

TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO**LUIS ALBERTO RODRÍGUEZ GARCIA,
LUZ IRLANDA PEREZ RAMIREZ Y
MARCELA RODRIGUEZ PEREZ****V/S.****SOCIEDAD TERPEL DEL OCCIDENTE S.A.**

Santiago de Cali, mayo trece (13) de dos mil cuatro (2004).

Encontrándose surtido en su totalidad el trámite arbitral, conocidas las alegaciones de la parte convocante y convocada, y no observando causal de nulidad que invalide lo actuado, el tribunal procede dentro del término legal a dictar el siguiente,

LAUDO**I. ANTECEDENTES:**

1. Las partes, LUIS ALBERTO RODRIGUEZ GARCIA, LUZ IRLANDA PEREZ RAMIREZ y MARCELA RODRIGUEZ PEREZ, y la SOCIEDAD TERPEL DEL OCCIDENTE S.A, suscribieron mediante la escritura pública No. 4338 de noviembre 27 de 2001, de la Notaria Trece del Circulo de Cali, un “ CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE CON OPCION DE COMPRA”, sobre el inmueble ubicado en la Calle 9 # 43-09 de la ciudad de Cali, con fecha de inicio el día primero (1º) de noviembre de 2001 y de terminación el 30 de octubre de 2016, es decir, con una duración de quince (15) años. (folio 007 a 027 del Cuaderno No.1).

En la CLAUSULA DECIMA OCTAVA, del Contrato de Arrendamiento se consagró la CLAUSULA COMPROMISORIA, en los siguientes términos:

.....” Las partes acuerdan que toda controversia o diferencia relativa a este Contrato y al cumplimiento de cualquiera de las obligaciones señaladas en el mismo, se resolverá por un Tribunal de Arbitramento, designado por la Cámara de Comercio de Cali, que se sujetará a lo dispuesto al Decreto 1818 de 1998, o en las normas que lo reglamenten adicionen o modifiquen, de acuerdo con las siguientes reglas: A). El Tribunal estará integrado por tres (3) árbitros. B). La

organización interna del Tribunal se sujetará a las reglas previstas para el efecto por el Centro de conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Cali. C). El tribunal decidirá en derecho. D). El Tribunal funcionara en Cali, en el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de comercio de Cali”.

Con base en la anterior cláusula los señores LUIS ALBERTO RODRIGUEZ GARCIA, LUZ IRLANDA PEREZ RAMIREZ actuando en su propio nombre, y MARCELA RODRIGUEZ PEREZ, representada legalmente por sus padres LUIS ALBERTO RODRIGUEZ GARCIA y LUZ IRLANDA PEREZ RAMIREZ, mediante apoderado judicial, presentaron ante el CENTRO DE CONCILIACION Y ARBITRAJE DE LA CAMARA DE COMERCIO DE CALI, solicitud de convocatoria de un Tribunal de Arbitramento a la SOCIEDAD TERPEL DEL OCCIDENTE S.A, domiciliada en la ciudad de Yumbo, Valle.

2. Recibida la solicitud en el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Cali, el 22 de julio de 2003, por medio del Sorteo No.8 de 4 de agosto de 2003, según consta en el Acta No. 1, se realizó la elección de árbitros, recayendo la designación en los doctores JUAN RAMON BARBERENA HIDALGO, YILDA CHOY PAZMIN Y RODRIGO BECERRA TORO. (FOLIO 050, 051 Y 052 DEL CUADERNO No.1)

3. Notificados los árbitros de tal designación, (folios 053, 054, y 056 del Cuaderno No.1,) manifestaron expresamente la aceptación al cargo.(folios 058, 059 y 060).

4. De la solicitud de convocatoria formulada mediante apoderado, y de la fecha para elección de árbitros se notifica a la parte convocada TERPEL DEL OCCIDENTE S.A, a través de su representante legal, doctor EINER JOSE RAMOS, (folios 048 y 055, del cuaderno No.1). Asimismo a la parte convocante (folios 047 y 057 del Cuaderno No.1).

5. El día 25 de agosto de 2003, el Tribunal de Arbitramento se instala, según consta en el Acta No.1 (folio 001, del Cuaderno de Actas No.4) previa declaración de independencia de los árbitros, se le reconoce personería en los términos, para los efectos y con las facultades contenidas en el poder otorgado por los convocantes, al doctor DIEGO SALDARRIAGA BARRAGAN, se nombra como secretario del Tribunal al doctor LUIS MIGUEL MONTALVO PONTON y como presidenta del Tribunal a la doctora YILDA CHOY PAZMIN.

6. En el Acta No. 1 de 25 de agosto de 2003, se fijaron los honorarios de los árbitros y del secretario, los gastos de funcionamiento del tribunal y los costos de administración del mismo, así: 1. La suma de CUATRO MILLONES DIECISIETE MIL PESOS (\$ 4. 017.000,00), como honorarios para cada árbitro, más la cantidad de SEISCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL SETECIENTOS VEINTE PESOS (\$ 642.720,00) como Impuesto al Valor Agregado (IVA), en caso de que fueran responsables de éste. 2. Como honorarios del Secretario la suma de DOS MILLONES OCHO MIL QUINIENTOS PESOS (\$ 2.008.500,00) moneda corriente, y la suma de TRESCIENTOS VEINTIUN MIL TRESCIENTOS SESENTA PESOS (\$321.360,00), como Impuesto al Valor Agregado, en caso de que fuere responsable. 3. La suma de DOS MILLONES DIECINUEVE MIL CUATROCIENTOS PESOS (\$ 2.019.400,00) por concepto de gastos del tribunal y 4. La suma de DOS MILLONES DIECINUEVE MIL CUATROCIENTOS PESOS (\$ 2.019.400,00), más el Impuesto al Valor Agregado de TRESCIENTOS VEINTITRES MIL CIENTO CUATRO (\$ 323.104,00) por concepto de los costos de administración del Tribunal.

7. El 22 de septiembre de 2003, según consta en el Acta No.2 (folio 008 del Cuaderno 4 de Actas) se le da posesión del cargo al secretario del Tribunal, doctor LUIS MIGUEL MONTALVO PONTON, se informa de la consignación de honorarios, gastos y costos del Tribunal por la parte convocante y convocada, se da lectura a la cláusula compromisoria y en Auto No.2 de la misma fecha el tribunal se declara competente para conocer y decidir en derecho las controversias propuestas, determina en seis meses la duración del tribunal contados a partir de la fecha de finalización de la primera audiencia de trámite, sin perjuicios de prórrogas o suspensiones, y se determina el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Cali, como sede del tribunal.

8. Por medio de Auto No. 3 de 22 de septiembre de 2003, que consta en Acta No.2 (folio 013 y 014 del Cuaderno No.4. de Actas) se declara la inadmisión de la demanda y se conceden cinco (5) días para subsanarla.

9. Subsana la demanda en tiempo, en Auto No. 4 de 9 de octubre de 2003, se admite la solicitud de convocatoria y se ordena la notificación del auto admisorio de la solicitud de convocatoria a la sociedad convocada TERPEL DEL OCCIDENTE S.A. (folio 017 y 018 de Cuaderno No.4. de Actas).

10. El 16 de octubre de 2003, se notifica el auto admisorio de la demanda, al representante legal de la sociedad convocada TERPEL DEL OCCIDENTE S.A. (FOLIO 090 DEL CUADERNO No.1 principal).

11. El 29 de octubre de 2003 la parte convocada presenta escrito de contestación de solicitud de convocatoria, por medio de apoderado, doctor MARCO AURELIO LLINAS VOLPE, se agrega al expediente y se le reconoce personería. Se deja constancia secretarial de que la parte convocada no presenta excepciones de mérito o de fondo.

De otro lado, la parte convocante a través de apoderado, presenta escrito de REFORMA A LA SOLICITUD DE CONVOCATORIA, se ordena la notificación y traslado en forma personal a la parte convocada (Auto No. 5 de 3 de diciembre de 2003, Acta No. 4, folio 020, Cuaderno de No.4, de Actas).

12 . El 23 de diciembre de 2003, se presenta escrito de contestación a la reforma de la solicitud de convocatoria. Se deja constancia que no se presentaron excepciones de fondo y la sustitución del poder conferido al doctor MARCO AURELIO LLINAS VOLPE para el doctor JORGE DIEGO ZAPATA LONDOÑO. Mediante auto No.7 de 20 de enero de 2003, se le reconoce personería para actuar y se tiene por contestada la demanda. Igualmente se ordena la audiencia de conciliación de que trata el artículo 141 del Decreto 1818 de 1998.

13. El 30 de enero de 2004, (Acta No. 8, folio 035, 036 Cuaderno No.4, de Actas) se lleva a efecto la audiencia de conciliación y se deja constancia que no existe entre las partes ánimo conciliatorio.

14. Por medio de Auto No. 10 de 2 de febrero de 2004, se decretan las pruebas solicitadas por la parte convocante y convocada, pruebas comunes y de oficio, y se declara en Auto No. 11 de 2004, culminada la primera audiencia de trámite.

II. LOS HECHOS

Los hechos en que se fundamenta la solicitud de convocatoria y su reforma se pueden sintetizar así:

2.1 Que entre las partes, LUIS ALBERTO RODRIGUEZ GARCIA, LUZ IRLANDA PEREZ RAMIREZ y MARCELA RODRIGUEZ PEREZ, y la SOCIEDAD TERPEL DEL OCCIDENTE S.A, suscribieron, mediante la escritura pública No. 4338 de Noviembre 27 de 2001, de la Notaria Trece del Circulo de Cali, un “ CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE CON OPCION DE COMPRA”, sobre el predio ubicado en la Calle 9 # 43-09 de la ciudad de Cali, con fecha de iniciación el día primero (1º) de noviembre de 2001 y de terminación el 30 de octubre de 2016, es decir, con una duración de quince (15) años. Inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No.

370-315212 y alinderado así: NORTE: Del punto A al punto B, en línea recta en distancia de 33,30 metros lineales colindando con la Carrera 43. ESTE: Del punto B, al punto C, en línea recta en distancia de 32,36 mtrs lineales, colindando con terrenos de particulares (colegio) que son o fueron de la Urbanización militar. SUR: Del punto C al punto D en línea recta en distancia de 33,92 mtrs lineales, colindando así: En 31,96 mtrs lineales, con predio que son o fueron de Alfredo Flores y en 2,22 mtrs lineales en parte del andén de la Calle 9, de la actual nomenclatura urbana. OESTE: Del punto D al punto A en línea recta en distancia de 32,30 mtrs lineales, colindando con la Calle 9ª. (folio 007 a 027 del Cuaderno No.1).

Que en el referido contrato de Arrendamiento con opción de compra se pactó una duración de quince años, iniciando el primero (1º) de 2001 y como fecha de terminación el 30 de noviembre de 2016, CLÁUSULA TERCERA.

2.2. En la cláusula CUARTA del contrato, denominada “ PRECIO DEL ARRENDAMIENTO Y AJUSTES” se convino que el canon de arrendamiento tendría una suma variable para el primer año de TRECE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$ 13.500.000,00) con un incremento anual correspondiente al índice de precios del consumidor (IPC) del año inmediatamente anterior, y una suma fija de DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 200.000.000,00) a título de cánones de arrendamiento anticipados diferidos proporcionalmente a los ciento ochenta (180) meses de duración del contrato.

El canon de arrendamiento mensual se estableció en la cláusula cuarta, que sería pagadero por la arrendataria en su totalidad dentro de los cinco (5) primeros días del respectivo período, en las oficinas de los arrendadores o a su orden, durante todo el término de vigencia, mientras la arrendataria o sus causahabientes, conserven los bienes entregados a título de arrendamiento en su poder y no se le haya entregado copia del contrato con la nota de cancelación respectiva.

2.3. Que los arrendadores facultaron expresamente a la arrendataria para que los cánones de arrendamiento que les correspondían les fueran entregados al señor LUIS ALBERTO RODRIGUEZ GARCIA, efectuando las retenciones a que hubiere lugar en los siguientes porcentajes: a. Cuarenta por ciento (40%) para LUIS ALBERTO RODRIGUEZ GARCIA; b.) Treinta por ciento (30%) para LUZ IRLANDA PEREZ RAMIREZ; y c.) el treinta por ciento (30%) para la menor MARCELA RODRIGUEZ PEREZ , valores estos que se pagarían en los porcentajes pactados, en la cuenta corriente No. 040-01671-9 del Banco de Occidente, y que las deducciones serían del 3,5% de retención en la fuente, el 1,5 % del Impuesto de Timbre y 7 % de Iva.

2.4. Manifiesta al hecho quinto el apoderado de la parte convocante que la sociedad arrendataria TERPEL DEL OCCIDENTE S.A. ha venido pagando en forma incompleta los cánones de arrendamiento. Que el primero (1º) diciembre de 2002, debió de realizar sobre el canon que venía pagando, un incremento del 7,65 %, es decir la suma de \$ 14.532.750,00 y que en su lugar ha venido pagando la suma de \$ 14.359.950,00 dejando de pagar en consecuencia la diferencia correspondiente a \$ 172.800,00 de tal manera que el canon de arrendamiento desde el mes de diciembre de 2002, se ha venido pagando de manera incompleta.

2.5. Al hecho sexto dice el solicitante-convocante, “... Que además del sistemático incumplimiento de los cánones de arrendamiento a que me he referido en el hecho anterior, la Arrendataria TERPEL DEL OCCIDENTE S.A. canceló el canon de arrendamiento correspondiente al mes de JUNIO de 2003, de manera extemporánea y fuera de la fecha pactada para su pago, puesto que sólo para el día 10 de JUNIO de 2003, canceló de manera completa esta canon, razón por la cual también por este concepto incurrió en mora, incumpliendo por consiguiente los términos pactados en el Contrato de Arrendamiento”.

