

TRIBUNAL ARBITRAL

***Carlos Mario Escobar Álvarez y Margarita María Escobar Álvarez vs.
Nicolás Albeiro Calle Mesa y Flor Andrea Sierra Cruz***

Radicado 2019 A 0014

Medellín, 26 de noviembre de 2019

AUDIENCIA DE LECTURA DE LAUDO

1. Lugar y fecha:

En la fecha, a las once de la mañana (11:25 a.m.), se constituyó el Tribunal en audiencia en la sede del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia.

2. Asistentes:

En la audiencia se hicieron presentes los árbitros y la secretaria del Tribunal. La apoderada de la parte demandante comparece por medios virtuales

3. Término transcurrido del proceso:

De conformidad con el artículo 10 de la Ley 1563 de 2012, la secretaria informa que el término transcurrido del proceso es de 69 días.

4. Objeto de la audiencia:

El objeto de esta audiencia es celebrar la audiencia de laudo.

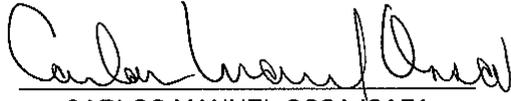
5. Desarrollo de la audiencia:

La secretaria del Tribunal procedió a dar lectura a la parte resolutive del laudo.

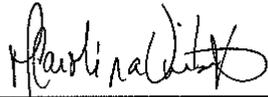
Lo resuelto queda notificado en estrados.

Siendo las 11:30 am se da por finalizada la sesión y se firma el acta por los asistentes a la misma:

Los árbitros



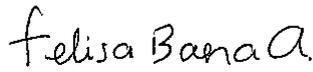
CARLOS MANUEL OSSA ISAZA
Presidente del Tribunal



MARIA CAROLINA URIBE ARANGO
Árbitro



CAMILO MERINO JARAMILLO
Árbitro



FELISA BAENA ARAMBURO
Secretaria

Dra. MARI LUZ BERMÚDEZ RÍOS
Apoderada de los demandantes
Comparece virtualmente

LAUDO ARBITRAL

***Carlos Mario Escobar Álvarez y Margarita María Escobar Álvarez vs.
Nicolás Albeiro Calle Mesa y Flor Andrea Sierra Cruz***

Radicado 2019 A 0014

Medellín, 26 de noviembre de 2019

Agotado el trámite arbitral y estando dentro de la oportunidad para hacerlo, procede el Tribunal de Arbitramento a proferir el Laudo que pone fin al proceso entre Carlos Mario Escobar Álvarez y Margarita María Escobar Álvarez (en adelante "la Parte Convocante" o "los Convocantes") y Nicolás Albeiro Calle Mesa y Flor Andrea Sierra Cruz (en adelante "la Parte Convocada" o "los Convocados").

CAPITULO PRIMERO
EL PROCESO

1.- ANTECEDENTES DEL PROCESO

1.1.- EL CONTRATO QUE DIO LUGAR AL PROCESO

El contrato que dio lugar a las diferencias entre las partes, sometidas a la decisión de este Tribunal, es un contrato de arrendamiento de local comercial celebrado el 9 de octubre de 2013 sobre el inmueble con matrícula inmobiliaria N° 001-1096094, correspondiente al local N° 152 del Centro Comercial Súper Centro de la Moda, ubicado en Itagüí – Antioquia.

1.2.- PARTES DEL PROCESO

Como convocantes comparecieron CARLOS MARIO ESCOBAR ÁLVAREZ Y MARGARITA MARÍA ESCOBAR ÁLVAREZ, mayores de edad y capaces, según se indica en la demanda.

Fueron convocados NICOLÁS ALBEIRO CALLE MESA Y FLOR ANDREA SIERRA CRUZ, mayores de edad y presuntamente capaces.

En este trámite los convocantes actuaron por conducto de apoderada judicial debidamente constituida, a quien en su debida oportunidad este Tribunal le reconoció personería.

Los convocados, a pesar de haber sido debidamente notificados, no acudieron al arbitramento ni designaron apoderado judicial para que los representara en el proceso.

1.3.- PACTO ARBITRAL

El pacto arbitral, que habilita la competencia de este Tribunal, se encuentra contenido en la cláusula vigésimasegunda del Contrato de Arrendamiento de Local Comercial suscrito el 9 de octubre de 2013, visible a folios 24 y 25 del expediente, que textualmente establece:

Cláusula vigésimasegunda. Cláusula Compromisoria:

"Todas las diferencias que surjan entre las partes como consecuencia de la interpretación y cumplimiento del presente contrato, serán decididas por un tribunal de arbitramento, integrado por tres (3) árbitros, los cuales serán designados de común acuerdo entre las partes y en caso de NO ser ello posible, serán designados por la Cámara de Comercio de Medellín a solicitud de cualquiera de las partes. El tribunal fallará en derecho y sesionará en la ciudad de Medellín".

1.4.- EL TRIBUNAL ARBITRAL Y SU DESIGNACIÓN

La Jefe de la Unidad de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín citó a las partes a una reunión para el nombramiento de los árbitros que habrían de resolver sus controversias. A pesar de que la citación fue remitida a las direcciones de los Convocados informadas en la demanda, la parte convocada no asistió a la reunión.

