

TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR LA COLINA S. A. EN CONTRA DE INDUSTRIAS DE COBRE Y ALUMINIO S.A. - INCOAL S.A.

Radicado No. 2017 A 0056

LAUDO ARBITRAL

Medellín, lunes diecinueve (19) de febrero de dos mil dieciocho (2018)

Cumplidos los trámites procesales y sin observarse causal de nulidad que afecte lo actuado y estando dentro de la oportunidad para decidir, procede el tribunal de arbitramento integrado por ANA INES URIBE OSORIO, como árbitro único, a dictar el laudo en derecho que pone fin al proceso arbitral promovido por la SOCIEDAD LA COLINA S. A., en contra de la sociedad INDUSTRIAS DE COBRE Y ALUMINIO S. A. - INCOAL S.A., previo un recuento de los antecedentes y demás aspectos preliminares de este proceso.

I. ANTECEDENTES.

1.1. La sociedad LA COLINA S. A., actuando en calidad de arrendadora y hoy convocante, promovió demanda arbitral contra la sociedad INDUSTRIAS DE COBRE Y ALUMINIO S.A. - INCOAL S.A. para que previo los trámites del proceso verbal de mayor cuantía, artículo 384 del Código General del Proceso (Restitución de inmueble arrendado), se decrete entre otros aspectos, la restitución del bien inmueble objeto de la demanda, ubicado en la calle 14 N° 51 - 53 de la ciudad de Medellín.

1.1.2. El 1 de abril de 2014, La sociedad LA COLINA S. A., celebró un contrato de arrendamiento con la sociedad INVERSIONES ALBUQUERQUE S. A. S., firma que fue absorbida por fusión por la convocada INDUSTRIAS DE COBRE Y ALUMINIO S.A. - INCOAL S.A., según consta en la página 4 del certificado de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, de la sociedad INCOAL S. A. (folio 24 -)

1.1.3. En la cláusula Décima del Contrato de Arrendamiento de Inmueble con Destinación Comercial, firmado por las partes ahora en conflicto, se estipuló lo siguiente:

"Cláusula DÉCIMA. COMPROMISO. Se entenderá que las partes han acordado que todas las diferencias o conflictos que surjan entre ellas durante la ejecución de la relación jurídico comercial así perfeccionada o a su terminación, serán sometidas a la decisión obligatoria de un Tribunal de Arbitramento conformado por un (1) árbitro designado por el Centro de Arbitraje Conciliación y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, el cual se sujetará a las siguientes reglas:

- 1. El Tribunal estará integrado por un Árbitro designado por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia.*
- 2. El funcionario interno del Tribunal se sujetará al reglamento dictado por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia para el efecto y por las normas positivas vigentes sobre la materia.*
- 3. El tribunal decidirá en derecho.*

PARÁGRAFO 1. Los gastos de funcionamiento del tribunal de arbitramento pactado en esta cláusula serán sufragados totalmente por la parte que resulte vencida en el respectivo proceso arbitral." (folio 16)

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

Habiéndose acreditado los requisitos de los artículos 82 y 384 C G P este Tribunal procedió admitir la demanda mediante auto N° 3 del 7 de diciembre de 2017.

II. TRÁMITE DEL PROCESO ARBITRAL.

2.1 PARTES PROCESALES

2.1. 1. Parte Convocante.

Es la sociedad LA COLINA S.A., legalmente constituida y debidamente matriculada ante la Cámara de Comercio del Aburrá Sur, domiciliada en el municipio de La Estrella (Antioquia.) e identificada con el NIT. 811.033.358 - 5, representada legalmente por el doctor ÁLVARO URREA ARBELÁEZ, identificado con la cédula de ciudadanía No. 15.347.289. (EN ADELANTE LA CONVOCANTE O LA DEMANDANTE O LA COLINA)

La convocante está representada judicialmente en el presente proceso arbitral por el doctor JORGE DANIEL GOMEZ VASQUEZ, según poder especial que obra a folio 9 del Cuaderno Principal No. 1 del expediente.