2.6. Indica al hecho séptimo que las partes estipularon en la cláusula décima segunda del contrato que por el hecho de no pagar la arrendataria el precio del arrendamiento de un mes cualquiera, en la fecha indicada en la cláusula quinta, o la violación total o parcial o el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones que la ley o el contrato les imponen produciría la terminación automática del contrato y daría derecho a derecho a los arrendadores para pedir a la Arrendataria la desocupación del inmueble y la entrega de éste y demás bienes, sin necesidad de practicar desahucios, requerimientos y reconversiones previstos en los Artículo 2007, 2008, 2009, 2012, 2034, y 2035 del Código Civil, a los cuales renunció expresamente la arrendataria, como renunció también al derecho de oponerse a la cesación del arrendamiento mediante caución de que trata el citado Artículo 2035 del Código Civil....”

2.7. Que en la cláusula décima cuarta del contrato se estipuló como cláusula penal, por el incumplimiento de una de las partes el pago correspondiente a doce (12) cánones o rentas mensuales. En esa misma cláusula, en su párrafo I, se pactó que en el evento de incumplimiento por parte de la Arrendataria, además de la pena pactada, ésta exoneraba a los arrendadores de la devolución de la parte proporcional a los cánones de arrendamiento cancelados por anticipado y ha que hace referencia la cláusula cuarta del mismo contrato.

III. LAS PRETENSIONES

3.1. Pretende la parte convocante, se declare que la sociedad TERPEL DEL OCCIDENTE S.A. incumplió el Contrato de Arrendamiento suscrito con los señores LUIS ALBERTO RODRIGUEZ, LUZ IRLANDA PEREZ RAMIREZ, MARCELA RODRIGUEZ PEREZ, que consta en la Escritura Pública 4338 de 27 de noviembre de 2001, otorgada en la Notaría Trece del Círculo de Cali, fundamentándose en que se produjo el incumplimiento al cancelar extemporáneamente, es decir, fuera del término pactado, el canon de arrendamiento correspondiente al mes de JUNIO DE 2003, toda vez que debió cancelar el canon de arrendamiento completo, a más tardar el día nueve (9) de Junio de 2003 y su cancelación total sólo se produjo el día diez (10) de Junio de 2003.

3.2. Que como consecuencia del incumplimiento se declare la terminación del Contrato de Arrendamiento que consta en la Escritura Pública 4338 de 27 de noviembre de 2001, de la Notaría 13 del Círculo de Cali, por incumplimiento de la arrendataria.

3.3. Que como consecuencia de la declaratoria del incumplimiento se condene a la sociedad TERPEL DEL OCCIDENTE S.A. al pago de la cláusula penal equivalente a doce cánones o rentas mensuales, que para dicho momento estén rigiendo, así como a la pérdida proporcional a los cánones de arrendamiento pactados por anticipado.

Los anteriores hechos y pretensiones fueron contestados por la parte convocada así:

IV. CONTESTACION DE LA SOLICITUD DE CONVOCATORIA Y SU REFORMA:

4.1. En su oportunidad, la parte convocada, afirma como ciertos los hechos primero, segundo, tercero, cuarto, séptimo, octavo y noveno y niega los hechos quinto y sexto.

4.2. En cuanto a las pretensiones de la solicitud de convocatoria – demanda, el gestor judicial se opone a ellas, tanto en la contestación inicial como en la reforma y no propone excepciones de mérito en ninguno de los dos escritos.

V. LAS PRUEBAS

Con base en la solicitud de convocatoria y la respuesta dada por la parte convocada de acuerdo con la solicitud de las partes, fueron ordenadas y practicadas por el Tribunal las siguientes:

5.1. PRUEBAS DE LA PARTE CONVOCANTE:

5.1.1. DOCUMENTAL:

A. El Contrato de Arrendamiento contenido en la Escritura Pública No. 4338 de 27 de noviembre de 2001, de la Notaría Trece del Círculo de Cali, suscrito por el ARRENDADOR LUIS ALBERTO RODRIGUEZ GARCIA, identificado con la cédula de ciudadanía No. 6.114.931, LUZ IRLANDA PEREZ RAMIREZ, identificada con la cédula de ciudadanía No. 29.143.375, quienes actuaron en su propio nombre y en representación de su menor hija MARCELA RODRIGUEZ PEREZ, y por la parte ARRENDATARIA, Sociedad TERPEL DEL OCCIDENTE S.A, con domicilio en Mulaló, Municipio de Yumbo, Valle, matrícula mercantil No. 213971 – 04 de la Cámara de Comercio de Cali, el señor ALFONSO CUARTAS PEREZ en su condición de Gerente y representante legal, en el cual se establece que se trata de un CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON OPCION DE COMPRA, con un término de duración de quince (15) años, que empieza el día primero de diciembre de 2001, y termina el treinta (30) de noviembre del año dos mil dieciséis (2016), según la cláusula TERCERA (Folios 007, 008, 009, 010, 011, 012, 013, 014, 015, 016, 017, 018, 019, 020, 021, 022, 023, 024, 025, 026, 027 del cuaderno No.1).

B. Copia simple del recibo de consignación por CAJA RAPIDA, No24040620, del Banco de occidente, por la suma de \$ 8.175.172, en el cual se relacionan los cheques No. 5482 por \$ 4.087.586,00 y No. 5482 por \$ 4.087.586,00, a nombre de LUIS ALBERTO RODRIGUEZ, con fecha día 09, mes 06, año 03, y al dorso tiene sello de recibido por el Banco de Occidente Suc. Av 3 N, de fecha 10 de junio de 2003 (folio 031 cuaderno No.1).

C. Certificación del Banco de Occidente, de 9 de junio de 2003, de un depósito efectuado a la cuenta 040-01671-9, de fecha 6 de junio de 2003, por la suma de \$ 5.450.115,00, (folio 032 cuaderno No.1).

D. Certificación del Banco de Occidente, de 12 de junio de 2003, de un

depósito efectuado el día 10 de Junio de 2003, por la suma de \$ 8.175.172,00 (folio 033 cuaderno No.1)

E. Copias simples de las notas contables 007001-FV, 007003-FV, 007002-FV de la compañía TERPEL DEL OCCIDENTE S.A, por la suma de \$ 4.087.586,00, \$ 5.450.115,00, \$ 4.087.586,0 respectivamente. (folio 035, 037, 039 cuaderno No.1.) y copias simples de los documentos correspondientes a las solicitudes de cheques para cada uno de los arrendadores.

F. Al reconocimiento de documentos ordenado renunció el apoderado de la parte convocante, según consta en la diligencia de interrogatorio de parte al representante legal de la sociedad TERPEL DEL OCCIDENTE S.A. (folio 060 del cuaderno de transcripciones).

5.1.2. INTERROGATORIO DE PARTE al representante legal de la sociedad TERPEL DEL OCCIDENTE S.A, llevado a cabo el 6 de febrero de 2004, (folios 050 a 062 del Cuaderno de transcripciones).

5.1.3. INSPECCION JUDICIAL CON EXHIBICIÓN DE DOCUMENTOS, en las oficinas de administración de la sociedad TERPEL DEL OCCIDENTE S.A. ubicadas en el Km. 5.6 vía Yumbo – Vijes, del Municipio de Yumbo, a los libros contables, libros de comercio, y papeles del comerciante que tengan comunicación directa con el contrato de arrendamiento suscrito con la parte convocante (folios 001 a 098 del Cuaderno de Inspección Judicial).

5.2. PRUEBAS DE LA PARTE CONVOCADA:

5.2.1. DOCUMENTALES:

A. Comunicación de 16 de junio de 2003, dirigida a TERPEL DEL OCCIDENTE S.A. , Att. ALFONSO CUARTAS VELEZ, suscrita por DIEGO SALDARRIAGA BARRAGAN, en la que manifiesta que en su calidad de apoderado especial de los arrendadores del inmueble les comunica la decisión de sus poderdante de dar por terminado el Contrato de Arrendamiento, en virtud al incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento dentro de los términos establecidos. Adicionalmente, para hacer efectiva la cláusula décima cuarta del contrato, con la consecuencia pactada en su parágrafo, y la intención de llegar a un acuerdo que conlleve a un arreglo a mantener las relaciones comerciales para el futuro (folio 2 del cuaderno 3, de la contestación de solicitud de convocatoria).

B. Comunicación de 26 de junio de 2003, dirigida a TERPEL DEL OCCIDENTE S.A., Att. ALFONSO CUARTAS VELEZ, suscrita por DIEGO SALDARRIAGA BARRAGÁN, informándole que los arrendadores han ordenado saldar la cuenta corriente del banco en donde se efectuaban las consignaciones de los cánones de arrendamiento, con el fin de que en el futuro procedan para el pago, conforme a la ley (folio 3 del cuaderno 3, de la contestación de solicitud de convocatoria).

5.2.2. INTERROGATORIO DE PARTE. Se recibió interrogatorio de parte a LUIS ALBERTO RODRIGUEZ GARCIA, y LUZ IRLANDA PEREZ RAMIREZ el día seis (6) de febrero de 2004, folios 003 a 007 del cuaderno de transcripciones)

5.2.3. TESTIMONIOS. Se recibieron los testimonios de los señores JOAQUIN BUENDIA Y ALFONSO CUARTAS VELEZ, el 25 de febrero de 2004 (folios 0065 a 0067 y 0068 a 0080, del cuaderno de transcripciones).

5.3. PRUEBA COMUN.

Se decretó como prueba común oficiar al DEPARTAMENTO NACIONAL DE ESTADISTICA, DANE, para que certifique el índice de precios al consumidor de los años de 1990 a enero de 2003. Su respuesta a folios 076 a 080 del cuaderno No.4 de Actas.

5.4. PRUEBAS DE OFICIO

Se ordenó oficiar al Banco de Occidente, para que certificara el nombre del titular de la cuenta No. 040-01671-9, así como la fecha y valor de las consignaciones realizadas por la sociedad Terpel del Occidente S.A. , la cual no tuvo respuesta.

VI. ALEGACIONES:

El dos (2) de abril de 2004, hicieron uso de sus alegaciones la parte convocante y convocada, por medio magnetofónico y sus transcripciones se encuentran en el expediente a folios 001 a 012 por el Doctor FERNANDO ALARCON ROJAS en representación de TERPEL DEL OCCIDENTE S.A. y 013 a 017 por el Doctor DIEGO SALDARRIAGA BARRAGAN apoderado de los señores LUIS ALBERTO RODRIGUEZ GARCIA, LUZ IRLANDA PEREZ RAMIREZ y MARCELA RODRIGUEZ PEREZ.

VII . CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL:

Para el Tribunal, resulta imprescindible, antes de entrar en el estudio de fondo del diferendo planteado, analizar dos aspectos de suma importancia, atinentes a la naturaleza jurídica del arbitramento, tanto desde el punto de vista constitucional como procesal, como quiera que se trata de un proceso de carácter especial.

7.1.) NATURALEZA JURIDICA DEL ARBITRAMENTO

a). MARCO CONSTITUCIONAL Y LEGAL

En nuestro derecho, tiene su fundamento el arbitraje, en el artículo 116 de la Constitución Política, que señala:

“ La Corte Constitucional, la Corte Suprema de Justicia, el Consejo de Estado, el Consejo Superior de la Judicatura, la Fiscalía General de la Nación, los Tribunales y los Jueces, administran justicia. También lo hace la justicia penal militar.

El Congreso ejercerá determinadas funciones judiciales.

Excepcionalmente la ley podrá atribuir función jurisdiccional en materias precisas a determinadas autoridades administrativas. Sin embargo no les será permitido adelantar la instrucción de sumarios ni juzgar delitos.

Los particulares pueden ser investidos transitoriamente de la función de administrar justicia en la condición de conciliadores o en la de árbitros habilitados por las partes para proferir fallos en derecho o en equidad, en los términos que determine la ley.”

Apoyada en el canon constitucional, nuestra legislación regula el arbitramento en el decreto 1818 de 1998, en la mayoría de las normas aplicables, en lo que no fue derogado o compilado por esta norma, en el decreto 2279 de 1989 y en el decreto 2651 de 1991.

El artículo 115 del decreto 1818 de 1998, define el arbitraje de la siguiente manera:

“ El arbitraje es un mecanismo por medio del cual, las partes involucradas en un conflicto de carácter transigible, defieren su solución a un tribunal arbitral, el cual queda transitoriamente investido de la facultad de administrar justicia, profiriendo una decisión denominada laudo arbitral.

El arbitraje puede ser en derecho, en equidad o técnico. El arbitraje en derecho es aquel en el cual los árbitros fundamentan su decisión en el derecho positivo vigente. En este evento el árbitro deberá ser abogado inscrito. El arbitraje en equidad es aquel en que los árbitros deciden según el sentido común y la equidad. Cuando los árbitros pronuncian su

fallo en razón de sus específicos conocimientos en una determinada ciencia, arte u oficio, el arbitraje es técnico.

PARAGRAFO: En la cláusula compromisoria o en el compromiso, las partes indicarán el tipo de arbitraje. Si nada se estipula, el fallo será en derecho.”