Ante la imposibilidad de un acuerdo entre las partes, mediante sorteo público llevado a cabo por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia (en adelante "el Centro de Arbitraje") el 9 de abril de 2019, se designaron como árbitros para este Tribunal de Arbitramento a los abogados Camilo Merino Jaramillo, María Carolina Uribe Arango y Carlos Manuel Ossa Isaza, pertenecientes a las respectivas listas de árbitros, quienes manifestaron su aceptación y cumplieron con el deber de información dentro del término legal.

Previo convocatoria por parte del Centro de Arbitraje, la cual fue remitida a las direcciones de los Convocados informadas en la demanda, el 22 de mayo de 2019 se llevó a cabo la audiencia de instalación del Tribunal.

1.5.- LAUDO EN DERECHO Y TÉRMINO DE DURACIÓN DEL PROCESO

En virtud de lo dispuesto en la cláusula compromisoria, el laudo deberá proferirse en derecho.

Al no establecer las partes el término de duración del proceso, éste es de seis (6) meses contados a partir de la finalización de la Primera Audiencia de Trámite, según lo dispuesto en la ley. Teniendo en cuenta que la Primera Audiencia de Trámite se surtió el 17 de septiembre de 2019, el presente laudo arbitral se expide dentro del término establecido para el efecto.

2.- TRÁMITE INICIAL

1. El 18 de marzo de 2019, la Parte Convocante, por conducto de apoderada especial, presentó ante el Centro de Arbitraje la solicitud de integración del Tribunal de Arbitramento.
2. Previa convocatoria efectuada por parte del Centro de Arbitraje, el 22 de mayo de 2019 se llevó a cabo la audiencia de instalación del Tribunal, a la que no compareció la parte convocada. En el curso de esta audiencia se declaró legalmente instalado el Tribunal; se designó como Secretaria a la abogada Felisa Baena Aramburo; se reconoció personería a la apoderada judicial de la Parte Convocante y se admitió la demanda, todo lo cual consta en los Autos N° 1 y N° 2 de esa fecha.
3. En audiencia llevada a cabo el 12 de junio de 2019, el Tribunal procedió a posesionar a la Secretaria designada.
4. Las citaciones para la diligencia de notificación personal (art. 290 CGP) fueron enviadas a los demandados, y recibidas ambas en la dirección Calle 81 # 52 DD – 04 – Local 152, Centro Comercial Súper Centro de la Moda, Itagüí – Antioquia. Dirección informada para el efecto en la demanda y que corresponde a la del inmueble arrendado.

De conformidad con el art. 384 N° 2 CGP, en los procesos de restitución de inmueble arrendado, para efectos de notificaciones, incluso la del auto admisorio de la demanda, se considerará como dirección de los arrendatarios la del inmueble objeto del contrato, salvo que las partes hayan pactado otra cosa.

5. En la citación para la diligencia de notificación personal se señaló a los demandados un término de 10 días hábiles¹ para comparecer a notificarse personalmente del auto admisorio de la demanda.
6. Los 10 días hábiles mencionados, iniciando su conteo el 27 de mayo de 2019 (primer día del término), finalizaron el 10 de junio de 2019, sin que los

¹ De conformidad con el artículo 291 CGP, cuando la comunicación deba ser entregada en municipio distinto al de la sede del Juzgado, el término para comparecer será de 10 días.

demandados hubieran comparecido a notificarse personalmente en la sede del Centro de Arbitraje.

7. El trámite de citación para la diligencia de notificación personal a los demandados cumplió con los requisitos establecidos en el artículo 291 CGP, toda vez que:

- a. En las citaciones se informa sobre la existencia del proceso, su naturaleza y la fecha de la providencia que debe ser notificada.
- b. Las citaciones fueron enviadas a las direcciones de los demandados que fueron informadas por la parte demandante en la demanda.
- c. En ellas se advierte a los demandados que deben comparecer a notificarse en los 10 días siguientes a su fecha de entrega, pues de conformidad con el artículo 291 CGP, *cuando la comunicación deba ser entregada en municipio distinto al de la sede del Juzgado, el término para comparecer será de 10 días*, en atención a que la sede de funcionamiento del Tribunal se encuentra en el Municipio de Medellín.
- d. El correo se envió a través de una empresa de servicio postal autorizada (Servientrega), la cual expidió las constancias de envío y recepción correspondientes) (folios 87 a 99)
- e. Obra constancia de que ambas citaciones, tanto la dirigida a Nicolás Albeiro Calle Mesa, como la dirigida a la Sra. Flor Andrea Sierra Cruz, fueron efectivamente entregadas en la dirección Calle 81 # 52 DD – 04 – Local 152, Centro Comercial Súper Centro de la Moda, Itagüí – Antioquia el 24 de mayo de 2019.
- f. Se envió una citación adicional a Nicolás Albeiro Calle Mesa a la Transversal 34 B Sur # 32 B – 35 – Envigado, dirección adicional suministrada por la demandante, la cual también fue efectivamente entregada el 24 de mayo de 2019.

8. Dado que los demandados no comparecieron a notificarse personalmente dentro de los 10 días hábiles² siguientes³, hubo la necesidad de proseguir con las notificaciones por aviso, las que fueron enviadas y efectivamente entregadas, ambas, el 18 de junio de 2019 en la dirección *Calle 81 # 52 DD – 04 – Local 152, Centro Comercial Súper Centro de la Moda, Itagüí – Antioquia*, según certifica Servientrega en las constancias que obran en el expediente (folios 104 y 108).