2.1.2 Parte Convocada

Es convocada INDUSTRIAS DE COBRE Y ALUMINIO S.A. - INCOAL S.A. -, legalmente constituida y debidamente matriculada ante la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, domiciliada en la ciudad de Medellín e identificada con el NIT. 890.900.003 - 3, representada legalmente por el doctor ÁLVARO HENAO, identificado con la cédula de ciudadanía No. 8.275.707. (EN ADELANTE LA CONVOCADA O LA DEMANDADA O INCOAL)

La convocada está representada judicialmente en el presente proceso arbitral por el doctor JUAN JOSE ESCOBAR ACOSTA, según poder especial otorgado en audiencia que obra a folio 53 del Cuaderno Principal No. 1 del expediente

2.2. ETAPA INICIAL.

2.1 El nueve (9) de octubre de dos mil diecisiete (2017), la sociedad LA COLINA S. A. presentó demanda arbitral contra la sociedad INDUSTRIAS DE COBRE Y ALUMINIO S. A. - INCOAL S. A. con base en el contrato de arrendamiento celebrado por ellas y en desarrollo de la cláusula compromisoria pactada en el mismo, solicitando la restitución del inmueble arrendado.

2.2. El veinte (20) de octubre de dos mil diecisiete 2017, tuvo lugar la audiencia de designación de árbitro, en la cual, mediante sorteo público, se nombró a la doctora ANA INES URIBE OSORIO como árbitro único, quien oportunamente aceptó el cargo.

2.3. En la audiencia llevada a cabo el veintidós (22) de noviembre de dos mil diecisiete (2017) se declaró legalmente instalado el Tribunal, de conformidad a la previsto en el artículo 20 de la Ley 1563 de 2012. En esta misma audiencia se designó como secretaria a la doctora MARIA PATRICIA RIOS CORREA, y se inadmitió la demanda.

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

2.4 En auto N° 3 del 7 de diciembre de 2017, previo la subsanación de la demanda, ésta es admitida. Se ordena correr traslado de la demanda y sus anexos a la parte demandada, por el término de veinte (20) días hábiles, de acuerdo con lo señalado en el artículo 21 de la Ley 1563 de 2012. Se posesiona a la doctora MARIA PATRIACIA RIOS CORREA, como secretaria y se fija caución previo a decretar la medida cautelar solicitada.

2.5. El 19 de diciembre de 2017, el apoderado de la parte convocada solicita unilateralmente la suspensión de términos por vacancia judicial. Petición a la que no se le dio trámite por no cumplir con los requisitos del numeral 2 del artículo 161 del C. G. P., y además por no existir vacancia judicial en el proceso arbitral.

2.6. El 9 de enero de 2018, dentro del término previsto para el efecto, la parte convocada, por intermedio de su apoderado judicial, contestó la demanda de restitución de inmueble arrendado, pero no dio cumplimiento al inciso del numeral 4 del artículo 384 del CGP, según el cual, cuando el arrendador demande la restitución del inmueble, se aplicarán las siguientes reglas:

"... Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, este no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos..."

2.7. El 23 de enero de 2018, el apoderado de la convocada, solicita la nulidad de lo actuado; petición que a pesar de no haber dado INCOAL S. A., cumplimiento al numeral 4 del artículo 384 C G P, y la consecuencia es no ser oído, en aras de la transparencia, se explica, mediante auto N° 6 del veinticuatro (24) de enero de dos mil dieciocho (2018), porque no prospera el incidente de nulidad, del cual me permito transcribir la parte pertinente:

*"Teniendo en cuenta la constancia secretarial que la parte demandada no cumplió con los pagos, no será oído. Pero en aras de la transparencia considero importante hacer las siguientes consideraciones:
El artículo 133 del CGP, contempla unos supuestos únicos y exclusivos en los que se vulnera el debido proceso y conllevan a que el proceso sea nulo. Estos son:
"Artículo 133 Causales de nulidad. El proceso es nulo, en todo o en parte, solamente en los siguientes casos: ...4. cuando es indebida la representación de alguna de las partes, o cuando quien actúa como su apoderado judicial carece íntegramente de poder."
Al tener en el artículo 133 del CGP, una enumeración taxativa, quiere decir que son estas y solo estas las causales para alegar una nulidad.
En el caso que nos ocupa el apoderado no carece de poder, existe poder y el mismo llena los requisitos del artículo 74 del C. G. P., que establece que los poderes especiales podrán conferirse por escrito o verbalmente en audiencia y en tales poderes los asuntos deberán estar determinados y claramente identificados.
Al observar el folio 9 aparece que, el poder otorga facultades para promover y llevar "hasta su culminación proceso verbal de restitución de inmueble arrendado contra...", además se anexa el contrato de arrendamiento, por tanto, no se da la causal invocada.
Aunado a lo anterior el Artículo 135.CGP establece los requisitos para alegar la nulidad y señala que no podrá alegar la nulidad "... quien después de ocurrida la causal haya actuado en el proceso sin proponerla."
Se observa que, la parte demandada actuó al solicitar suspensión, al contestar la demanda y no propuso la nulidad.
Por su parte el Artículo 136 CGP "La nulidad se considerará saneada en los siguientes casos: 1. Cuando la parte que podía alegarla no lo hizo oportunamente o actuó sin proponerla..."
Por tanto, de existir la nulidad alegada se encuentra saneada y no es procedente declarar la nulidad solicitada"*

2.8. Se celebró la audiencia de conciliación, el veinticuatro (24) de enero de dos mil dieciocho (2018), la cual se declaró fallida. A continuación, mediante auto No. 7, se fijaron las sumas de honorarios y gastos de funcionamiento del Tribunal y se fijó fecha y hora para la celebración de la primera audiencia de trámite, la cual se cumpliría el 19 de febrero de 2018, a las 10:30 a. m., en caso de existir consignación por la totalidad de los honorarios y gastos.

2.9. Los días 6 y 12 de febrero de 2018, la parte convocante consignó la totalidad de la suma fijada como honorarios y gastos de funcionamiento del Tribunal.

III. LAS CUESTIONES LITIGIOSAS SOMETIDAS A ARBITRAJE

3.1. LOS HECHOS DE LA DEMANDA

Las alegaciones de hecho en las que la demandante apoya sus pretensiones bien pueden compendiarse del siguiente modo:

1.1. Mediante escrito calendarado el 1 de abril de 2014 (Anexo No. 3), entre la sociedad LA COLINA S.A., en calidad de arrendadora, y la sociedad INVERSIONES ALBUQUERQUE S.A.S., en la de arrendataria, se perfeccionó un contrato de arrendamiento de inmueble con destinación comercial que tiene por objeto el ubicado en la Calle 14 No. 51 - 53 de la ciudad de Medellín, con un área de 6.926,45 metros cuadrados, y menciona los linderos, junto con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 001 - 638758 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín - Zona Sur.

1.2. El término inicial de duración del contrato de arrendamiento referido en el numeral 1.1. anterior, fue de treinta (30) meses y diecisiete (17) días, contados a partir del 17 de junio de 2015 y hasta el 30 de diciembre de 2017.

3.1.3. El inmueble objeto del contrato de arrendamiento, y de conformidad con lo convenido entre las partes en la cláusula cuarta contractual, ha sido destinado por la arrendataria para el funcionamiento de sus instalaciones fabriles y administrativas.

1.4. El precio mensual del arrendamiento o canon inicialmente convenido entre las partes, para el período comprendido entre el 17 de junio y el 16 de diciembre de 2015, ascendió a la suma de SESENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$68.000.000.00), más el porcentaje correspondiente al Impuesto al Valor Agregado - IVA.