Basados en las normas transcritas, el tribunal extrae sus características fundamentales:

1. Es un mecanismo alternativo a la justicia estatal, para la solución de conflictos, para que los particulares puedan administrar justicia.
2. Es voluntario, pues, emana de la voluntad libre de los particulares, es decir, está regido por los principios de la habilitación o voluntariedad.
3. El acuerdo entre las partes, reviste la solemnidad de un escrito, bien sea en el contrato en el que las partes pactan obligaciones mercantiles o civiles, lo que se denomina cláusula compromisoria o cuando el conflicto ha nacido a la vida jurídica, lo que se llama compromiso.
4. Es de carácter temporal, pues, las atribuciones conferidas a los árbitros por las partes, se refieren solamente a la materia puesta a su consideración y por el tiempo que fija la ley.
5. Es excepcional, dado que la constitución y la ley, imponen límites materiales a su figura, de tal forma que no todo problema jurídico puede ser objeto de laudo.
6. Es una figura procesal, compuesto de una serie de etapas, reguladas por ley, tendientes todas a garantizar el debido proceso y, solo en casos excepcionales, como cuando hay vacíos, pueden los particulares establecer sus propias normas de procedimiento.

Al respecto ha dicho la Corte Constitucional, en la sentencia C-592 de 1992, con ponencia del magistrado FABIO MORON DIAZ :

“El artículo 116 de la Constitución Política, señala que la Corte Constitucional, la Corte Suprema de Justicia, el Consejo de Estado, el Consejo Superior de la Judicatura, la Fiscalía General de la Nación, los Tribunales, los jueces y la justicia penal militar, administran justicia; que el Congreso ejercerá determinadas funciones judiciales; que la ley podrá atribuir funciones judiciales a determinadas autoridades administrativas, salvo para adelantar la instrucción de sumarios o para juzgar delitos; que los particulares pueden ser investidos transitoriamente de la función de administrar justicia en la función de conciliadores o de árbitros, luego no desvirtúa el principio de la separación de poderes (art. 113 de la C.N.), ni la autonomía de la Rama Judicial del poder público (art. 228 de la C.N.), ni el debido proceso por falta de juez competente, el traslado a tribunales de

arbitramento en los que los particulares desarrollan la función arbitral de tipo jurisdiccional, ni las funciones que defiere el Decreto 2651 a los Centros de Arbitraje para admitir la solicitud de arbitramento, ni la posibilidad de que estos designen árbitros, por cuanto, se ha visto, la Constitución Política autoriza a la ley para investir transitoriamente de la función de administrar justicia a los particulares. Se mantiene invariable el principio constitucional consagrado en el inciso 4o. del artículo 116, según el cual, hace parte del debido proceso de los procesos de conciliación y arbitramento el principio de la voluntariedad de las partes en su funcionamiento y en la decisión final tratándose del primero de los mismos, en los términos que determine la ley.”

b). MARCO PROCESAL

El arbitraje como figura procesal, está compuesto por una serie de etapas reguladas por la ley, las cuales son de orden público y de obligatorio cumplimiento, tanto para las partes, como para los árbitros, y para el Tribunal Superior, cuando conoce del recurso de anulación.

La ley entonces, regula lo referente al pacto arbitral, a las formalidades de la solicitud de convocatoria, su notificación, el traslado de las excepciones propuestas, los medios probatorios solicitados por las partes y su práctica, el laudo arbitral y el recurso de anulación en su contra.

La regulación del proceso arbitral remite al Código de Procedimiento Civil, algunas de sus actividades procesales, y es así como la solicitud de convocatoria, deberá cumplir con los requisitos de toda demanda; su admisión, notificación, traslado de excepciones, se deben rituar por lo previsto en los artículos 428 y 430 de la misma obra; de igual manera, lo referente a los medios probatorios que se debaten en el proceso arbitral, deberán ser decretados, practicados y considerados, conforme a lo prescrito en la Sección IV, Título III del estatuto procesal. Igual puede afirmarse que el régimen de las notificaciones a las partes, de las providencias emanadas del tribunal arbitral, deben seguir la misma cuerda.

Merece entonces una mención especial, la providencia con la que termina el proceso arbitral: EL LAUDO, el cual tiene también las condiciones y características de la sentencia, regulado en los artículos 304 a 312 del estatuto procesal civil.

En virtud de lo anterior, está sujeto el laudo arbitral, a las formalidades de la sentencia, y en su contenido deberá tener la síntesis de la demanda y su contestación, el examen crítico de las pruebas y los razonamientos de equidad y doctrinarios estrictamente necesarios para fundamentar las conclusiones.

Existe un principio procesal de suma importancia, señalado en el artículo

305 del estatuto adjetivo, que merece ser estudiado brevemente, y es el de la congruencia, cuya inobservancia en el ámbito del proceso arbitral, es causal de anulación del laudo.

Dice el artículo 304 del Código de Procedimiento Civil:

“ La sentencia deberá estar en consonancia con los hechos y las pretensiones aducidos en la demanda

Lo anterior indica los límites a los que está sometido el juzgador, quien carece de la facultad de emitir su veredicto, por una cantidad superior o por un objeto distinto al solicitado en las pretensiones o por causa diferente a la invocada y si llegare a hacerlo, emitirá un fallo, ultra y extrapetita, lo cual es ajeno al derecho procesal civil.

En materia arbitral, la trasgresión de estos principios, se erige en las causales 8 y 9, de anulación del laudo, es por ello, que el Tribunal, solamente examinará lo sometido a su consideración.

A contrario sensu, el juzgador, tal como lo observa el artículo 306 del Código de Procedimiento Civil, tiene mayor capacidad de maniobra, en tratándose de las excepciones propuestas, en donde si bien es menester hacer un pronunciamiento expreso sobre ellas, no es menos cierto que de encontrar hechos demostrados, que constituyan una excepción, deberá declararlo así de oficio, salvo las de prescripción, compensación y nulidad relativa, las cuales deben alegarse en la contestación de la demanda.

Establecidas como están, las bases constitucionales y legales del arbitraje, sin que se observa nulidad procesal de orden constitucional o legal, entra el Tribunal a considerar el aspecto sustantivo sometido a su consideración.

VIII EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

8.1). Naturaleza del contrato de arrendamiento:

Cuando el artículo 1.518 del Código Civil sienta como regla que el objeto de una obligación puede versar sobre la tenencia de una cosa, lo hace para indicar que los acuerdos y declaraciones de voluntad, constitutivos de un contrato, - fuente de aquellas- pueden tener como objeto particular el uso y disfrute de una cosa de otra persona, bien a título gratuito (como en el comodato), o a título oneroso (como en el arrendamiento). Así, la entrega de una cosa por cierto sujeto de derecho a otro con el que se traba la relación jurídica sustancial, con fines de uso y disfrute a cambio de una contraprestación, en principio, fijada en dinero o en otros bienes, constituye un contrato de arrendamiento. Puede decirse, en consecuencia,

que la existencia del contrato mencionado exige la presencia de dos voluntades jurídicamente expresadas, reales y libres de vicios, que convergen en un mismo propósito jurídico, que se expresa de modo correlativo, pues, de una parte supone principalmente la obligación del arrendador de permitir el uso y goce de la cosa, y de otro la esencial del arrendatario consistente en el pago de la renta o canon. Así lo entiende el artículo 1973 del ordenamiento civil al consagrar su definición, - cosa poco usual en las legislaciones modernas - en términos que permiten establecer la relación jurídica sustancial enunciada y la situación vinculante del mismo orden que se expresa entre las partes contratantes, como polos personales del acto declarativo de voluntad. En efecto, de la lectura atenta del artículo 1973 se deduce la reciprocidad en las obligaciones inter partes, expresada en la concesión del goce de cierto bien, y el pago de la prestación correlativa, lo que a la luz de la doctrina moderna se entiende como el servicio remunerado que se presta a través de las cosas. Se trata, pues, de un contrato en el cual una de las partes (arrendadora) cede temporalmente algo a cambio del pago que otra hace por ese uso (la arrendataria). En sentido estricto no tiene otra connotación distinta a permitir el goce de una cosa corporal (mueble o inmueble) o incorporal, a título precario, a cambio o en reciprocidad de un pago por el uso, el cual puede hacerse periódicamente. La prerrogativa de la tenencia del objeto prestacional, por su parte, va más allá que el simple uso de la cosa, y cobija con igual connotación el disfrute mismo de éste, lo que da derecho a servirse de los frutos que el bien produzca.

8.2). Elementos esenciales del contrato de arrendamiento:

Conforme a la doctrina que inspira nuestro ordenamiento civil (y, por ende, al comercial), los actos o declaraciones de voluntad se integran por elementos propios de su esencia, de su naturaleza y los que accidentalmente prevean sus creadores. Son elementos de la **esencia** aquellos que se refieren a la existencia misma del acto o declaración de voluntad, de modo que sin su participación aquél no nace (1501 C.C.), o degenera en otro diferente. El contrato, en este caso, de arrendamiento, como acto jurídico bilateral se sustenta en dos clases diferentes de elementos esenciales, una primera clase que resulta común a toda declaración de voluntad, y que consagra el artículo 1502 *ibidem.*, a saber, la capacidad, el consentimiento, el objeto y la causa, (y en algunos casos la formalidad o solemnidad, cuando es impuesta por la ley), los cuales son conocidos como elementos esenciales “generales”, y una segunda categoría que se integra por aquellos requisitos que son propios de la clase de contrato que se celebra, sin los cuales no nace a la vida jurídica, y que se requiere estén determinados explícitamente por los contratantes, a los cuales la doctrina da el nombre de elementos esenciales “particulares”.

Los elementos esenciales particulares se deducen de la noción que del contrato de arrendamiento trae el artículo 1973 del C.C. En efecto, la

definición de este contrato indica que son de su esencia, por una parte, el uso y goce de la cosa que permite el arrendador al arrendatario, y el precio o canon que este último debe pagar al primero, como contraprestación a su cargo. En esto la doctrina es uniforme, y así lo reconocen destacados juristas nacionales, como **LUZ AMANDA SAENZ FONSECA** y otros, al afirmar que “... *La definición que de contrato de arrendamiento trae el artículo 1973 del Código Civil indica que son de su esencia, de un lado, una cosa, cuyo uso y goce concede una de las partes a la otra, y del otro, el precio que se debe pagar por ese goce. En el primer caso, la concesión del goce o uso de la cosa y el precio que por ella se paga, amén del consentimiento de las partes que lo celebran, como es obvio, son elementos esenciales del contrato de arrendamiento de cosas*” [**Contrato de Arrendamiento y Proceso de Restitución del inmueble, pág. 9, No. III, Editorial Leyer, 4ª edición, Bogotá, 2001**]. Sin la concurrencia de tales requisitos no puede predicarse la existencia del contrato de arrendamiento. Sobre ambos elementos esenciales se traban las obligaciones de cada parte en el contrato, y cada una de ellas encuentra su razón de ser en la existencia de la prestación de la parte contraria. Tan evidente resulta esta afirmación, que el profesor **CESAR GOMEZ ESTRADA**, concluye que de la definición del arrendamiento, contenida en el artículo 1973 C.C., “... *resulta evidenciado que, a más de los elementos esenciales a todo contrato exigidos por la ley, como por ejemplo el consentimiento, en el de arrendamiento de cosas son esenciales también dos en torno a las cuales giran, respectivamente, las obligaciones del arrendador y del arrendatario, y que constituyen correlativamente el objeto y la causa de las prestaciones a cargo de cada uno. Esos otros dos elementos son: a) la cosa arrendada, y b) el precio o renta*”. [**De los Principales Contratos Civiles, 2ª edición, pág. 210, No. 163, Edit. Temis, Bogotá, 1987**].

Bajo este entendimiento el instituto del contrato de arrendamiento tiene identidad y fisonomía inconfundibles, como quiera que sus elementos esenciales generales y particulares lo tipifican y diferencian de otras modalidades contractuales, lo que permite concluir que se trata de un contrato traslativo del goce de una cosa, supeditado a cierto y determinado tiempo, a cambio del precio o renta, igualmente determinado, que el arrendatario se obliga a pagar al arrendador, por permitirle gozar pacíficamente de cierta cosa durante el tiempo acordado.

8.3.) Características y peculiaridades del contrato de arrendamiento:

Habida cuenta de la precisión hecha en torno a la definición y al carácter que, desde el punto de vista de la esencia, corresponde al contrato de arrendamiento, se desprende que el acuerdo de voluntades se encuentra tipificado por ciertas notas características o peculiaridades que sirven para explicar su naturaleza, y el contenido mismo de las prestaciones del arrendador y del arrendatario, si bien no es propósito de la parte considerativa del laudo intentar el estudio pormenorizado de cada una de

ellas. Baste, simplemente, decir que el arrendamiento es un negocio jurídico bilateral, principal, oneroso, consensual, y de trato sucesivo, y que solamente para fines que más adelante exigen consideraciones especiales, con incidencia en la parte resolutive, el tribunal quiere detenerse en el examen del carácter oneroso y de trato sucesivo que presenta el contrato.

a). La onerosidad del contrato:

Conforme a la regla contenida en la segunda parte del artículo 1497 C.C., el contrato es oneroso cuando tiene por objeto la utilidad de ambas partes, gravándose cada uno a beneficio del otro. Es claro que el contrato de arrendamiento pertenece a esta categoría, porque la propia definición contenida en el artículo 1973 *ibidem.*, lo expresa sin equívoco. Tanto el arrendador como el arrendatario tienen el propósito consciente y reflexivo de obtener utilidades recíprocas, y ambas partes entienden y aceptan que para ello tengan que gravarse mutuamente. El arrendador, por su parte, pretende obtener una renta o precio, pero, tiene que gravarse en beneficio del arrendatario, concediéndole el derecho al uso y goce temporales de la cosa. El arrendatario, desde su óptica, pretende obtener provecho con la tenencia del bien, pero, debe gravarse reconociéndole la renta al arrendador. En suma, la onerosidad contractual vuelve a estar representada en la existencia de la cosa arrendada, que indispensablemente debe entregar el arrendador al arrendatario para que éste pueda usarla y disfrutarla, y en el precio que el arrendatario paga por el provecho de la cosa. Ello supone, que el arrendador se obliga a entregar la cosa al arrendatario, en el momento y lugar convenidos, en condiciones aptas para prestar el servicio, a mantenerla en buen estado para darle el uso conveniente o conforme a su naturaleza, y a librar al arrendatario de perturbaciones o embarazos que impidan su goce. A su turno, el arrendatario adquiere la obligación de usar la cosa conforme al contrato o a su propia naturaleza, empeñándose en su conservación y mantenimiento iniciales, salvo el desgaste natural o el proveniente del tiempo, y asumiendo el pago del precio o renta en forma total e indivisible, en las circunstancias de tiempo, modo y lugar acordados en el contrato, o señalados en la ley.