9. A pesar de haberseles enviado la citación para la notificación personal y la posterior notificación por aviso, anotando que esta última incluyó copia del

² De conformidad con el artículo 291 CGP, cuando la comunicación deba ser entregada en municipio distinto al de la sede del Juzgado, el término para comparecer será de 10 días.

³ Iniciando su conteo el 27 de mayo de 2019 (primer día del término), y finalizando el 10 de junio de 2019.

Auto admisorio de la demanda, los demandados no allegaron ningún escrito dentro del término legal para ejercer su derecho de defensa y contradicción.

En efecto, ambos demandados quedaron notificados personalmente por aviso el 19 de junio de 2019 y el traslado respectivo venció el 24 de julio de 2019, dado que:

- a. La notificación por aviso fue recibida en la dirección de ambos demandados el 18 junio de 2019 (según las constancias de Servientrega ya referidas, debidamente cotejadas e incorporadas al expediente – Art. 292 CGP) (fls 102 y 108).
- b. La notificación por aviso se entiende surtida al día siguiente de la entrega de dicho aviso (art. 292 CGP);
- c. Al término de traslado por 20 días se adicionan los 3 días para el retiro de la copia de la demanda y sus anexos, por tratarse de notificación por aviso (Art. 91 CGP);
- d. Únicamente el convocado NICOLÁS ALBEIRO CALLE se presentó el a retirar las copias de la demanda y sus anexos (según consta en el acta de 20 de junio de 2019 que obra en el expediente) (fl. 113).
- e. La oportunidad para pronunciarse frente a la demanda que se les dirigió finalizó el 24 de julio de 2019, y el Tribunal no recibió escritos en ese sentido.

10. El 8 de agosto de 2019 se llevó a cabo la audiencia de conciliación, sin que la Parte Convocada se hiciera presente o justificare su inasistencia, razón por la cual el Tribunal consideró fracasada la conciliación.

11. Mediante Auto N° 4, proferido el 8 de agosto de 2019 se fijaron los honorarios y gastos necesarios para el funcionamiento del arbitramento, dineros que fueron consignados en su totalidad por la Parte Convocante, dentro del término legal.

3.- PRIMERA AUDIENCIA DE TRÁMITE

El 17 de septiembre de 2019 se llevó a cabo la Primera Audiencia de Trámite, donde el Tribunal se declaró con competencia para procesar las pretensiones de la demanda.

4.- EL DESARROLLO DEL PROCESO

Mediante Auto N° 8 de 17 de septiembre de 2019, proferido en la primera audiencia de trámite, el Tribuna decretó las pruebas del proceso, consistentes en los documentos aportados con la demanda y el interrogatorio de parte a las convocadas; ambas pruebas solicitadas por la parte convocante.

La audiencia para llevar a cabo la fase de instrucción del proceso tuvo lugar el 10 de octubre de 2019 a las 2:30 p.m. No fue posible llevar a cabo los interrogatorios de parte porque no se hicieron presentes los demandados NICOLÁS ALBEIRO CALLE MESA y FLOR ANDREA SIERRA CRUZ.

Agotadas las pruebas y cerrada la etapa de instrucción, se realizó la audiencia de alegatos y allí se señaló como fecha para la audiencia de laudo el 21 de noviembre de 2019 a las 8:00 am. Mediante Auto N° 10, proferido el 14 de noviembre de 2019, la audiencia de laudo fue reprogramada para el martes 26 de noviembre a las 11 am.

5.- SÍNTESIS DE LA DEMANDA Y SU CONTESTACIÓN

5.1.- Las pretensiones de la demanda:

La Parte Convocante solicitó al Tribunal despachar favorablemente las pretensiones que se transcriben a continuación:

PRIMERA: *Se declare terminado el contrato de arrendamiento de local comercial celebrado el día (9) de octubre de 2013, entre el señor CARLOS MARIO ESCOBAR ÁLVAREZ, identificado con cédula de ciudadanía N° 70.096.324 y la señora MARGARITA MARÍA ESCOBAR ÁLVAREZ, identificada con cédula de ciudadanía N° 42.749.842, como arrendadores y los señores FLOR ANDREA SIERRA CRUZ, identificada con cédula de ciudadanía N° 39.321.741 y NICOLÁS ALBEIRO CALLE MESA, identificado con cédula de ciudadanía N° 98.543.623, como arrendatarios, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento pactados, por el mes adeudado del año 2017 y por pagos parciales a partir del mes de noviembre y diciembre de 2018 y enero y febrero de 2019.*

SEGUNDA: *Se condena a los demandados, los señores NICOLÁS ALBEIRO CALLE MESA y FLOR ANDREA SIERRA CRUZ a restituir a los demandantes el señor CARLOS MARIO ESCOBAR ÁLVAREZ y la señora MARGARITA MARÍA ESCOBAR ÁLVAREZ, el inmueble ubicado en la Calle 81 # 52 DD – 04 – Local 152 (Centro Comercial Súper Centro de la Moda) del Municipio de Itagüí – Ant., identificado con Matrícula Inmobiliaria N° 001-1096094, determinado por los siguientes linderos: "NORTE muros medianeros que lo separan del local # 81-09, SUR con columna, muro común, ventanería y puerta de acceso que forman la fachada con frente a la calle 81, ORIENTE con columna, muros, en parte de contención y en parte medianeros que lo separan de los locales 81 – 05DD – 04. OCCIDENTE con columnas, muro en parte de contención y en parte medianero que lo separa del local 52 DD – 12 y 52 DD – 08, con muro común y ventanería que forman la fachada con frente a la zona pública. Por la parte de abajo con piso acabado sobre el terreno, por la parte de encima con la loza común que lo separa del segundo piso con una altura libre de 3.35 metros".*