Por otro lado, y de conformidad con lo pactado en el parágrafo I de la cláusula segunda del contrato de arrendamiento perfecto entre las partes, durante el período comprendido entre el 17 de diciembre de 2015 y el 31 de diciembre de 2016, el precio mensual del arrendamiento ascendió a la suma de SETENTA Y UN MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$71.400.000.00), más el porcentaje correspondiente al Impuesto al Valor Agregado - IVA.

Ahora bien, y en los términos convenidos en el parágrafo II de la cláusula segunda contractual, el 1 de enero de 2017 el precio mensual del arrendamiento o canon se incrementó de manera automática en un porcentaje equivalente al Índice de Precios al Consumidor - IPC - del año inmediatamente anterior más dos (2) puntos porcentuales, esto es, en un cinco punto ocho por ciento (5.8%), ascendiendo en consecuencia a la suma de SETENTA Y SEIS MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL CIENTO NOVENTA Y TRES PESOS M/CTE (\$76.969.193.00), más el porcentaje correspondiente al Impuesto al Valor Agregado - IVA, siendo este el precio mensual del arrendamiento en vigor.

1.5. Tal y como se acredita por intermedio del certificado especial de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia que se aporta (Anexo No. 4), mediante documento privado del 1 de noviembre de 2016, debidamente inscrito el 23 de diciembre de 2016 a las matrículas mercantiles correspondientes, se perfeccionó la operación de reorganización societaria consistente en la Fusión Abreviada en virtud de la cual la sociedad demandada INDUSTRIAS DE COBRE Y ALUMINIO S.A. - INCOAL S.A. -, en calidad de absorbente, y la sociedad INVERSIONES ALBUQUERQUE S.A.S., en la de absorbida, adquirió la totalidad de los derechos y obligaciones que integraban el patrimonio de la segunda de las mencionadas, ya extinta, y, como consecuencia de ello, es la demandada quien actualmente ocupa la posición contractual de arrendataria dentro del contrato de arrendamiento que sirve de sustento a la presente demanda, encontrándose legitimada por pasiva para los efectos de la misma.

1.6. De conformidad con lo convenido en los parágrafos I y II de la cláusula tercera del contrato de arrendamiento anunciado como Anexo No. 3, la arrendataria se encuentra obligada a pagar el precio mensual del arrendamiento, en forma oportuna, dentro de los cinco (5) primeros días de cada mensualidad.

No obstante, lo anterior, la arrendataria ha incurrido en mora respecto del pago de los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de junio, julio, agosto, septiembre, octubre y noviembre, a razón de SETENTA Y SEIS MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL CIENTO NOVENTA Y TRES PESOS M/CTE (\$76.969.193.00), más el porcentaje correspondiente al Impuesto al Valor Agregado - IVA.

Sin embargo, el 31 de julio de 2017, la arrendataria efectuó un pago parcial por la suma de CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$50.000.000.00), el que fuera imputado por la arrendadora al canon de arrendamiento

correspondiente al mes de junio, quedando en consecuencia adeudando la suma de VEINTISEIS MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL CIENTO NOVENTA Y TRES PESOS M/CTE (\$26.969.193.00) por dicha mensualidad.

Por tal virtud, mediante escrito remitido por intermedio de correo certificado el 3 de agosto de 2017 (Anexo No. 5), LA COLINA S.A. constituyó en mora a la demandante.

Ahora bien, por lealtad procesal, es necesario resaltar que el 25 de agosto, así como el 1 y el 15 de septiembre de 2017, la arrendataria efectuó igualmente pagos parciales por las sumas de VEINTE MILLONES DE PESOS M/CTE (\$20.000.000.00), TRES MILLONES DE PESOS M/CTE (\$3.000.000.00) y TREINTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$30.000.000.00), los cuales fueron imputados por la arrendadora a la solución total del saldo correspondiente al canon de arrendamiento del mes de junio, y el resto, es decir, VEINTISEIS MILLONES TREINTA MIL OCHOCIENTOS SIETE PESOS M/CTE (\$26.030.807.00), al canon de arrendamiento correspondiente al mes de julio, quedando en consecuencia adeudando la suma de CINCUENTA MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS M/CTE (\$50.938.386.00) por esta última mensualidad.