Así las cosas, la onerosidad no simplemente entraña la realización de una conducta inicial por cada una de las partes contratantes para que el contrato nazca y pueda empezar a surtir válidamente sus efectos, como sería comprometerse a conceder el goce y a reconocer el pago del precio o canon, sino que, además, y por encima de todo, significa que la “utilidad” de cada parte debe estar garantizada por la otra parte durante toda la vigencia del arrendamiento, y que su “gravamen” recíproco exige permanencia y continuidad mientras el vínculo jurídico persista en el tiempo.

Por ende, mientras las partes cumplan cabalmente las obligaciones a su cargo, derivadas de las estipulaciones contractuales o impuestas por la ley, como son facilitar el goce de la cosa (por parte del arrendador), y

pagar el precio o renta (por parte del arrendatario), la onerosidad del contrato de tenencia bajo remuneración no se altera, haciendo que éste discorra en sus efectos conforme lo pactado, pero, a contrario sensu, cuando una de las partes viola o incumple una de las obligaciones esenciales, naturales o accidentales a su cargo, es claro que la onerosidad sufre alteración grave, porque atenta contra la posición que de buena fe adopta la otra parte al celebrar el contrato, resultando inequitativo entonces seguir gravando al contratante cumplido en beneficio de la parte incumplida, razón por la cual, desaparecida tal onerosidad, la ley opta por permitir la terminación del contrato por incumplimiento, bien sea causado éste por el arrendador o el arrendatario.

b). La ejecución sucesiva de las prestaciones en el contrato:

El contrato de arrendamiento es de tracto sucesivo o de ejecución escalonada o paulatina, porque las obligaciones a cargo de cada una de las partes, dada la naturaleza del negocio jurídico, no pueden ser ejecutadas en un solo acto, sino que se realizan o cumplen de modo intermitente o continuo. De hecho, y en derecho, la prestación a cargo del arrendador de permitir el goce y disfrute de la cosa al arrendatario es permanente y continua, se ejecuta progresivamente, porque así lo impone el uso y goce del bien arrendado, y la prestación a cargo del arrendatario, a su vez, consistente en pagar la renta o precio, encuentra sentido de proyección y continuidad en el tiempo, en la medida que existe su inmediación con el disfrute de la cosa.

Lo que caracteriza básicamente a los contratos de tracto sucesivo, como el arrendamiento, es la reiteración de las obligaciones de cada parte durante la vigencia del contrato, a través de hechos que repite el arrendador y el arrendatario, inmanentes entre sí, para poder satisfacer la necesidad económica de cada contratante.

Ahora, si bien la ejecución de las prestaciones de las partes se cumple de modo permanente y continuo, o como lo reconoce la doctrina, progresivamente, ello no quiere decir que el contrato nazca o surja cada cierto tiempo, o al comienzo de determinado período, y que se trate de una serie ininterrumpida de negocios jurídicos, en permanente sucesión, sino que se trata de un mismo contrato, y lo que es más, que las obligaciones de arrendador y arrendatario perduran por todo el término de duración del contrato. Esta precisión exige otra adicional. En el fondo, la prestación del arrendador se cumple entregando, por una sola vez, la cosa para el uso y goce del arrendatario, con la permanente prestación negativa o abstensiva suya de impedir su goce o disfrute, de modo tal que permanece inalterada en el tiempo, mientras que, la prestación del arrendatario, consistente en el pago del precio o renta, **se contrae para toda la vigencia del contrato**, pudiendo ser pagada por instalamentos o

cuotas periódicas. Por consiguiente, en sana lógica jurídica, una cosa es el contrato de arrendamiento, que constituye una obligación civil (o comercial) de origen voluntario, según voces del artículo 1494 del C.C., que involucra las prestaciones de ambas partes desde su nacimiento hasta su terminación por cualquier causa legal, y otra bien diferente que tales prestaciones, particularmente, la del arrendatario de pagar el precio o renta en la forma y tiempo debidos, pueda ejecutarse periódicamente. Así, conforme a lo expuesto en la doctrina, el término de vigencia del contrato no es el mismo que la cantidad de tiempo (computado en días, semanas, meses o años) existente en cada uno de los períodos en que se deben ejecutar o realizar las prestaciones recíprocas, ni el monto de la prestación de pagar el canon o renta por parte del arrendatario queda limitada al valor de cada período de pago, sino que la solución efectiva del canon permite ser cumplida por instalamentos previamente acordados. Puede, pues, afirmarse que si las prestaciones se ejecutan o cumplen cada cierto tiempo, en forma sucesiva, es porque las obligaciones de las partes, principalmente del arrendatario (pagar el canon) pesan durante todo el transcurso del arrendamiento, y ello, porque el contrato - como obligación civil (o comercial) nacida del acto voluntario - es una sola y misma de comienzo a fin del arrendamiento. En últimas, como lo afirma el profesor **JOSE ALEJANDRO BONIVENTO F**, “... *El contrato se realiza periódicamente, y consiguientemente, las obligaciones se cumplen de manera sucesiva y pesan durante todo el transcurso del arrendamiento*” [*De los Principales Contratos Civiles, 14ª edición, pág. 347, No. 203, Librería del Profesional, Bogotá, 2000*], lo que viene a confirmar el criterio del tribunal a este respecto. La jurista **LUZ AMANDA SAENZ FONSECA**, confirma lo dicho cuando concluye que “...*las obligaciones se cumplen sucesivamente, y perduran todo el término de duración del contrato*” [*ob. cit., pág. 10, No. IV, E*].

Siendo que el contrato de arrendamiento es una obligación civil (o comercial) patrimonial, con carácter principal, de origen voluntario (artículo 1494 C.C.), las estipulaciones esenciales, naturales y accidentales de los contratantes preservan y tutelan la plenitud e integridad del negocio jurídico bilateral, desde su comienzo hasta su terminación por cualquiera causa legal, es decir, están presentes en cada uno de los períodos o etapas previstos por las partes que lo celebran, y no pueden ser reducidas ni limitadas en sus efectos o alcance a la cantidad de tiempo comprendida en cada período o instalamento, porque, como lo entiende y reitera el tribunal, lo “*sucesivo*” o lo “*escalonado*” es el cumplimiento de las prestaciones convencionales y legales de las partes vinculadas a él. Lo otro sería concluir que en el arrendamiento cada día de ejecución prestacional equivaldría a celebrar un nuevo contrato, diferente al del período anterior e igualmente distinto del lapso que posteriormente habrá de contabilizarse, y eso jamás ha sido expuesto ni reconocido por la doctrina nacional y extranjera. Así las cosas, cuando las partes prevén en el contrato ciertos elementos, como por ejemplo, la forma y lugar de pago de la renta, o un régimen especial sobre introducción y reconocimiento o prohibición de mejoras en el bien

arrendado, cualquiera sea la clase de aquellas, o pactan garantías reales o personales para caucionar su cumplimiento, o se avienen en establecer arras, o en estipular cláusulas penales por retardo o incumplimiento de las obligaciones de ambas o de una de las partes, o cuando se renuncia a requerimientos o a desahucios, para citar apenas unos casos con criterio ilustrativo de la situación examinada, tales estipulaciones o cláusulas mantienen su perdurabilidad desde el comienzo y hasta la terminación del contrato por las causas legales o convencionales, *puesto que se predicán del contrato como tal*, vale decir, como obligación jurídica patrimonial de tipo civil (o comercial) en su integralidad y plenitud, y no respecto a un cierto y determinado período de pago o cumplimiento de las prestaciones de las partes. La vigencia de dichas estipulaciones sobrepasa en su contenido, alcance y efectos el plano de lo meramente transitorio, sucesivo o escalonado, de donde se tiene que existen y se predicán en relación con toda la extensión del acuerdo de voluntades, a menos que explícita y expresamente se deduzca voluntad contraria por parte de los contratantes, en cuyo caso dichos elementos accidentales podrían quedar limitados a cierto período contractual. Pero, tal efecto restringido debe ser obra del acuerdo expreso e inequívoco de los contratantes. Luego, la perdurabilidad en el cumplimiento, propia del contrato de arrendamiento, crea luego la posibilidad que acontecimientos sobrevinientes a su celebración, producidos durante su ejecución, afecten su estructura misma, en su integralidad, con repercusiones sobre el inicial equilibrio contractual [Sent. Casac., Tomo CXXXIV, Nos. 2326 a 2328, pág. 93].

8.4). El contrato de arrendamiento comercial:

El contrato de arrendamiento comercial constituye una modalidad del arrendamiento, que, si bien tiene normas reguladoras propias, también queda tutelado por las disposiciones civiles, dado que gran parte de las obligaciones y derechos de las partes contratantes se rigen por las disposiciones de naturaleza civil. Puede decirse, en consecuencia, que el contrato de arrendamiento comercial está sujeto en cuanto a su régimen legal, a las normas generales del contrato de arrendamiento establecidas en el código civil, a las especiales de esta misma codificación para bienes inmuebles, y a las disposiciones legales especiales, con preferencia sobre las anteriores, en cuanto sean diferentes u opuestas, en particular, a las que regulan este contrato en establecimientos de comercio. El propio artículo 822 del Código de Comercio manda aplicar en los contratos comerciales, las disposiciones legales que regulan negocios civiles, en el evento en que para el negocio comercial no existan normas propias aplicables (principio de la remisión, en este caso, expresa).

Para saber si el arrendamiento es un contrato civil o comercial es menester tener en cuenta el carácter de las partes, o al menos, de una de ellas (.....), y la actividad o empresa a que se va a dedicar el bien materia del arrendamiento (.....). Así las cosas, si una de las partes, al

menos, es comerciante, y si la cosa va a ser destinada a una actividad o empresa especulativa, de las contenidas en los artículos 19 a 21 del Código de Comercio, el contrato de arrendamiento que se celebre es de carácter comercial, y, en consecuencia, se rige por las normas que se acaba de mencionar.

8.5). El precio o renta en el contrato de arrendamiento:

Ha dejado dicho el tribunal en su exposición en el presente laudo, que a más de los elementos esenciales generales, comunes a toda declaración de voluntad, el contrato de arrendamiento exige la presencia de dos requisitos esenciales particulares, que son la cosa y el precio. Así las cosas, el precio o renta es un elemento esencial de dicho contrato, a punto que si existe se configura y nace el contrato, y si no concurre puede degenerar en otro, si ello pudiera deducirse de la real voluntad de las partes intervinientes (1501 C.C.). Ordinariamente se reconoce como precio o renta, aunque el propio código civil también lo denomina “canon”, en locución que emplea el artículo 717. El precio o renta es la principal prestación a cargo del arrendatario, y constituye el gravamen o carga que sufre el arrendatario o inquilino en beneficio del arrendador.

El precio o renta, así entendido, exige la presencia de ciertos requisitos impuestos por la ley y avalados por la doctrina, para que pueda considerarse como elemento que satisfaga la prestación a cargo del arrendatario, a saber: **1).** Su fijación en dinero (o en frutos naturales de la cosa), como lo previene el artículo 1975 C.C.; **2).** Que sea obra de ambas partes, o de un perito designado por ellas (1976, 1864 y 1865 C.C.); **3).** Que las partes lo determinen al celebrar el contrato, estableciendo su monto, o que fijen las reglas para que él pueda ser posteriormente liquidado; **4).** Que el precio fijo o determinable sea real, en cuanto se requiere que exista, lo que implica que el arrendatario debe cumplir una prestación efectiva, a cambio del beneficio que recibe de usar y gozar la cosa, y **5).** El precio debe ser serio, es decir, se descarta la existencia de un precio o renta irrisorio, a punto que si falla esta exigencia no puede predicarse la existencia del contrato.

Establecidas las condiciones mencionadas puede decirse que queda probado el “precio” o renta (o canon, 717), como elemento esencial particular del contrato de arrendamiento, y el esfuerzo probatorio debe encaminarse a establecer la existencia de la cosa sobre la cual versa el contrato.

8.6) La cosa materia del contrato de arrendamiento:

Como ha venido estableciéndolo el tribunal, a más del precio o renta que debe reconocer y pagar el arrendatario, la tipificación del arrendamiento exige la concurrencia de la cosa que se obliga a entregar el arrendador, en

beneficio del arrendatario, a cambio de la contraprestación económica. En consecuencia, para que haya contrato de arrendamiento de cosas es indispensable que exista un bien que el arrendador entrega al arrendatario con el propósito que lo disfrute con causa onerosa. Ahora, no todas las cosas pueden ser objeto de este contrato, de manera que resulta necesario hacer las siguientes precisiones acerca del tema: **1).** La cosa puede ser corporal (mueble e inmueble) e incorporal (653 ibidem); **2).** La cosa puede ser propia del arrendador o ajena; **3).** Debe ser usada sin consumirse, lo cual se determina por la propia naturaleza de la cosa, dado que desaparece con el primer uso que de ella se haga, a menos que el disfrute no implique el agotamiento de la cosa, como cuando se alquila para una exhibición; **4).** La cosa debe existir al momento de la celebración del contrato, o existir en el futuro, con tal que ello acontezca (1870 C.C.); y **5).** Quedan exceptuadas aquellas cosas que la ley prohíbe arrendar (la servidumbre separadamente del predio, el derecho de alimentos, las cosas comunes o de uso público, etc.), y los derechos personalísimos (uso, habitación, etc., 878 y 1974 C.C.).