CENTRO DE CONCILIACIÓN, ARBITRAJE
Y AMIGABLE COMPOSICIÓN
CANARA DE COMERCIO DE MEDELLÁN
PERUANO

TERCERA: Que no se escuche a los demandados NICOLÁS ALBEIRO CALLE MESA y FLOR ANDREA SIERRA CRUZ durante el transcurso del proceso mientras no consignen el valor de los cánones adeudados correspondientes al mes debido del año 2017, el monto faltante del mes de noviembre y diciembre del año 2018 y enero y febrero del año 2019, valores que se declaran bajo JURAMENTO ESTIMATORIO, de acuerdo a lo ordenado por el artículo 206 del CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO (Ley 1564 de 2012), así:

CONCEPTO	VALOR
<ul style="list-style-type: none"> Canon de arrendamiento correspondiente al mes adeudado del año 2017 	<ul style="list-style-type: none"> \$3.400.000
<ul style="list-style-type: none"> Valor adeudado correspondiente al canon de arrendamiento del mes de noviembre de 2018, debido a que se canceló parcialmente 2.320.000,00 cuando el canon correspondía a 2.420.000 	<ul style="list-style-type: none"> 100.000
<ul style="list-style-type: none"> Valor adeudado correspondiente al canon de arrendamiento del mes de diciembre de 2018, debido a que se canceló parcialmente 1.500.000, cuando el canon correspondía a 2.420.000 	<ul style="list-style-type: none"> \$920.000
<ul style="list-style-type: none"> Valor adeudado correspondiente al canon de arrendamiento del mes de enero de 2019, debido a que se canceló parcialmente 1.700.000 cuando el canon correspondía a 2.420.000 	<ul style="list-style-type: none"> \$720.000
<ul style="list-style-type: none"> Valor adeudado correspondiente al canon de arrendamiento del mes de febrero de 2019, debido a que 	<ul style="list-style-type: none"> CINCO MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA MIL PESOS (\$5.860.000)

<p><i>se canceló parcialmente 1.700.000 cuando el canon correspondía a 2.420.000</i></p> <p>TOTAL ADEUDADO POR CANONES DE ARRENDAMIENTO</p>	
--	--

CUARTA: Se ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble arrendado a favor del señor CARLOS MARIO ESCOBAR ÁLVAREZ y la señora MARGARITA MARÍA ESCOBAR ÁLVAREZ, en calidad de arrendadores de conformidad con el artículo 384 del CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO (Ley 1564 de 2012), comisionando al funcionario competente para efectuarlo.

QUINTA: Se condene al demandado el pago de las costas y gastos que se originen en el presente proceso.

5.2.- Los fundamentos fácticos de la demanda:

La Parte Convocante fundamenta su demanda en los hechos que se sintetizan así:

- (i) GIOVANNI WILFREDO REY SÁENZ, EN CALIDAD DE ARRENDADOR, Y FLOR ANDREA SIERRA CRUZ, en calidad de arrendataria, celebraron el 9 de octubre de 2013 un contrato de arrendamiento sobre el inmueble ubicado en la Calle 81 # 52 DD – 04 – Local 152 (Centro Comercial Súper Centro de la Moda) del Municipio de Itagüí – Ant., determinado por los siguientes linderos: "NORTE muros medianeros que lo separan del local # 81-09, SUR con columna, muro común, ventanería y puerta de acceso que forman la fachada con frente a la calle 81, ORIENTE con columna, muros, en parte de contención y en parte medianeros que lo separan de los locales 81 – 05DD – 04. OCCIDENTE con columnas, muro en parte de contención y en parte medianero que lo separa del local 52 DD – 12 y 52 DD – 08, con muro común y ventanería que forman la fachada con frente a la zona pública. Por la parte de abajo con piso acabado sobre el terreno, por la parte de encima con la loza común que lo separa del segundo piso con una altura libre de 3.35 metros".
- (ii) NICOLÁS ALBEIRO CALLE MESA suscribió dicho contrato en calidad de codeudor, y, conforme a lo pactado en la cláusula vigésimaprimer del contrato, le son "exigibles todas y cada una de las obligaciones dinerarias a cargo de la arrendataria que se generen durante la ejecución del contrato".
- (iii) El contrato de arrendamiento se celebró por el término de un (1) año, contado a partir del 9 de octubre de 2013, con un canon de arrendamiento de dos millones

setecientos cincuenta mil pesos (\$2.750.000); pagadero anticipadamente el día nueve (9) de cada mes; y dicho valor debía incrementarse anualmente en un diez por ciento (10%).