1.7. Por conducto de la cláusula décima del contrato de arrendamiento anunciado como Anexo No. 3, las partes convinieron que todas las diferencias o conflictos surgidos entre ellas con ocasión de este, serían sometidas a la decisión obligatoria de un Tribunal de Arbitramento conformado por un (1) árbitro designado por ese Honorable Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia."

3.2. LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA

Las pretensiones contenidas en la demanda arbitral son las siguientes:

"1. Sirvase declarar terminado el contrato de arrendamiento actualmente en vigor entre la sociedad demandante LA COLINA S.A., en calidad de arrendadora, y la sociedad demandada INDUSTRIAS DE COBRE Y ALUMINIO S.A. - INCOAL S.A. -, en la de arrendataria, y que tiene por objeto el inmueble ubicado en la Calle 14 No. 51 - 53 de la ciudad de Medellín, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. No. 001 - 638758 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín - Zona Sur, por el incumplimiento contractual de la arrendataria, consiste en el incumplimiento de su obligación legal y contractual de pagar oportunamente el precio mensual del arrendamiento.

2. Ordene, consecuentemente, que la arrendataria restituya el inmueble a la arrendadora.

3. Condene en costas procesales y gastos de funcionamiento del tribunal a la demandada".

IV. PRIMERA AUDIENCIA DE TRAMITE

Una vez fueron cancelados los gastos del proceso, se realizó la primera audiencia de trámite, el diecinueve (19) de febrero de dos mil dieciocho (2018) en la cual el Tribunal se declaró competente para conocer las controversias puestas a su consideración, sin que el auto N° 9 hubiere sido recurrido.

En esta misma audiencia se procedió a analizar las pruebas solicitadas, encontrando que la parte convocante aportó al proceso arbitral las siguientes pruebas documentales:

"1. Copia auténtica (sic) del contrato de arrendamiento perfecto entre la sociedad demandante LA COLINA S.A. y la extinta sociedad INVERSIONES ALBUQUERQUE S.A.S.

2. Certificado especial expedido por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, en el cual consta que la sociedad INVERSIONES ALBUQUERQUE S.A.S. fue absorbida por la sociedad demandada INDUSTRIAS DE COBRE Y ALUMINIO S.A.

3. Documento mediante el cual la demandada fue constituida en mora.

4. Fotocopia de las facturas de venta Nos. 0875, 0891, 0909, 0923, 0937 y 0950, expedidas por la sociedad demandante a la sociedad demandada, y correspondientes a los cánones de arrendamiento por los meses de junio, julio, agosto, septiembre, octubre y noviembre de 2017.

5. Poder.

6. Certificado sobre existencia y representación legal correspondiente a la sociedad demandante LA COLINA S.A.

7. Certificado sobre existencia y representación legal correspondiente a la sociedad demandada INDUSTRIAS DE COBRE Y ALUMINIO S.A. - INCOAL S.A.

Y solicito Interrogatorio de parte: que verbalmente o por escrito formularé al representante legal de la sociedad demandada, en la oportunidad procesal señalada para el efecto."

Este tribunal consideró que no es necesario practicar pruebas adicionales a las documentales que existen en el plenario, las cuales son suficientes para demostrar los hechos y pretensiones de la demanda, y ante el desistimiento de la convocante del interrogatorio de parte, no se decretó dicha prueba.

El diecinueve (19) de febrero de dos mil dieciocho (2018), se declaró concluida la etapa probatoria y de instrucción, por lo que oyó en audiencia alegato de conclusión.

V. CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL.

El tribunal, procedió a efectuar el control de legalidad señalada en el artículo 132 del código General del Proceso

"Agotada cada etapa del proceso el juez deberá realizar control de legalidad para corregir o sanear los vicios que configuren nulidades u otras irregularidades del proceso, las cuales, salvo que se trate de hechos nuevos..."

5.1 Presupuestos procesales: El Tribunal encuentra que se hallan cumplidos los requisitos indispensables para la validez del proceso arbitral y que las actuaciones procesales se desarrollaron con observancia de las previsiones legales; no se advierte causal alguna de nulidad y por ello puede dictar laudo de mérito, el cual se profiere en derecho. En efecto, de los documentos aportados al proceso y examinados por el Tribunal se estableció:

5.1.1.- Demanda en forma: La demanda se ajustó a las exigencias normativas consagradas en por los artículos 82 y 384 del C.G. P. y por ello el Tribunal la sometió a trámite.

5.1.2.- Competencia: Conforme se declaró desde la primera audiencia de trámite (auto #9), el Tribunal es competente para decidir sobre las cuestiones sometidas a su conocimiento, con fundamento en la cláusula 10 del contrato ya transcrita en este laudo.

5.1.3.- Capacidad: La parte convocante y la sociedad convocada son plenamente capaces para comparecer al proceso, su existencia y representación legal están debidamente acreditadas y tienen capacidad para transigir, por cuanto de la documentación estudiada no se encuentra restricción alguna al afecto; las diferencias surgidas entre las partes, sometidas a su conocimiento y decisión del Tribunal, son susceptibles de definirse por transacción, y además, por tratarse de un arbitramento en derecho, han comparecido al proceso por su propio conducto y el de sus apoderados debidamente constituidos.

Los presupuestos procesales como son demanda en forma, competencia del Juez, capacidad para comparecer y capacidad para ser parte, se encuentran plenamente establecidos dentro del proceso, al igual que están cumplidas las etapas procesales, se sigue que la relación procesal en este caso se ha configurado regularmente y que en su desenvolvimiento no se incurrió en defecto alguno, motivo por el cual

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

corresponde ahora proceder al análisis del caso para establecer la verdad procesal y decidir sobre el mérito de la controversia sometida a arbitraje por las partes, propósito para el cual son conducentes las siguientes consideraciones:

Dio lugar al inicio de este proceso el contrato de arrendamiento suscrito entre la sociedad LA COLINA S. A. en su condición de arrendador, hoy demandante, y la SOCIEDAD INVERSIONES ALBUQUERQUE S. A. S., firma que fue absorbida por FUSION por la convocada INDUSTRIAS DE COBRE Y ALUMINIO S.A. - INCOAL S.A., en calidad de arrendatario, con el cual pretende la demandante se declare la restitución del inmueble, en virtud a que la demandada incumplió el contrato de arrendamiento, al no cancelar los cánones dentro del término pactado, incurriendo así en mora en el pago de los meses de junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre de dos mil diecisiete (2.017).

El citado contrato no fue redargüido ni tachado de falso, por tanto, constituye plena prueba de su existencia.

La notificación de la demanda se hizo en debida forma y aun cuando INCOAL, por conducto de su apoderado presento oposición a la demanda, no siguió la regla que menciona el artículo 384 en el inciso primero del numeral 4, del C. G. del P., según la cual, si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o cuando el demandado no consigne oportunamente a órdenes del juzgado en la cuenta de depósitos judiciales los cánones que se causen durante el proceso, como en el presente caso, el demandado no será oído en el proceso, sino hasta tanto demuestre que ha consignado el valor total, de acuerdo con las pruebas allegadas con la demanda-.

El Artículo 1973 del Código Civil, enseña que el arrendamiento es un contrato efectuado por dos (2) partes que se obligan mutuamente, en el que la una concede el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio; y la otra a cancelar por el goce, obra o servicio un precio.

Se tiene que la causal invocada para solicitar la restitución del Inmueble es la mora en la cancelación de los cánones de arrendamiento, la cual, no fue desvirtuada por la parte demandada, ya que no apporto prueba de haber pagado los cánones por los que se instauro la demanda, ni de los causados hasta la fecha de la primera audiencia de trámite.