8.7.) Obligaciones contractuales del arrendatario:

El código civil colombiano resulta particularmente ordenado cuando establece las obligaciones a cargo del arrendador, pero, no guarda igual comportamiento en cuanto concierne a las obligaciones del arrendatario, de modo que ellas se establecen teniendo en cuenta la naturaleza del contrato y las disposiciones diseminadas en dicho ordenamiento. En términos generales puede decirse que dichas obligaciones se ubican en el Capítulo III, Título XXVI del Libro Cuarto, artículos 1996 a 2007, y en esfuerzo de síntesis pueden citarse las siguientes:

8.7.1 Usar y gozar la cosa de acuerdo con lo que de modo expreso hayan pactado en el contrato o resulte del espíritu del mismo (1996 y 1602 C.C.), y a falta de tal estipulación, según la naturaleza de la cosa arrendada, descartándose, ab initio, la posibilidad de delegar el disfrute (subarriendo) o de ceder el contrato;

8.7.2 Conservar la cosa, como lo previenen los artículos 1604 y 1997 C.C., haciéndose responsable por sus deterioros hasta por la culpa leve (art. 63), en que él mismo incurra o llegue a ocasionar su familia (1999 ibidem). Por consiguiente, la obligación de conservar la cosa implica que el arrendatario debe dar a la cosa el cuidado que merecen los bienes propios, de modo que al apartarse de dicha preceptiva responda por los perjuicios causados al arrendador.

8.7.3 Pagar el precio o renta (o canon, 717 C.C.). Se trata de la prestación principal y natural del arrendatario, que encuentra su causa y razón de ser en el disfrute de la cosa que le proporciona el arrendador. Dicho pago debe hacerse en consonancia con lo acordado por las partes al momento

de celebrar el contrato, y de lo dispuesto por la ley en las normas que de manera especial se refieren a esta obligación específica, y a las disposiciones generales en materia de pago o solución efectiva de las obligaciones. Ello es, apenas, natural, porque sin la presencia de este elemento no se puede hablar de arrendamiento, máxime si se considera que el arrendador hace entrega de la cosa, porque espera recibir un beneficio o renta de parte del arrendatario, por el uso y goce de aquella. Los términos del artículo 2000 C.C. lo ponen en evidencia. En este orden de ideas puede decirse que el pago de la renta o precio (o canon, 717) exige la presencia de los siguientes requisitos:

a). Que el arrendatario se obligue a pagar la suma de dinero (o de frutos naturales) en la cantidad determinada o determinable que se convenga, con los incrementos a que hubiere lugar con causa o con ocasión de las renovaciones o prórrogas contractuales;

b). Que se pague al arrendador, o a su representante legal o voluntario, o a la persona diputada por él;

c). Que se pague en el tiempo y en la forma estipulada, de modo que es permitido a los contratantes pactar el pago del precio o renta en forma anticipada, con lo cual surge para el arrendatario, sin lugar a equívoco, la obligación de pagarlo o solucionarlo de esa forma, porque el deber que contrae surge de un acuerdo voluntario que liga a las partes, del modo y de la forma como lo hace la ley (art. 1602 C.C.), de manera que si no paga el canon en el tiempo acordado, incurre en mora. El eminente profesor **JOSE ALEJANDRO BONIVENTO FERNÁNDEZ**, se refiere a este punto en forma que refuerza la apreciación que sienta este tribunal, en los siguientes términos: “... a). *El precio debe ser cubierto por el arrendatario en el término convenido con el arrendador y en la forma estipulada. De ahí que sea procedente el acuerdo de las partes sobre el pago del precio por cuotas anticipadas. Cuando así se conviene, nace para el arrendatario, incuestionablemente, la obligación de pagar anticipadamente, por constituirse, ese acuerdo, en una ley para las partes. Si no lo cubre en el tiempo convenido, incurre en incumplimiento del contrato por mora en el pago del precio o renta*” [ob. cit., pág. 367, No. 241, a.]. A falta de estipulación sobre la forma de pago, éste se hará con base en la costumbre, y en su defecto, en la forma prevenida en el art. 2002 C.C., y

d). Que se verifique en el lugar acordado, y en su defecto, en la forma prevista en la ley.

Por consiguiente, para que el pago del precio o renta que hace el arrendatario al arrendador, en contraprestación del goce de la cosa, valga y tenga plenos efectos liberatorios (solución o pago efectivo), según voces del artículo 1626 C.C., debe reunir los requisitos antes mencionados, porque así lo establece la primera parte del artículo 1627 del código civil, cuando dice “*El pago se hará bajo todos respectos en*

conformidad al tenor de la obligación ...”, de modo que el pago del precio o renta sólo surte efectos de pago, por ende, capaz de extinguir la obligación, cuando se hace bajo la plenitud de las formas previstas en el contrato o señaladas por la ley.

8.7.4 Restituir la cosa a la terminación del contrato, puesto que en el arrendamiento se entrega la cosa a título precario, de simple tenencia (2005 C.C.), lo que se cumple restituyéndosela al arrendador en el mismo estado en que fue recibida por el arrendatario, salvo los deterioros del uso y goce legítimos, previo requerimiento (2007 *ibidem*), a menos que esté renunciado.

8.8.) La obligación de pagar la renta o precio (o canon, 717):

Como ha venido dejando advertido el tribunal, el arrendamiento genera obligaciones recíprocas, de modo que las que una parte asume tienen causa en las que, por otro lado, adquiere la otra parte. En esencia, como ya se dejó dicho, dos obligaciones tipifican el contrato de arrendamiento, se entrecruzan y vuelven correlativas: La entrega de la cosa por parte del arrendador al arrendatario, para uso y goce de este último, y la correspondiente del arrendatario, de pagar el precio o renta cada período previsto, a cambio del disfrute de la cosa. Indiscutiblemente, esta es la primera y principal prestación del arrendatario, y con ella se atiende al interés económico y contractual del arrendador. Así lo da a entender el artículo 2000 C.C., en concordancia con el 1978 *ibidem*.

Dicha obligación (pagar el precio o renta) debe cumplirse por parte del arrendatario, en los precisos términos consagrados en el contrato, y en los que de modo imperativo o supletivo se deduzcan de la ley, de manera que para que el “pago” de la renta, canon o precio tenga verdaderos efectos liberatorios, y pueda darse por irrevocablemente cumplida o satisfecha la obligación a cargo del arrendatario, se hace necesario que se verifique bajo la preceptiva del contrato, particularmente, en las circunstancias de tiempo, modo y lugar acordadas, y con la observancia plena de las disposiciones legales (imperativas o supletivas). Por ende, el arrendatario sólo puede afirmar con certeza legal que ha cumplido bien y cabalmente esta obligación, cuando se reúnen las siguientes condiciones:

- a). Que ofrezca y pague real y efectivamente la suma determinada de dinero (o de frutos naturales) o determinable, finalmente liquidada que ha sido acordada con el arrendador, porque la suma líquida y exacta es la verdadera prestación a su cargo, y el poder liberatorio del pago está en que se cancele o solucione literalmente dicho monto (1626 C.C.).
- b). El pago del precio o renta no puede hacerse fraccionado, ni ser cumplido en diferentes oportunidades u ocasiones, porque la ley manda, aunque el contrato no lo prevea, que tal pago sea total e indivisible, a menos que por la naturaleza de la prestación, el acreedor consienta en

hacerse de esta manera (1649 C.C.). En apoyo de su criterio cita el presente tribunal, al ilustre profesor **DARIO PRECIADO AGUDELO**, para quien el pago parcial o los abonos que se hacen sobre la mensualidad en mora, que son expresiones de un pago parcial -por ende contrario al principio del pago total e indivisible - no resultan ajustados a derecho, porque el arrendatario no está autorizado para pagar fraccionadamente lo que debe por concepto de renta o precio, a menos de haberse pactado lo contrario, de acuerdo al artículo 1649 C.C., a cuyo efecto indica: “... *Y que no valga en contra sustentar el hecho de que ya se había abonado dos mil pesos (\$ 2.000) sobre esa última mensualidad en mora, a causa de que el deudor no puede obligar al acreedor a que reciba por partes lo que se le debe, ni en el contrato se pactó lo contrario (C.C. art. 1649); y de todas maneras quedaba el resto de los \$ 6.000 para pagar antes del 15 de mayo, lo cual no se operó así. Por lo demás, la parte de descargos confesó la mora, aun cuando la imputó a su acreedor arrendador-demandante (contestación al hecho 3°.)*”. [**El Contrato de Arrendamiento, y El Proceso de Lanzamiento, Edit. Librería del Profesional, pág. 111, Bogotá, 1985**]. Luego, debe entenderse para este efecto, que tratándose de contrato cuyas prestaciones se ejecutan sucesivamente o por períodos, el pago del precio o renta se concreta y limita a la suma liquidada que resulte deberse en dicho lapso o período, a menos que las partes convengan que el pago del canon o precio se realice en un solo contado, sin interesar la cantidad de períodos a que se extienda el contrato (días, meses o años).

c). Que el precio o renta incluya los reajustes previstos en el contrato, o los autorizados legalmente o los convenidos, en la suma de dinero (o de frutos naturales) que deba pagarse en cada período de ejecución del contrato, con la misma exigencia anterior, vale decir, sin que resulte conforme a la ley y al contrato fraccionar el pago de este ítem o efectuarlo en distintos momentos, porque se pierde el sentido de la unicidad en el cumplimiento de la prestación que asume el arrendatario. Con evidente razón, por ello ha sostenido la **Sala Civil del H. Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá**, que “... *En efecto, jurídicamente, el significado de pagar es cumplir la prestación debida, cualquiera que ella sea; de donde se deduce que pagar no significa solamente entregar cualquier suma de dinero sino exactamente la debida con sus accesorios, si a ello hubiere lugar. Pagar es dar, hacer o no hacer aquello a que se está obligado*” [**Sentencia, 15 de diciembre de 1995, ponente Mg. Bernardo Morales Casas**]. De ahí que afirme el tribunal, sin asomo de duda, que el pago de la renta comprende no sólo la suma de dinero (o de frutos naturales) que pertenezcan al período correspondiente, sino también la parte de los aumentos o incrementos de canon que quepa en ella, y los demás accesorios (como serían pago de servicios públicos, cosas o servicios esenciales o adicionales, gastos o expensas ordinarias de administración, etc.). De ahí que la citada corporación, en el mismo fallo, parcialmente transcrito, concluya que no habiéndose pagado íntegramente el precio o renta con sus accesorios, la causal de terminación del arrendamiento se mantiene porque el pago no

fue hecho a tenor de la obligación, a cuyo efecto indica: “...Como en el plenario se evidencia que el pago de la imputada como causal no fue realizado en forma completa y la diferencia de valor no se pagó o consignó en forma oportuna, no se remite a duda de que no fue desvirtuada la causal, pues de acuerdo con las normas que regulan el pago efectivo en general (arts. 1626, 1627 C.C.) y en especial los que se refieren al de la renta por consignación, para que éste tenga virtualidad de extinguir la obligación y cumplir el efecto liberatorio de la mora del arrendatario, debe ser completo, “bajo todos respectos en conformidad al tenor de la obligación” y con el lleno de las formalidades que se tienen previstas”. Si lo expuesto no bastare, este tribunal ahonda en este trascendental aspecto del pago, hace acopio de la providencia de la **Sala Civil, del Tribunal Superior de Bogotá**, en que reconoce que el pago del canon sin incluir el reajuste del mismo, no puede considerarse bien hecho y, por lo mismo, en tal circunstancia el arrendatario queda incurso en mora, dado que la validez del pago depende de que se haga en forma completa. Dijo esa superioridad, en dicha ocasión, lo siguiente: “...Siendo válido el acuerdo sobre el reajuste del canon del arrendamiento a partir de, los arrendatarios a partir de esa fecha estaban obligados a pagarlo incluyendo dicho reajuste, pues de no hacerlo, obviamente quedaban incursos en mora. Es que el pago del arriendo para que sea válido, tiene que ser completo”. [Sentencia, 2 de febrero de 1998, Mg. ponente **María Teresa Plazas Alvarado**]. Lo propio puede decirse, en opinión de este tribunal arbitral, respecto a los cánones cuyos reajustes se pagan en forma incompleta, porque ante la igualdad de los hechos se predica el mismo derecho [*Ubi eadem est ratio, eadem juris dispositio esse debet*, Celso: Libro I, título III, ley 4ª, Digesto].