- (iv) El 16 de mayo de 2014, el arrendador GIOVANNI WILFREDO REY SÁENZ cedió el contrato a MAGNOLIA ESCOBAR DE MICHEL Y A CARLOS MARIO ESCOBAR ÁLVAREZ; ello en virtud de la compraventa realiza por escritura pública N° 1496 del 14 de mayo de 2014 de la Notaría 6ª de Medellín.
- (v) Para el mes de octubre de 2014 se suscribió un documento para la prórroga del contrato, vigente entre el 9 de octubre de 2014 y el 9 de octubre de 2015, donde se aumentó el canon de arrendamiento a \$3.000.000. La arrendataria inicial, FLOR ANDREA SIERRA CRUZ, no suscribió este documento, pero sí fue suscrito por NICOLÁS ALBEIRO CALLE MESA como arrendatario, quien inicialmente fungía como codeudor. Este último continuó firmando las prórrogas en calidad de arrendatario, hecho que fue "autorizado por los arrendadores".
- (vi) Mediante documento del 5 de noviembre de 2015 se prorrogó el contrato del 9 de octubre de 2015 al 9 de octubre de 2016, y se aumentó el canon de arrendamiento a \$3.200.000.
- (vii) El 12 de noviembre de 2015 la arrendadora MAGNOLIA ESCOBAR DE MICHEL enajenó su participación en el inmueble a MARGARITA MARÍA ESCOBAR ÁLVAREZ, mediante escritura pública N° 4073 de la Notaría 6° de Medellín.
- (viii) El 23 de septiembre de 2016 se suscribió una tercera prórroga del contrato, desde el 9 de octubre de 2016 al 9 de octubre de 2017 y se aumentó el canon de arrendamiento a \$3.400.000.
- (ix) Para la prórroga de octubre de 2017 a octubre de 2018 se estipuló un canon de \$3.000.000, el que se disminuyó a partir del mes de mayo de 2018 a la suma de \$2.200.000, atendiendo a la situación económica del arrendatario.
- (x) En la quinta y última prórroga se pactó que la misma abarcaría el período del 9 de octubre de 2018 hasta el último día del mes de febrero del 2020, momento en el cual el arrendatario entregaría el local a los arrendadores, y estos últimos le reconocerían 3 meses de arriendo como indemnización, de la siguiente forma: el arrendatario no cancelaría el canon de arrendamiento correspondiente a los meses de diciembre y enero, y no le cobrarían un mes de arriendo que les adeudaba desde el año pasado. El canon para la última prórroga se estableció en \$2.420.000.
- (xi) La falta de pago, según las condiciones convenidas en el contrato, da derecho al arrendador para dar por terminado el contrato; y el arrendatario incurrió en mora con los cánones debido a que todos los pagó parcialmente durante el año 2017, lo que condujo a que en dicho año quedara adeudando el equivalente a un mes de arriendo (\$3.400.000), deuda que fue aceptada por NICOLÁS ALBEIRO CALLE MESA en el documento de la quinta prórroga.

- (xii) Desde el mes de noviembre del año 2018 el Sr. CALLE MESA ha fraccionado el pago de los cánones de arrendamiento a los arrendadores, y al mes de febrero de 2019 acumulaba un saldo en mora de \$2.460.000, como se detalla a continuación:

Mes de noviembre de 2018

FECHA	DESCRIPCIÓN	PAGO PARCIAL
06 Nov	Primera consignación	\$820.000
19 Nov	Segunda consignación	\$1.000.000
27 Nov	Tercera consignación	\$500.000
TOTAL CONSIGNADO		\$2.320.000
FALTANTE		\$100.000

Mes de diciembre de 2018

FECHA	DESCRIPCIÓN	PAGO PARCIAL
03 Dic	Primera consignación	\$500.000
26 Dic	Segunda consignación	\$1.000.000
TOTAL CONSIGNADO		\$1.500.000
FALTANTE		\$920.000

Mes de enero de 2019

FECHA	DESCRIPCIÓN	PAGO PARCIAL
08 ene	Primera consignación	\$1.000.000
21 ene	Segunda consignación	\$700.000
TOTAL CONSIGNADO		\$1.700.000
FALTANTE		\$720.000

Mes de febrero de 2019

FECHA	DESCRIPCIÓN	PAGO PARCIAL
04 feb	Primera consignación	\$700.000
12 feb	Segunda consignación	\$500.000
25 feb	Tercera consignación	\$500.000
TOTAL CONSIGNADO		\$1.700.000
FALTANTE		\$720.000

- (xiii) En la actualidad el demandado continúa gozando del bien inmueble dado en arrendamiento, a pesar de encontrarse en mora, lo que ocasiona un perjuicio económico a los demandantes.

5.3.- Postura de la Parte Convocada frente a la demanda

Los Convocados no contestaron la demanda y no comparecieron a ninguna de las diligencias del trámite arbitral, pese a haber sido notificados en debida forma.

CAPITULO SEGUNDO CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL

1.- PRESUPUESTOS PROCESALES:

En el presente trámite se encuentran reunidos los "presupuestos procesales" necesarios para proferir decisión de fondo.

En efecto, se ha acreditado la debida existencia de las partes, y la convocante actuó por conducto de apoderado idóneo, conforme a la ley, por lo cual, los presupuestos conocidos como "capacidad para ser parte" y "capacidad para comparecer al proceso" se verifican a plenitud. Igual ocurre frente al presupuesto llamado "demanda en forma", toda vez que el libelo con el que se dio origen a este arbitraje satisface las exigencias formales previstas en la Ley.

En lo que toca con el presupuesto atinente a la "competencia", este Tribunal fue integrado e instalado en debida forma, y se encuentra plenamente habilitado por las partes para conocer y decidir en derecho las controversias sometidas a su conocimiento, de conformidad con el pacto arbitral suscrito entre ellas.