Examinadas las pruebas allegadas al proceso, que se incorporaron al expediente, las cuales fueron analizadas para definir el asunto sometido a su estudio y decisión, considera este tribunal que brilla en todo su esplendor la situación contemplada en el aludido numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso, que exige que el demandado no será oído hasta tanto demuestre, haber consignado el valor total de los cánones adeudados o causados durante el proceso.

En este punto es válido recordar que conforme a lo anterior y como quiera que no existe prueba alguna que practicar, dado a que con las documentales arribadas al expediente, se cuenta con la plena certeza de que realmente existe un vínculo contractual entre los sujetos procesales hoy en contienda, en razón al negocio jurídico derivado del contrato de arrendamiento de inmueble con destinación comercial ubicado en la Calle 14 N° 51-53 de la ciudad de Medellín y en el cual los demandados ante las afirmaciones hechas por el demandante, no aportaron pruebas que las desvirtuaran, ni consignaron los cánones atrasados, generando con ello que se den por ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, tal y como lo establece el artículo 97 del C.G.P.

Lo anterior claramente implica que, respecto de la afirmación realizada en el hecho sexto de la demanda, que en efecto los cánones de arrendamiento pactados por las partes no han sido satisfechos desde el mes de junio del 2.017, situación que justifica y soporta fehacientemente que se llegue a la conclusión de asistirle razón al convocante en sus pretensiones.

Se solicita por la convocante que se declare terminada la relación contractual de arrendamiento celebrada con la sociedad demandada INDUSTRIAS DE COBRE Y ALUMINIO S.A. - INCOAL S.A., como consecuencia directa del incumplimiento suyo al pago de la renta correspondiente a los meses de junio a noviembre de 2017. En consecuencia, esta pretensión prosperará y así se declarará en la parte resolutive del presente laudo.

Como consecuencia de la anterior pretensión, solicita el convocante que se ordene a la convocada a restituir a LA COLINA S. A., sociedad demandante. el inmueble arrendado.

Una vez terminado el respectivo vínculo contractual por los motivos analizados anteriormente, procede como consecuencia obligada la restitución del inmueble arrendado a favor del arrendador por los cauces propios del procedimiento que aquí nos ocupa,

En función a lo previamente argumentado se decretará la restitución del inmueble ubicado en la Calle 14 N° 51-53 de la ciudad de Medellín. Teniendo en cuenta lo anterior para la práctica de la diligencia de lanzamiento, comisionese al Municipio de Medellín, secretaria de seguridad con la finalidad de que se dé cumplimiento a lo aquí decidido.

Queda sentado con toda nitidez que cuando un arrendador solicite la restitución de la tenencia de un inmueble que entregó a título de arrendamiento la exclusiva vía procesal para presentar y dirimir todas las pretensiones derivadas de esa relación contractual es la del proceso

de restitución de inmueble arrendado previsto en el artículo 384 del Código General del Proceso.

VI. COSTAS

De conformidad con lo dispuesto en el numeral 1 del artículo 365 del Código General del Proceso y teniendo en cuenta que las pretensiones de la demanda habrán de prosperar, el tribunal, condenará a INDUSTRIAS DE COBRE Y ALUMINIO S.A. - INCOAL S.A., a pagar a LA COLINA S. A. las siguientes sumas:

Agencias en derecho	\$ 5.000.000.00
100% de los honorarios del árbitro y del secretario	\$ 13.715.374.00
100% de los gastos de administración a la cámara	\$ 2. 815.791.00
Total, costas (incluye agencias en derecho, póliza)	\$ 21.531.165.00