d). El pago de la renta y de los incrementos debe hacerse al vencimiento de cada período de ejecución del contrato, a menos que las partes convengan que deba llevarse a cabo de manera anticipada, en cuyo caso la oportunidad convenida o el plazo fijado para ello surte el mismo efecto que el término impuesto por una norma legal (1602 C.C.). Así las cosas, no mediando acuerdo sobre la época en que deba hacerse el pago, debe entenderse que toca al arrendatario realizarlo al vencimiento de cada período de ejecución, según la regla del artículo 2002, pero, las partes pueden discrecionalmente prever que se verifique anticipadamente, a cuyo efecto son libres de acordar el número de días dentro de los cuales ha de cumplirse con dicha prestación, y decidir igualmente si han de contarse como hábiles, pues, no llegando a esta última previsión deberán entenderse comunes o calendario. De modo que sólo podrían entenderse “hábiles” cuando así lo estipulen expresamente las partes en el contrato. Tan evidente resulta esta doctrina, que la jurisprudencia adopta el mismo criterio: “ ... Sobre este punto debemos enfatizar, que si las partes hubieran querido pactar como término de pago el precio de los cánones, basándose en días hábiles, han debido consagrarlo en el documento contractual, pues es el contrato el que rige la ejecución del mismo, ya que en él ha quedado plasmada su última voluntad. Quien firma un documento lo hace a sabiendas de su contenido, y con la intención de

cumplir lo pactado en él. Por lo tanto, ha debido el demandado pagar el canon del mes de abril en los cinco primeros días del mes, entendiéndose como días corrientes, enfatiza la sala. De otra parte, el pactar de manera expresa las partes contratantes el pago del precio de los cánones de arrendamiento, no es necesario entrar a examinar el artículo 2035 del Código Civil, para saber en qué momento se incurre en mora. El demandado aduce que según este artículo, se incurre en mora al vencerse un período completo de pago, y no un simple retardo. Sin embargo, según el contrato, el canon sería pagadero los cinco primeros días de cada mes; luego, desde que venza el término pactado, así sea por un día, se incurre en mora, en aplicación del principio “el día interpela por el hombre” [Sentencia, 12 de mayo de 1997, Tribunal Superior de Distrito de Bogotá, Mg. ponente Carlos Augusto Pradilla Tarazona]. Por lo mismo, atendida la doctrina y la jurisprudencia, si el pago del canon debe hacerse en la forma y términos prevenidos en el contrato de arrendamiento, y el arrendatario no atiende su obligación de pagar según y conforme lo acordado, en el tiempo prefijado, o lo hace sin la observancia de las previsiones contractuales, se mantiene su estado de incumplimiento, que confiere al arrendador el derecho de exigir el rompimiento del vínculo jurídico, y pedir la restitución del bien dado en tenencia. No cabe duda, por tanto, que la falta de pago, o el pago invalidado, no tiene efectos liberatorios para el arrendatario. El profesor **PRECIADO AGUDELO**, ya citado, lo expresa así: “... Siendo inválido el pago, posteriormente no se puede imponerle efectos liberatorios al arrendatario sobre la mora en que incurrió. No realizado el pago del precio del arriendo por la parte demandada con plena validez y dentro de la oportunidad debida para ello, sí hubo incursión en mora, al menos por el período entero del mes, y no se liberó de ella el señor dentro de la etapa probatoria, toda vez que el pago no fue eficaz para solucionar la obligación y enervar la causal invocada para el lanzamiento (Sentencia, 2 de marzo de 1982)”. [**ob. cit.**, **pág. 133, No. 67**].

e). El pago de la renta debe hacerse en el lugar señalado en la convención (1645 C.C.), y a falta de esa determinación en el sitio previsto legalmente para el pago de las obligaciones civiles (1646 y 1647 *ibidem*), y

f). Al arrendador mismo, que es el acreedor de dicha renta o precio (1634 C.C.), o a quien lo suceda en el contrato a título oneroso o gratuito, o a su representante legal (1637) o a su diputado (1638 y 1639), o mediante la modalidad de depósito o consignación en los casos legalmente previstos, debiéndose entender que si se realiza a persona diferente, el pago no es válido y, por ende, carece de poder liberatorio. Puede decirse, igualmente, que el arrendatario paga bien y cabalmente la renta o canon cuando procede a su consignación, cuando el arrendador se niega a recibir sin motivo legal suficiente, pero, siempre que el depósito se haga dentro del término convencional, o en su defecto, del legal, para efectuar el pago, y se satisfagan todos los demás requisitos de forma exigidos e impuestos por disposiciones legales, para la validez de dicho pago.

8.9). Oportunidad en que se debe pagar el precio o renta:

Ha quedado establecido en el laudo, para las posteriores conclusiones del mismo sobre el asunto sub judice, que el arrendatario está obligado al pago del precio o renta (1ª. Parte, 2000 C.C.). Esta regla es consecuencia del arrendamiento. Como quiera que el contrato es uno, pero, dada su naturaleza las prestaciones recíprocas se ejecutan escalonada o sucesivamente, - de ahí que éstas adquieran el nombre de obligaciones de tracto sucesivo, - debe dejarse igualmente establecido en qué momento, vale decir, cuándo debe cumplir el arrendatario con dicha obligación. Por consiguiente, si las partes no prevén una época o momento de la vigencia del contrato en que el canon deba ser pagado, se entiende que corresponde proceder a su cancelación al final de cada período o instalamento, porque así lo dispone la ley. En cambio, si ambas partes acuerdan la oportunidad de pago, debe estarse a ello, como quiera que el contrato de arrendamiento es un acuerdo de voluntades encaminado a crear efectos jurídicos, como consecuencia del postulado de la autonomía de la voluntad privada, reconocido por nuestro ordenamiento civil, mientras la voluntad de los estipulantes no riña con el orden público, la moral y las buenas costumbres. Dicha oportunidad, a la que se llega por consenso, puede coincidir con el vencimiento completo de un período o lapso de cumplimiento o verificación de las prestaciones, o convenirse que se haga de manera anticipada.

Por lo tanto, es válido y surte efectos jurídicos el acuerdo entre arrendador y arrendatario para que el pago del precio o canon se haga por cuotas anticipadas. De ello se concluye que, en tales circunstancias, surge para el arrendatario la obligación de pagar de manera anticipada, en atención a que, como lo ha sostenido este tribunal, dicho acuerdo tiene fuerza vinculante. En estos términos, el arrendatario queda en libertad de obrar en conformidad a lo estipulado, o inobservar el convenio, en cada caso, con las consecuencias previstas por la legislación civil. Si lo primero, el contrato fluye normalmente y se cumplen sus efectos ordinarios, y si lo segundo, la falta de pago del precio o renta pone al arrendatario en situación de incumplido por causa de la mora en que incurre. En este orden de ideas, prima lo acordado por las partes acerca de la anticipación del pago, y sólo a falta de tal previsión tiene aplicación la norma supletiva consagrada en la parte final del inciso 1 del artículo 2002 C.C., y así lo explican doctrinantes eminentes como **CESAR GOMEZ ESTRADA**, cuando comentando dicha norma del código civil, afirma que “...Aunque de acuerdo con las reglas del art. 2002, antes sintetizadas, el arrendatario no debe la renta sino al vencimiento del período correspondiente, nada impide que contractualmente se estipule lo contrario, es decir, que el precio o renta lo pague el arrendatario por anticipado” [ob. cit., pág. 232, No. 193].

Así, para que el pago del canon tenga efecto liberatorio, sea que se trate de renta por pagar al vencimiento del respectivo período, o de precio que debe pagarse de manera anticipada, según lo acordado por las partes, el

pago por el arrendatario debe ser efectuado dentro de los precisos términos o plazos contractualmente previstos, o de los subsidiariamente fijados por la ley, pues, de lo contrario su conducta descuidada o negligente pone al arrendatario en situación de incumplimiento por causa de la mora en satisfacer esta obligación específica.

8.10). Pago de precio o renta por fuera de término convencional, o de la ley:

Ha dejado explicado igualmente este tribunal que la obligación del arrendatario, consistente en el pago del precio o renta debe hacerse dentro del término previsto en el contrato, o en su defecto, conforme a las reglas del artículo 2002 C.C. Pese a lo dicho, es perfectamente posible que el arrendatario no pague en la oportunidad debida, y que después el arrendador reciba dicho pago, o se niegue a recibirlo. En ambos casos conviene precisar los efectos de ambos comportamientos, para sacar las conclusiones pertinentes en el caso que nos ocupa. Sea lo primero dejar sentado que en tales hipótesis (recibir extemporáneamente o no recibir) se parte de la existencia de la mora del arrendatario.

En la primera situación, esto es, cuando el arrendador acepta el pago y lo recibe, hace que se produzca el pago que estaba a cargo del arrendatario, y, por lo mismo, la deuda deja de ser exigible, con la consiguiente liberación del arrendatario. Pero, a juicio del tribunal arbitral, una cosa es que el arrendador convenga en el pago, reciba el precio extemporáneo, y libere al deudor-arrendatario de la obligación a su cargo, y otra bien diferente que por dicho comportamiento tenga que entenderse ab initio y empíricamente que se ha producido una variación sustancial en el contenido y alcance del negocio jurídico, de tal manera que el comportamiento moroso del arrendatario sustituye, por la indulgencia del arrendador, las reglas a que se contrae el contrato en el futuro. Por ello, no es exacto ni conlleva verdad absoluta sostener que el recibo final de cánones de arrendamiento pagados en situación de mora, entrañan indefectiblemente una alteración de los alcances del contrato, en particular, acerca de la oportunidad en que las rentas o precio deben seguir pagándose en lo que resta de vigencia del contrato, como posteriormente se examinará. Este pago no tiene entonces, en principio, y por regla general, más efecto que el de permitirle al arrendatario cubrir los cánones atrasados, claro está, se extingue la deuda, pero, no el acto jurídico contractual, por cuanto ese no es el alcance que trae aparejado el pago en mora, ni el incumplimiento culpable del arrendatario puede servir de razón jurídica valedera y eficiente para adquirir derechos que antes no tenía reconocidos, premiando así la torpeza o negligencia de quien obra en tales circunstancias. La doctrina nacional se encarga de confirmar la apreciación del tribunal, en particular, el profesor **JOSE ALEJANDRO BONIVENTO FERNÁNDEZ**, cuando dice: “... Pues bien, el incumplimiento inexacto, que encuentra su primera hipótesis en la mora del deudor, tiene su expresión general en el cumplimiento no

*conforme a los requisitos de la ley o del contrato. Sin embargo, si es el mismo acreedor el que, mediando un acto positivo de aceptación, recibe el valor del crédito, fuera del tiempo, está conviniendo, **sin alterar los alcances del negocio** [resaltado de este tribunal], en el pago, y, por consiguiente, impone una conducta tendiente a debilitar o desaparecer el quebrantamiento inicial del contrato. Hay una voluntad expresa o tácita del arrendador que, como tal, se refleja en la esencia del término, particularmente en la actitud contractual de las partes” [ob. cit., pág. 369, No. 244], de modo que, en concreto, puede desaparecer la deuda, pero, al acto discrecional y meramente potestativo del arrendador de recibir el canon pagado fuera del término convencional o legal, no puede adjudicársele efecto distinto al de volver a la normalidad de las relaciones inter partes, bajo la misma preceptiva que ha servido para regular sus relaciones desde el comienzo hasta la terminación del contrato. En similares términos a los del profesor **BONIVENTO**, expresa su ilustrado criterio la jurista **LUZ AMANDA SAENZ FONSECA** y otros [ob. cit., pág. 61, No. 4].*

En la segunda hipótesis, vale decir, cuando el arrendador no acepta el pago extemporáneo de la renta, no puede sostenerse la solución anterior. En tal caso es evidente la situación de mora del arrendatario, dado que la conducta del arrendador no extraña ni expresa ni tácitamente una voluntad de aceptación. Por tanto, si el arrendador no recibe, tal cosa no puede tomarse como aceptación del pago (atrasado), justamente, porque su negativa implica insatisfacción frente a la conducta morosa del arrendatario. *“Luego, sí podrá el arrendador - dice el profesor **BONIVENTO** - demandar judicialmente la terminación del contrato por incumplimiento del arrendatario de su obligación principal: pagar el precio en la forma estipulada o en la manera regulada por la ley, a falta de pacto expreso. Es decir, el supuesto o aspecto de la esencialidad del término se satisface plenamente” [ob. cit., pág. 370, No. 244].*

8.11). El retardo y la mora en el pago del precio o renta:

El incumplimiento del contrato de arrendamiento por parte del arrendatario con ocasión del no pago oportuno de la renta o canon implica el examen forzoso del retardo y la mora, a efecto de establecer en qué precisas circunstancias se configura la causal que tiene la virtualidad suficiente para terminar el vínculo contractual.

Sea lo primero reiterar que la obligación del arrendatario de pagar el precio o renta debe hacerse en los períodos convenidos o estipulados, o a falta de estipulación con sujeción a la costumbre del país, y a falta de ambas alternativas, de acuerdo a lo preceptuado en los artículos 2000 y 2002 del código civil. Del mismo modo dispone el artículo 2035 de dicho ordenamiento, que la mora de un período entero en el pago de la renta confiere derecho al arrendador para hacer cesar el arrendamiento, previos los requerimientos exigidos, a menos que el arrendatario garantice el

pago, en el término señalado por la misma disposición. Sin embargo, el arrendatario puede válidamente renunciar a dichos requerimientos [*Omnes licentim habent his, quae pro se introducta sunt, renunciare: los hombres pueden renunciar a lo establecido en su favor, Cód. Justiniano, Libro II, título III, ley 29*], lo que significa que en dicha situación no es necesario practicarlos, razón por la cual bastará que se venza el plazo de que goza para pagar el canon de un período entero sin efectivamente solucionarlo, con lo que viene a incurrir inmediatamente en mora de pagar y, por ende, su conducta omisiva hace que el arrendador pueda deprecar la terminación del acto jurídico contractual. Conclusión ésta que está conforme con la jurisprudencia nacional, en particular, del **H. Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá**, en cita que nos parece oportuno traer: “... *Empero, cuando el arrendatario ha renunciado a esos requerimientos, como, en el caso que nos ocupa, no es necesario practicarlos; basta únicamente con que se haya vencido el plazo que tiene para cancelar la renta de un período sin hacerlo para que se constituya inmediatamente en mora de pagar y, consecuentemente, le da derecho al arrendador para deprecar la terminación de la relación contractual*” [*Sentencia, 2 diciembre, 1997, Mg. ponente Jorge Eduardo Ferreira Vargas*].

