS TÉRMINOS JURÍDICOS EN RELACIÓN CON LA TERMINACIÓN DE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y LA ENTREGA DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO*” y “*AUSENCIA DE CULPA CONTRACTUAL. EXONERACIÓN DE RESPONSABILIDAD*”

CENTRO DE CONCILIACIÓN ARBITRAL  
Y MEDIACIÓN  
CAMBIO DE COLOMBIA

CONSISTENTE EN CULPA EXCLUSIVA DE LA VÍCTIMA. DILIGENCIA Y CUIDADO POR PARTE DE LA SOCIEDAD DEMANDADA”.

**CUARTO.** Como consecuencia de la anterior declaración, desestimar la totalidad de las pretensiones de la demanda.

**QUINTO.** Condenar a la sociedad AGROPECUARIA GERARDO OSPINA VALENCIA – HUEVOS CAMPESINO S.A.S. en la suma de \$34.978.367.00 por concepto de costas y agencias en derecho.

**SEXTO.** Declarar causado el saldo final de honorarios del árbitro único y del secretario. El Presidente efectuará los pagos correspondientes.

**SÉPTIMO.** Disponer que el Árbitro rinda cuentas a las Partes de las sumas que estuvieron bajo su cuidado y haga los reembolsos que correspondan de la partida de gastos que no se haya utilizado.

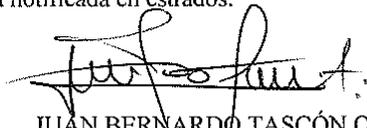
**OCTAVO.** Disponer que por Secretaría se expidan copias auténticas de la presente providencia con destino a las Partes con las constancias de ley, así como copia simple para el archivo del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Medellín.

**NOVENO.** Disponer que en firme esta providencia, se archive el expediente en el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Medellín.

Medellín, once (11) de abril de dos mil dieciocho (2018)

#### NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

Esta providencia queda notificada en estrados.



JUAN BERNARDO TASCÓN ORTIZ

Arbitro Único



AGUSTÍN LONDOÑO ARANGO

Secretario

CENTRO DE CONCILIACIÓN, ARBITRAJE  
Y ANÁLISIS DE CONFLICTOS  
CÁMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN  
PAROQUE 10.000.001