En mérito de lo expuesto el Tribunal de Arbitramento debidamente instalado y constituido para dirimir las controversias surgidas con ocasión del contrato de arrendamiento celebrado entre LA COLINA S. A. e INDUSTRIAS DE COBRE Y ALUMINIO S. A. S. con fundamento en la cláusula compromisoria pactada en el contrato de arrendamiento respectivo, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO-: Decretar la terminación del contrato de arrendamiento entre la sociedad demandante LA COLINA S.A., en calidad de arrendadora, y la sociedad demandada INDUSTRIAS DE COBRE Y ALUMINIO S.A. - INCOAL S.A. -, en la calidad de arrendataria que adquirió por la fusión, y que tiene por objeto la restitución del inmueble ubicado en la Calle 14 No. 51 - 53 de la ciudad de Medellín, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. No. 001 - 638758 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín - Zona Sur, por el incumplimiento contractual de la arrendataria, consiste en el incumplimiento de su obligación legal y contractual de pagar oportunamente el precio mensual del arrendamiento.

SEGUNDO Ordenar la restitución de la tenencia del inmueble arrendado (lanzamiento) a favor de LA COLINA S. A., para lo cual se comisiona con las más amplias facultades al señor Alcalde Municipal de Medellín o la autoridad competente en la zona de ubicación del inmueble objeto de esta providencia, el cual se encuentra ubicado el inmueble a restituir en la Calle 14 No. 51 - 53 de la ciudad de Medellín, con un área 6.926,45 metros cuadrados y cuyos linderos particulares, según el contrato de arrendamiento aportado como prueba de la demanda, son los siguientes:

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

“Lote de terreno con todas sus mejoras y anexidades, situado en el barrio Industrial de Guayabal del Municipio de Medellín, cuyos linderos son: “Partiendo del lindero con CARIBE MOTOR por el frente o costado NORTE, en treinta y un punto ochenta y siete (31.87 m.) metros, con la calle 14; por la izquierda o costado ORIENTE, en ochenta punto cero (80.0 m.) metros, con la fábrica de discos FUENTES; de nuevo por el costado NORTE, en treinta y dos punto cero (32.0 m.) metros, con la fábrica de discos FUENTES; siguiendo por el costado ORIENTE en cuarenta punto sesenta y un (40.61 m.), con la carrera 51; por la parte de atrás o costado SUR, en ciento cuatro punto cincuenta y seis (104.56 m.) metros (que es el total de los sumados parciales 69.30 + 7.89 + 16.40 + 10.97), con la compañía de CEREALES CORO; desde allí y por el costado OCCIDENTE, en diez y ocho punto cero cinco (18.05 m.) metros, con una calle pública denominada servidumbre o calle de servicio, y en veinte metros (20.0 m.), con la expresada calle sin nombre, o sea, en total treinta y ocho punto cero cinco (38.05 m.) metros, con dicha calle; luego por el costado NORTE, en treinta punto catorce (30.14 m.), con CARIBE MOTOR; y, a partir de esa esquina y en dirección Norte, sobre el costado OCCIDENTE (a la derecha), en setenta y nueve punto sesenta (79.60 m.), con CARIBE MOTOR, hasta regresar al punto de partida.”.

Este inmueble, así alinderado y descrito, se encuentra identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 001 - 638758 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín - Zona sur,

Una vez en firme la presente providencia, por secretaría elabórese el despacho comisorio respectivo.

TERCERO Condenar a INDUSTRIAS DE COBRE Y ALUMINIO S.A. - INCOAL S.A. S., a pagar a la sociedad LA COLINA S.A. la suma de veintiun millones quinientos treinta y un mil ciento sesenta y cinco pesos M/L \$ 21.531.156.00 correspondiente a las costas del proceso, en la que está incluida las agencias en derecho. Esta suma deberá ser cancelada dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia.

CUARTO: Ordenar la expedición de copias auténticas de este laudo con destino a cada una de las partes, con las constancias de ley.

Esta providencia queda notificada en estrados.


ANA INES URIBE OSORIO
Árbitro Único


MARIA PATRICIA RÍOS CORREA
La secretaría