En sentido llano o lato las expresiones retardo y mora son locuciones equivalentes, aunque, desde el punto de vista jurídico existen considerables diferencias, porque la mora estructura una institución jurídica, con consecuencias diferentes y más significativas que las del mismo retardo. Así, el deudor -por regla general y en principio- tiene que cumplir la obligación a su cargo cuando ella es exigible, a cuyo efecto habrá de verse si se trata de una deuda pura y simple, condicional o a plazo, de modo que si llegada la oportunidad correspondiente no realiza el pago, se sitúa en el ámbito del retardo y, por ende, nace la acción ejecutiva para el acreedor, a condición que éste tenga el título que formal y materialmente ampare su crédito (488 C.P.C), pero, ello no es suficiente para que el obligado quede constituido en mora, porque la ley ha dispuesto que sea previamente reconvenido. Por consiguiente, como lo señala el **Tribunal Superior de Distrito de Bogotá**, “...*Entonces, se entiende por retardo cuando el deudor no cumple una vez producida la exigibilidad de la obligación, y por mora, el retardo culpable del deudor en el cumplimiento de su obligación, unido a la reconvenición de parte del acreedor*” [*Sentencia, 2 diciembre, 1997, antes reseñada*].

Se tiene entonces que si el deudor no cumple con el pago en la oportunidad debida (fijada en el contrato o en la ley), ello implica retardo en su cumplimiento, pero, no edifica la mora, porque ella surge cuando el acreedor hace advertencia al obligado que su retardo le está ocasionando perjuicio. Mientras tal aviso no se haga, el retardo no perjudica al acreedor, mas, a partir de dicha advertencia puede decirse que el reclamo del acreedor lleva clara la advertencia de la existencia del perjuicio, de manera y modo que persistiendo la conducta del deudor el retardo se convierte en mora [*Mora fieri intelligitur non ex re, sed ex persona, id est, si interpellatus oportuno loco non sloverit, Digesto, 122, tít. I,*

parágr. 32 princ.]. Por ello, con sobrada razón ha dicho el jurista chileno **ARTURO ALESSANDRI RODRÍGUEZ**, “... *Por eso se dice que hay mora cuando el hombre interpela, cuando el hombre hace saber al deudor que lo está perjudicando con su incumplimiento*” [**Derecho Civil, Teoría de las Obligaciones, pág. 81, Imprenta El Esfuerzo, s/a, Santiago, Chile**]., y lo propio reafirma en nuestro medio el profesor **GUILLERMO OSPINA FERNÁNDEZ**, al afirmar que “... *Hasta entonces se considera que dicho acreedor no sufre perjuicio alguno por el retardo; su silencio se interpreta como la concesión tácita de un plazo de gracia para el cumplimiento de la obligación. Por lo contrario, la reconvencción indica que el acreedor no está dispuesto a esperar más y sirve para notificarle al deudor que su retardo está ocasionándole perjuicios que, de continuar, comprometerán la responsabilidad de éste*” [**Régimen General de las Obligaciones, pág. 127, No. 135, Edit. Temis, Bogotá, 1976**].

Expuesto lo anterior se entiende el alcance del artículo 1608 del código civil, que exige como regla general para que el deudor quede constituido en mora, que sea previamente interpelado, requerido o reconvenido por el acreedor, con las salvedades de las deudas a plazo o cuando la obligación sólo puede ser ejecutada en cierto tiempo, que el deudor deja pasar. Así, “... *el solo hecho de no cancelar la renta dentro del término acordado, no es suficiente para estructurar la mencionada causal, porque ésta se funda en la mora, para lo cual es necesario agotar los requerimientos establecidos en el artículo 2035 del Código Civil; sin perjuicio de que dichos requerimientos puedan ser renunciados por parte del arrendatario*” [**Sentencia, 18, diciembre, 1998, Tribunal Superior de Bogotá, Mg. ponente Rodolfo Arciniegas Cuadros**]. Renuncia esta plenamente válida conforme a lo dispuesto C.P.C.

Por ende, puede afirmarse que la ley faculta al acreedor para obviar la intepellatio, entre otros casos, cuando se ha estipulado plazo en el contrato para el cumplimiento de las obligaciones, y cuando el deudor renuncia expresamente a la reconvencción o requerimiento. En el primer evento, entiende el tribunal arbitral que, supuesto el caso del contrato de arrendamiento, entre arrendador y arrendatario se ha fijado un plazo dentro del cual deba cumplirse cierta obligación (Ej; pagar el precio o renta, etc.), se presume que el arrendador necesita que el arrendatario le satisfaga su derecho a más tardar en la fecha en que vence dicho plazo [*dies interpellat pro homine*], y por cuanto el arrendatario ya es conocedor de tal circunstancia. Siendo así las cosas, se justifica que el arrendatario no necesite nueva reconvencción o interpelación, porque ya está advertido, desde la propia celebración del contrato, que si no cumple a tiempo se hace responsable de los perjuicios al arrendador. “ *Bien está, pues, -dice el profesor OSPINA FERNÁNDEZ- que en este caso no se exija nueva reconvencción, porque el deudor ya está prevenido, desde la celebración del contrato, de que si deja vencer el plazo sin cumplir, se hace responsable de los perjuicios consiguientes*” [**ob. cit., pág. 129, No. 139**]. En el segundo evento o hipótesis, la renuncia resulta válida y surte

plenos efectos jurídicos, por cuanto se trata de un acto libre y discrecional del arrendatario, que pone en práctica su capacidad dispositiva y negocial, sustentada en el postulado de la autonomía de la voluntad privada, que queda circunscrita única y exclusivamente al interés particular del renunciante (art. 16 C.C.), en la cual no se compromete el orden público, ni la moral ni las buenas costumbres, constituyendo así objeto lícito de una declaración de voluntad.

Puede decirse entonces, de conformidad a la doctrina y jurisprudencia examinadas, que cuando el arrendatario se obliga a pagar anticipadamente, dentro de cierto tiempo, contractualmente previsto, el precio o canon de arrendamiento, y deja pasar dicho plazo sin hacer uso de él para solucionar la prestación a su cargo, el solo retardo lo pone en situación de mora, ante lo cual no es necesario hacer la interpelación prevenida en la ley, máxime en el caso en que, adicionalmente, el propio arrendatario renuncia a los requerimientos privados o judiciales, que consagra en términos generales la normatividad civil, aplicable a la comercial por vía de la remisión normativa (822 C.Co.).

8.12). Efecto del recibo del canon en mora y su incidencia frente a las estipulaciones del contrato de arrendamiento:

Ha dejado expuesto el tribunal arbitral que la mora, como tal, se presenta cuando el plazo para el cumplimiento de la obligación se vence, sin que el pago se realice, por culpa del arrendatario incumplido, una vez se ha dado cumplimiento a los requerimientos impuestos por la ley, o cuando éstos se encuentran renunciados, de manera que aquella viene a convertirse en un retardo injustificado y culpable en el cumplimiento de la obligación de pagar el precio o renta. Situación esta que repugna al derecho porque los contratantes se obligan no solo a celebrar de buena fe el contrato, sino también a ejecutarlo de igual manera, no únicamente en lo que respecta a su tenor literal, sino también en lo que concierne a su naturaleza o a lo que la propia ley dispone, como bien lo consagra el artículo 29 de la Carta Fundamental, al elevar dicha regla a la categoría de derecho fundamental, que impone, por lo mismo, a las autoridades judiciales particular celo, a fin de establecer si las partes vinculadas al contrato obran con la honestidad y decoro que les corresponde. De suerte que, con fundamento en dicho derecho de rango constitucional, y amparado en las reglas de la reciprocidad y buena fe que resultan lesionadas, el arrendador puede solicitar la terminación del contrato de arrendamiento, ante la mora del deudor-arrendatario en el cumplimiento de las obligaciones pactadas, y obtener, finalmente, la restitución del bien entregado por él en tenencia.

Ahora bien, es posible que el arrendador reciba el pago extemporáneo del precio o canon, cuando el arrendatario se encuentra en mora de hacerlo. Tal situación merece - a juicio de este tribunal - detenido análisis, para fijar los efectos jurídicos que dicho comportamiento trae aparejados frente a las reglas del contrato, que han sido libremente establecidas por

las partes. Para adelantar este estudio, el tribunal parte de la premisa que el arrendatario se encuentra en mora de pagar la renta, por haberse comprometido a hacerlo en forma anticipada, dentro de cierto tiempo, y encontrándose renunciada la *interpellatio*, ya que como lo advierte la doctrina, no estando obligado el arrendador a efectuar los requerimientos, debe tenerse que la mora se presenta desde el momento en que el deudor-arrendatario no cumple la obligación en el término estipulado (art. 1608, No. 1, C.C.). En estas circunstancias, ¿si el arrendador recibe al arrendatario el canon sobre el cual pesa la mora, puede decirse que dicha mora ha quedado purgada? El tribunal expone su criterio así: Tal argumentación no consulta los postulados que rigen la mora, puesto que no existe razón jurídica seria que sirva de soporte para explicar que el pago de la renta en mora, *per se*, quedó purgada. La purga de la mora en el pago del canon sólo acontece cuando el arrendador, a su turno, también esta en mora de cumplir sus respectivas obligaciones (art. 1609 C.C.), pero, mientras ello no ocurra, se entiende que el arrendador ha facilitado el goce de la cosa, y que el arrendatario ha incumplido su principal obligación. ¿Vale, entonces, el pago hecho por el arrendatario en tales circunstancias? Sí, pero, por un acto discrecional, meramente potestativo del acreedor-arrendador, que por cualquier causa adopta un comportamiento indulgente con el arrendatario. Así, el pago hecho a destiempo, recibido por el acreedor, no tiene la virtualidad o fuerza para borrar la huella de la mora, porque el pago apenas sirve para reconocer que el arrendatario pagó, pero, jamás, para afirmar que pagó cumplidamente, conforme a las estipulaciones del contrato. Luego, no puede el arrendatario abrogarse derecho alguno frente a las reglas del contrato, cuando por liberalidad del arrendador obtiene que éste le reciba el canon sobre el cual pesaba la mora, pues, nadie puede sacar provecho legítimo sustentado en su propia culpa o torpeza [*Nemo audiens propriam turpitudinem alegans*: Nadie puede sacar provecho de su propia torpeza]. Por ello, la mora no desaparece con solo decir que el arrendador recibe el canon atrasado, si es que la mora se produce cuando el plazo vence sin que se cumpla la obligación, como lo dispone el artículo 1608 C.C., y como el pago no se hace a tiempo - así lo reciba el arrendador - la mora subsiste, porque de todos modos no se cumple con lo debido. De manera que, hecho el pago del precio o canon después de expirado el término para su pago anticipado, mediando la renuncia de la *interpellatio*, el recibo del pago por el acreedor no tiene eficacia alguna para que se entienda desvirtuada la mora, porque su origen radica en que el arrendatario no paga a tiempo, lo que implica una conducta culposa o negligente de su parte, ni mucho menos para que el arrendatario moroso, por sí y ante sí, unilateralmente, entienda que el recibo del pago extemporáneo da origen a modificar las estipulaciones de las partes, previstas en el contrato y acordadas en conjunción de voluntades, acerca de los principios y reglas atinentes al pago de la renta o precio, para acomodar futuras conductas morosas al tinglado que fabrica con sus propios incumplimientos, lo que contraría al postulado de la ejecución de buena fe de los acuerdos y declaraciones de voluntad. El profesor **DARIO PRECIADO AGUDELO**, al efecto, expresa su opinión: “...Es

importante precisar, en primer término, que todos los actos jurídicos conformados por los sujetos de derecho deben y tienen que cumplirse en la forma y términos como los han estipulado, hasta donde la naturaleza de las cosas y de los hombres lo permitan. Por esto, se ha consagrado e indicado en la ley positiva, que el contrato es una ley para las partes (artículo 1602 del Código Civil). Y esto impone una cierta y determinada conducta futura a esos contratantes; una cierta disciplina hacia el porvenir, por cuanto que todos los esfuerzos y empeños que deben superar los han de encausar al éxito del negocio que han celebrado. No puede un contratante, de buenas a primeras, cambiar y modificar el curso de las estipulaciones aceptadas, dándole de motu proprio una orientación diferente a la que aceptaron en el contrato y que fue entendida por ellos, de la mejor buena fe. Por esto se explica el artículo 1603 del Código Civil, en lo que a la ejecución de los contratos se refiere, pues éstos deben realizarse de buena fe, obligando no sólo a lo convenido, sino a todas las cosas que emanen precisamente de la naturaleza de la obligación y también a aquellas que por ley pertenecen a ella. Ahora, en los contratos bilaterales los contratantes asumen desde un principio compromisos recíprocos que deben satisfacer a cabalidad, pues de no, el equilibrio contractual quedaría completamente al vacío, se rompería el contrapeso del deber jurídico contractual, viniendo grave desajuste en las relaciones económicas de los interesados que, indudablemente, por aquello del encadenamiento de los negocios comerciales, que en sus efectos reflejan y repercuten no sólo en interés de los que los han concretado, sino también en el de todos aquellos otros individuos que han constituido relaciones con los primeros. Por esta razón la ley se empeña en que los particulares sean respetuosos y estrictos en el cumplimiento de la prestación u obligación que voluntariamente han aceptado, señalando sanciones graves para quienes en el desarrollo del contrato traicionen la palabra comprometida o violen el negocio jurídico celebrado. De ahí se derivan los fenómenos de resolución del contrato y el pago de perjuicios por quien ha desconocido, dado que todo se dispone, entonces, por una recuperación de la normalidad jurídica y económica quebrantadas con dicho incumplimiento” [ob. cit., pág. 76, No. 41, y Sentencia, 13 de agosto, 1976, Tribunal Superior de Distrito de Medellín]. Por ende, puede decirse que un acto de mera indulgencia no puede hacer inferir una modificación sustancial del contrato, como es obvio.