El proceso se adelantó de acuerdo con los presupuestos legales, las pruebas fueron decretadas y practicadas de conformidad con la normatividad vigente y se concedió la oportunidad de contradicción. Los demandados fueron notificados personalmente del proceso instaurado en su contra y todas las providencias dictadas durante el trámite fueron debidamente notificadas, incluso mediante la fijación en lista o estados del sistema de gestión de procesos arbitrales del Centro de Arbitraje.

Corresponde ahora examinar y decidir de fondo las cuestiones sometidas al Tribunal, por no existir causal alguna que invalide lo actuado.

2.- CONSIDERACIONES DE FONDO

El problema jurídico planteado en la demanda arbitral consiste en determinar si el contrato de arrendamiento fue incumplido por la parte arrendataria, por la mora en el pago de los cánones, y si, en consecuencia, debe declararse su terminación, ordenarse la restitución del inmueble a favor de los arrendadores y ordenar el pago de los cánones adeudados.

2.1 EL CONTRATO CELEBRADO ENTRE LAS PARTES

Mediante escrito privado de 9 de octubre de 2013, se celebró un contrato de arrendamiento sobre el inmueble, destinado a local comercial, ubicado en la Calle 81 # 52 DD – 04 – Local 152, Centro Comercial Súper Centro de la Moda del Municipio de Itagüí.

CENTRO DE CONCILIACIÓN
Y AMIGABLE COMPOSICIÓN
CAMARA DE COMERCIO
PARAGUAY

Conforme a las voces del artículo 1973 del C.C., el arrendamiento es un contrato mediante el cual dos partes adquieren una obligación recíproca; la una a conceder el goce de una cosa y la otra a pagar por ese goce.

En la cláusula PRIMERA y en la TERCERA de dicho contrato se constata la entrega material del inmueble y que, en tratándose de un típico contrato comercial de tracto sucesivo, se pactó un pago mensual por concepto del respectivo canon.

2.2 LA NOVACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Es preciso anotar que el contrato en cita fue suscrito el 9 de octubre de 2013 por GIOVANNI WILFREDO REY SAENZ, como arrendador; FLOR ANDREA SIERRA CRUZ, en calidad de arrendataria; y NICOLAS ALBEIRO CALLE MESA, como codeudor, a cargo de responder por las obligaciones dinerarias, conforme a la cláusula VIGESIMA PRIMERA del contrato.

A partir de allí comenzaron a suscitarse una serie de modificaciones sobre las personas integrantes de los extremos del contrato, las obligaciones a cargo y la continuación del vínculo contractual. Al efecto pueden observarse los escritos de 16 de mayo de 2014, 15 de septiembre de 2014, 5 de noviembre de 2015, 19 de abril de 2018, 24 de octubre de 2018, entre otros que se aportaron con la demanda.

Advirtiendo que el párrafo QUINTO de la cláusula CUARTA del contrato de arrendamiento previó la prórroga del mismo, mientras no mediara la comunicación escrita de la parte interesada en finalizarlo, las partes, durante su ejecución, optaron por elevar a escrito las prórrogas, y allí fueron plasmando las variaciones que se fueron conviniendo sobre el negocio inicial.

El artículo 1887 del C.C. predica que *“La Novación es la sustitución de una nueva obligación a otra anterior, la cual queda por tanto extinguida”*. El artículo 1693 *ibídem* señala que *“Para que haya novación es necesario que lo declaren las partes, o que aparezca indudablemente que su intención ha sido novar, porque la nueva obligación envuelve la extinción de la antigua.*

Si no aparece la intención de novar, se mirarán las dos obligaciones como coexistentes, y valdrá la obligación primitiva en todo aquello en que la posterior no se opusiere a ella, subsistiendo en esa parte los privilegios y cauciones de la primera.”

No cabe duda que desde el primer escrito relativo a la prórroga del contrato de 9 de octubre de 2013, fechado el 15 de septiembre de 2015, los aquí firmantes plasmaron su intención de cambio en las personas que integraban cada parte, liberándose a partir de ese momento a *Flor Andrea Sierra Cruz* de las obligaciones que inicialmente contrajo en calidad de arrendataria, y pasando a quedar todas ellas en cabeza de NICOLAS ALBEIRO CALLE MESA. Se refuerza esta situación al observarse que en la demanda no se alega incumplimiento contractual para la época del primer año del contrato, además de que en el hecho SEXTO del escrito genitor se enfatiza en que *“Para el mes de octubre del año 2014, la arrendataria*

inicial FLOR ANDREA SIERRA CRUZ, no firmó la prórroga como arrendataria y en su lugar continuó firmando la primera prórroga y subsiguientes en calidad de arrendatario el señor NICOLAS ALBEIRO CALLE MESA"... "quien hasta la fecha fungía como codeudor, hecho que fue autorizado por los arrendadores al firmar en la misma fecha la primera prórroga del contrato de arrendamiento por un año más,"... "y en las mismas condiciones del contrato inicial con el nuevo arrendatario..."

Igualmente, por la voluntad misma de los contratantes, se fueron variando los integrantes de la parte arrendadora, el término de duración del contrato y el monto del canon mensual; modificaciones objetivas y subjetivas al contrato, que se fueron pactando y, a su vez, se fueron agotando en la medida en que discurría su continuada ejecución.

Así las cosas, habrá de analizarse el más reciente de los documentos modificatorios, el fechado el 24 de octubre de 2018 (FI.33), que recoge la última intención de los contratantes, evidencia el estado de la relación contractual para esa época y describe las sumas cuyo impago se asevera. Se observa allí que convienen una prórroga al contrato de arrendamiento de 9 de octubre de 2013, con vigencia entre el 9 de octubre de 2018 y el mes de febrero de 2020, sobre el inmueble intrincado en este proceso, con un canon mensual de \$2.420.000, donde se reconocen CARLOS MARIO ESCOBAR ALVAREZ y MARGARITA ESCOBAR ALVAREZ, como arrendadores, y NICOLAS ALBEIRO CALLE MESA, como arrendatario, aluden a que se adeuda un mes de arrendamiento del año anterior, y, como constancia de todo ello, lo firman.

2.3 EL INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO

En la demanda se aduce la mora como causal de rompimiento del vínculo, situación frente a la que no hubo oposición por parte de los convocados, en virtud de la falta de contestación de la demanda. Es importante acotar que los demandados tampoco comparecieron a absolver el interrogatorio de parte que fue decretado como prueba.

El artículo 97 del CGP reza que *"La falta de contestación de la demanda o de pronunciamiento expreso sobre los hechos y pretensiones de ella, o las afirmaciones o negaciones contrarias a la realidad, harán presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, salvo que la ley le atribuya otro efecto."*

Por su parte, el artículo 205 *ibídem* establece *"Confesión presunta. La inasistencia del citado a la audiencia, la renuencia a responder y las respuestas evasivas, harán presumir ciertos los hechos susceptibles de prueba de confesión sobre los cuales versen las preguntas asertivas admisibles contenidas en el interrogatorio escrito."*

La misma presunción se deducirá, respecto de los hechos susceptibles de prueba de confesión contenidos en la demanda y en las excepciones de mérito o en sus contestaciones, cuando no habiendo interrogatorio escrito el citado no comparezca, o cuando el interrogado se niegue a responder sobre hechos que deba conocer como parte o como representante legal de una de las partes.

Si las preguntas no fueren asertivas o el hecho no admitiere prueba de confesión, la inasistencia, la respuesta evasiva o la negativa a responder se apreciarán como indicio grave en contra de la parte citada.”

La inejecución de las dos cargas procesales comentadas acarrearán como consecuencia el fenómeno de la presunción, la que puede desvirtuarse al mediar prueba en contrario. La falta de pago del arrendatario se constituye en una negación indefinida contenida en la demanda, cuya carga probatoria se traslada al demandado, por ser quien tiene la posibilidad de acreditar lo contrario, que realizó el pago respectivo. El Tribunal no encuentra dentro del plenario prueba alguna que contrarie el decir del convocante, por lo que habrá de tenerse por probado mediante confesión los hechos de la demanda susceptibles de demostrarse mediante este mecanismo, lo que redundará principalmente en que queda acreditada la mora del arrendatario.

No obstante lo anterior, pese a estar probada la causal de terminación del contrato, imputable al arrendatario, la prosperidad de las pretensiones está condicionada al principio de congruencia vertido en el artículo 281 del CGP, de forma tal que el tenor en que las mismas se rogaron constituye el marco para la decisión del Tribunal, por lo que se acogerán dichas pretensiones en el sentido en que sean legalmente pertinentes.

3.- COSTAS Y AGENCIAS EN DERECHO

3.1. Costas

La regla primera del artículo 355 del Código General del Proceso reza que se condenará en costas a la parte vencida en un proceso, por lo que la totalidad de éstas serán de cargo de la parte convocada, por haber prosperado la totalidad de las pretensiones de la demanda.

Para efectos de lo anterior, el Tribunal tiene en cuenta lo siguiente:

- Gastos y costos del proceso

En el expediente se encuentra acreditado que la parte convocante pagó la suma de \$985.458,00 (IVA incluido), a título de gastos iniciales para la presentación de la demanda ante el Centro de Arbitraje.

Adicionalmente, esta misma parte consignó la totalidad de los gastos y honorarios necesarios para el funcionamiento del Tribunal, por valor de \$4.044.183.

Como los gastos administrativos iniciales pagados por la parte demandante al Centro de Arbitraje al inicio del trámite arbitral (por valor de \$985.458,00 IVA incluido) eran superiores a los gastos administrativos finales fijados por el Tribunal (por valor de \$561.561, IVA incluido), una vez se proceda con la rendición de cuentas del tribunal, se restituirá a la convocante los excedentes a que haya lugar, pero se deducirá, a su vez, el valor de \$69.000,00 correspondiente al costo de envío

de notificaciones judiciales a los Convocados (6 envíos en total: 4 citaciones para notificación personal y dos notificaciones por aviso, cada uno por valor de \$11.500,00, según consta en los recibos que obran en el expediente), para un total a restituir por parte del Tribunal a la convocante de \$492.561,00.

El total de expensas y gastos pagados por la convocante y efectivamente causados con ocasión del presente proceso arbitral es entonces de \$4.537.080,00, suma que resulta de sumar el monto inicial de gastos administrativos pagados al Centro de Arbitraje (\$985.458,00) más el monto de gastos y honorarios pagados posteriormente conforme a lo ordenado en el Auto N° 4 (\$4.044.183,00), menos la suma de \$492.561,00 que el Tribunal devolverá a la Convocante, según lo ya explicado.

Dicha suma total de expensas y gastos (\$4.537.080,00) corresponde a las costas que estarán a cargo de la parte convocada.

- **Agencias en derecho**

Por las mismas razones expuestas, el Tribunal habrá de condenar a la Parte Convocada a pagar en favor de la convocante las agencias en derecho, calculadas teniendo en cuenta los criterios y límites establecidos en el Acuerdo PSAA16 de 2016 de la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura, las que se fijarán en DOS MILLONES DE PESOS (\$2.000.000).

CAPÍTULO TERCERO
PARTE RESOLUTIVA

En mérito de lo expuesto, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley, el Tribunal de Arbitramento de conformidad con lo expuesto en los considerandos de esta providencia,

RESUELVE:

Primero. Declarar terminado el contrato de arrendamiento de local comercial celebrado el día (9) de octubre de 2013, el que fuera varias veces modificado, y en el que terminaron actuando CARLOS MARIO ESCOBAR ÁLVAREZ, identificado con cédula de ciudadanía N° 70.096.324 y MARGARITA MARÍA ESCOBAR ÁLVAREZ, identificada con cédula de ciudadanía N° 42.749.842, como arrendadores, y NICOLÁS ALBEIRO CALLE MESA, identificado con cédula de ciudadanía N° 98.543.623, como arrendatario, por el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento pactados.

Segundo. Condenar a NICOLAS ALBEIRO CALLE MESA a restituir a CARLOS MARIO ESCOBAR ALVAREZ y a MARGARITA MARÍA ESCOBAR ÁLVAREZ el inmueble objeto del contrato de arrendamiento, el cual está ubicado en la Calle 81 # 52 DD – 04 – Local 152 (Centro Comercial Súper Centro de la Moda) del Municipio de Itagüí – Ant., identificado con Matrícula Inmobiliaria N° 001-1096094,

determinado por los siguientes linderos: "NORTE muros medianeros que lo separan del local # 81-09, SUR con columna, muro común, ventanería y puerta de acceso que forman la fachada con frente a la calle 81, ORIENTE con columna, muros, en parte de contención y en parte medianeros que lo separan de los locales 81 – 05DD – 04. OCCIDENTE con columnas, muro en parte de contención y en parte medianero que lo separa del local 52 DD – 12 y 52 DD – 08, con muro común y ventanería que forman la fachada con frente a la zona pública. Por la parte de abajo con piso acabado sobre el terreno, por la parte de encima con la loza común que lo separa del segundo piso con una altura libre de 3.35 metros".

Tercero. Condenar a NICOLAS ALBEIRO CALLE MESA a pagar a CARLOS MARIO ESCOBAR ALVAREZ y a MARGARITA MARÍA ESCOBAR la suma de CINCO MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA MIL PESOS (\$5.860.000), por concepto de los cánones de arrendamiento adeudados en el año 2017, noviembre de 2018, diciembre de 2018, enero de 2019 y febrero de 2019.

Cuarto. No se accede a la pretensión de comisionar para la práctica de la diligencia de entrega, habida cuenta de la temporalidad del arbitraje.

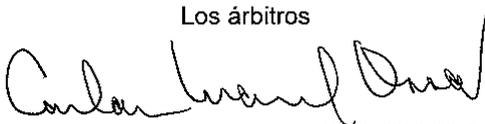
Quinto. Se condena a NICOLAS ALBEIRO CALLE MESA a pagar a CARLOS MARIO ESCOBAR ALVAREZ y a MARGARITA MARÍA ESCOBAR por la totalidad de las costas del proceso; que se componen en la suma de \$4.537.080,00, por concepto de costas, más la suma de \$2.000.000 por concepto de agencias en derecho.

Sexto. No prosperan las pretensiones de la demanda frente a Flor Andrea Sierra Cruz. Sin costas a su favor.

Se expiden copias auténticas del presente laudo a las partes, con las constancias de ley.

Esta decisión se notifica en estrados.

Los árbitros



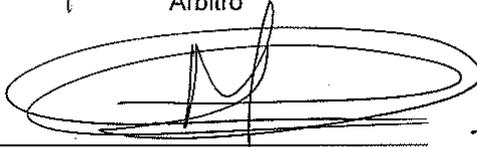
CARLOS MANUEL OSSA ISAZA
Árbitro (Presidente del Tribunal)

CENTRO DE CONCILIACIÓN ARBITRAJE
Y AMIGABLE COMPOSICIÓN
CAMARA DE COMERCIO DE MEDELLIN



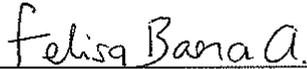
MARIA CAROLINA URIBE ARANGO

Árbitro



CAMILO MERINO JARAMILLO

Árbitro



FELISA BAENA ARAMBURO

Secretaria

Medellín, 26 de noviembre de 2019

**Constancia de entrega de primera copia del laudo
a la apoderada de la parte convocante**

En la fecha, siendo las __:__, se le hace entrega a la Dra. MARI LUZ BERMÚDEZ RÍOS, apoderada de los convocantes, de la primera y fiel copia del laudo arbitral con radicado 2019 a 0014, proferido dentro del proceso instaurado por Carlos Mario Escobar Álvarez y Margarita María Escobar Álvarez contra Nicolás Albeiro Calle Mesa y Flor Andrea Sierra Cruz el 26 de noviembre de 2019 en el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia.

Consta de 17 folios en original.

Yoi LB 32
Dra. MARI LUZ BERMÚDEZ RÍOS
Apoderada de los demandantes