Podría pensarse que el recibo del pago extemporáneo por parte del arrendatario (por existir mora), por una vez, no produjera efectos modificatorios de las reglas del contrato. Pero, ¿si los pagos se repiten por fuera del plazo señalado contractualmente para hacer el pago anticipado, y el arrendador algunas veces recibe dichos cánones, podría decirse entonces que han quedado modificadas por ese hecho, las reglas sobre pago de la renta contenidas en el contrato celebrado? A juicio de este tribunal arbitral ello no es así por las siguientes razones: El recibo del pago por el arrendador en oportunidad distinta a la fijada en el contrato, no implica *per se*, la modificación del plazo, puesto que se trata

de un acto dispositivo del acreedor, y además porque es meramente potestativo suyo. La jurisprudencia tiene bien definido que la modificación contractual, *“en lo que hace al plazo, no se evidencia con sólo decir que el actor recibió pagos [en plural, subraya este tribunal] fuera de tiempo, como que, como es apenas obvio y natural, a esa situación no puede dársele más alcance que el que tiene”* [Sentencia, 4 de julio, 1997, Tribunal Superior de Bogotá, Mg. ponente Carlos Julio Moya Colmenares]. Así, pues, resultan muchos los móviles por los cuales el arrendador recibe el pago en mora, sin que por ello tenga que concluirse que queda modificado el plazo. La primera de tales razones estriba en que ninguna disposición legal le prohíbe recibir al acreedor lo que se le debe, porque ello no implica que desaparezca la mora, (lo que se prohíbe es al deudor pagar tarde), y de ahí en adelante, como lo reconoce la doctrina, cualquier otro motivo justifica recibir el pago, pero, claro está, sin que se llegue a la ligereza de sostener que ese solo o mero hecho indica inexorablemente la manifestación de voluntad del arrendador para modificar las reglas del plazo señaladas en el contrato de arrendamiento.

Si se tratase de afirmar que tal modificación del plazo se ha producido, tratándose de la alcurnia de una estipulación contractual, que no puede ser invalidada sino por el acuerdo de las partes o por las causas legales (1602 C.C.), se exigiría una conducta bilateral, conjunta, recíproca, clara y uniforme, a la postre, inequívoca, de la que se dedujera la voluntad coincidente y unívoca de ambas partes, pero, no únicamente la manifestación de voluntad del arrendatario, sustentada en hechos controvertibles, de que el pago del canon puede hacerse en oportunidad distinta de la establecida en el contrato. La jurisprudencia consultada por este tribunal indica que *“Para establecer modificación de tal linaje se requiere una conducta inequívoca y firme que permita establecer de manera plena y segura que la voluntad de los dos contratantes -no sólo la del arrendador - está precisamente en que el pago de la renta se haga en fecha distinta de la acordada por las partes”*. [sentencia antes citada].

No basta exhibir como prueba de la modificación del plazo, por aceptación del pago del canon en mora, o simplemente alegar, la sola constancia o recibo del pago (o de su consignación), porque lo que se exige es una prueba indefectible de tal modificación a los términos del contrato, que no deje lugar a duda. Es que, como lo ha reiterado la jurisprudencia, abundante en la materia, toda modificación, así aparezca inocua exige la anuencia de ambas partes, como se deduce de la siguiente cita: *“... Por supuesto que cuando en un contrato se estipula una determinada obligación, ninguno de los contratantes puede extinguirla o hacerla diferente de manera unilateral, sino que ambos deben estarse a lo en él convenido. De allí que cualquiera modificación, por simple e inocua que en apariencia sea, requiere de la anuencia de los intervinientes en el pacto”* [Sentencia, de 4 de julio/1997, ya citada]. Este es, como lo enseña la doctrina nacional y extranjera, el fundamento racional del principio de la normatividad de los actos jurídicos, que al

sustentarse en la autonomía de la voluntad negocial, dispuso que el contrato válidamente celebrado es ley para las partes, y sólo puede ser invalidado por su misma voluntad o por las causas previstas en la ley. Tan evidente es lo anterior, que la propia **Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil**, dijo en su oportunidad: “... *En el terreno de lo que las partes deben contemplar al concertar un acto, el contrato es precisamente el resumen de todas las previsiones; por eso está elevado a la categoría de ley entre las partes, porque traduce su voluntad, y en virtud de ello los contratos deben ejecutarse de buena fe, según el conocido principio legal. De ahí que cuando en una obligación se estipula un plazo, ninguna de las partes puede ampliarlo o restringirlo unilateralmente, sino que deben ambas partes atenerse a él, desde que representa un mutuo ofrecimiento serio, de que las correlativas prestaciones serán cumplidas dentro del término estipulado*” [LII, pág. 333].

En esencia, bajo la hipótesis anterior, si quien tiene la calidad de arrendatario pretende alegar la modificación del contrato por esta causa, debe aportar a la contestación de la demanda, o en la formulación de excepciones de mérito, pruebas suficientemente convincentes para desvirtuar el indicio de la veracidad del documento contentivo del contrato, diferentes aquellas al mero recibo de pago extemporáneo, como se dijo antes, [Sentencia, Tribunal Superior de Bogotá, 4-VII-1997], para dejar plenamente probado que la voluntad del arrendador y la del arrendatario, uniformes e inequívocas, dan dado al traste con las estipulaciones iniciales del contrato, y han sido sustituidas por las que se derivan de la aceptación a la conducta en mora del arrendador.

8.13). Venire contra factum proprium:

En los términos expuestos en el acápite anterior, estima este tribunal que, mientras no exista la prueba plena que acredite completamente la conformidad y aceptación del arrendador a la conducta del arrendatario, y la voluntad conjunta, uniforme e inequívoca que las cláusulas del contrato de arrendamiento han quedado modificadas, y que, por ende, las inicialmente previstas ya no existen, el arrendatario no puede invocar a su favor como medio de defensa de sus intereses, que el arrendador está obrando en contra de sus propios actos (*venire contra factum proprium*), porque su conducta morosa en el pago de la renta o canon lo hace a él único responsable de la terminación del contrato por incumplimiento, y sabido es que la culpa o la negligencia propias no pueden ser jamás fuente de derechos, habida cuenta que sería oponer a la parte cumplida o que se allana a cumplir, el acto personal y la inepticia que sólo encuentra paternidad en el sujeto incumplido, para que, al pretender justificarlas, obtenga provecho contractual, lo cual es contrario al principio de la celebración y ejecución de buena fe de los actos y declaraciones de voluntad. El principio aludido sólo puede tener sustento cuando la conducta del arrendatario es legítima, lo que no puede atribuirse en el

caso de incurrir en mora en el pago de la renta, y cuando, además, genera la convicción plena que su comportamiento está amparado por la ley. Ciertamente, algunos jurisconsultos del derecho romano tenían razón, porque nadie puede pretender cambiar su designio (retardado y moratorio) en perjuicio del otro sujeto de la relación jurídica contractual, cobijándose en principios generales que en prístino sentido no puede aducir.

La doctrina reconoce en abstracto la regla del *venire contra factum proprium*, como lo hacen eminentes tratadistas del derecho nacional e internacional, pero, siempre partiendo de la base que, en el caso del contrato de arrendamiento, el arrendador desconozca una conducta admitida, no simplemente tolerada, y con alcance contractual, en perjuicio del arrendatario, lo cual en afirmación de **Enneccerus, Kipp y Wolf, Laurenz, De la Puente y Lavalle**, entre otros, deviene en una sanción civil contra el arrendador irresponsable. Pero, al arrendatario, cualquiera sea éste, le corresponde, como lo ha dejado expuesto este tribunal, la carga de la prueba. Es el propio arrendatario quien debe probar plenamente que la conducta contractual de ambas partes cambió, que se ha dado la aceptación recíproca, uniforme e inequívoca, para entender que las reglas atinentes al pago de los cánones, inicialmente consagradas en el texto del contrato, han sufrido modificación, sin que baste y sea suficiente, aducir la repetición de pagos por fuera del término señalado para hacer los pagos anticipados, porque a la luz de la doctrina probatoria la sola negación no es prueba [*Per rerum naturam factum negantis probatio nulla est*, **Digesto, Libro IV, título XX, ley 1ª**]. Del mismo modo, la afirmación doctrinaria que da cabida al principio del *venire contra factum proprium* cuando el arrendador no reclama ante la demora del arrendatario en pagar los cánones, o cuando dispensa su falta, tampoco sirven de soporte a las argumentaciones para que deba acogerse dicho principio, porque ha quedado demostrado que los actos de mera tolerancia e indulgencia del arrendador no confieren derecho alguno al arrendatario, como ha quedado afirmado con el amparo de la doctrina y la jurisprudencia.

Es cierto que la máxima instancia constitucional da crédito al principio del *venire contra factum proprium*, pero, cuando la actuación de quien pretende valerse de él es legítima y conforme a derecho, y la de su contraparte es irresponsable y abusiva, técnicamente, ninguno de sus proveídos se funda ni puede fundarse en apreciaciones diferentes. De manera que, no basta como ha dicho este tribunal alegar la existencia del principio, ni plantear objetivamente su viabilidad en las situaciones en que cierta y verídicamente resulte aplicable, en el campo de lo teórico, sino que, por sobre todo, el comportamiento del arrendatario que justifique su actuación por fuera de los términos y cláusulas iniciales del contrato, en materia de pago de las rentas o cánones, sea probado con el rigor que la ley impone.

En abstracto y objetivamente hablando, este tribunal estima que si en un

contrato de arrendamiento se ha pactado que el precio o renta debe ser pagado por el arrendatario al arrendador, anticipadamente, en los cinco primeros días de cada período, el arrendatario debe probar, para desvirtuar la aplicabilidad de las estipulaciones iniciales sobre la materia, que: **1)**. El pago de los cánones lo ha venido haciendo con la aceptación del arrendador, **2)**. En otra oportunidad diferente, **3)**. Que resulta igualmente inequívoca, uniforme, siempre igual, **4)**. Que sea capaz de acreditar que su conducta a través del tiempo ha sido la misma, y **5)**. Que ha respetado cabalmente esas nuevas reglas de contratación, para que quede salvada su posición de buena fe en la ejecución del contrato, y que se le puede oponer de forma contundente al arrendador, a efecto de demostrar que él, por su parte, ha faltado o quebrantado dichas nuevas convenciones. Así las cosas, lo primero que debe acreditar el arrendador es que ha obrado con el mismo prudente criterio en todas las etapas o en todos los instalamentos que esgrime como fundamento del derecho que invoca a su favor, pues, su comportamiento tiene que llevar a la contraparte al convencimiento racional y desprevenido que el contrato ha variado, y que las sucesivas actuaciones del arrendatario deducen la existencia de una “**regla**”, o sea, de una conducta o comportamiento uniforme y, por ende, inequívoco y reiterado [*Regula quasi causae coniectio est quae, simul quum in aligno vitiata est, perdit officium suum*: La regla es como un compendio de la causa: tan pronto como falla en algo, pierde su eficacia; **PAULO, Digesto, libro 1, título XVII, ley 1ª**], aun para el juez en el caso de tener que desatar una controversia al respecto, acerca de la época en que deben hacerse los pagos de las rentas. A este punto, el tribunal desea ilustrar con un ejemplo su criterio: Si el arrendatario pagó, de cierta época en adelante, sin reclamo alguno del arrendador, el día veinte (20) de cada mes calendario, y así ha venido ocurriendo a lo largo del lapso inicial y de las prórrogas o renovaciones, cuando el texto inicial del contrato rezaba que el pago debía hacerse anticipado, en los cinco primeros días de cada mes, habría que comulgar con **Diez-Picazo y Gullon, Neme Villarreal** y otros, que se han ocupado del tema, y con nuestra Corte constitucional, que el contrato ha sido modificado en asunto tan esencial, y que el arrendatario puede oponer al arrendador el principio del *venire contra factum proprium*, si éste pretendiera demandarlo porque los pagos debieron hacerse en las épocas inicialmente acordadas. Pero, ¿qué pasa si la **regla** no existe o falla? Sencillamente, el contrato seguiría inalterable. ¿Qué sucede si los pagos no son hechos en una época que implique una observancia de conducta inequívoca y uniforme por parte del arrendatario? Las estipulaciones iniciales mantienen su vigencia. ¿Cuál es el efecto de tales conductas? A juicio de este tribunal si no existe la regla de conducta, uniforme e inequívoca, reiterada y consentida, que sustituya a la preceptiva contractual inicial, las reglas primigenias no han perdido su eficacia, los actos de recibo siguen siendo meramente potestativos del arrendador, sin fuerza vinculante, y el pago terminará solucionando la deuda extemporáneamente, pero, ello no serviría para desconocer que la mora se produjo. Así las cosas, es claro que debe estarse por las partes a lo inicialmente pactado [*Voluntates legitime contrahentium omnimodo conservandae sunt*: **Digesto, Libro IV, título XXXVII, ley 6ª**]. Por

consiguiente, si cierto arrendatario, hipotética y supuestamente hablando, paga, V.gr., enero el día 5, junio el 14, agosto el 10, y septiembre el 9, para sólo poner unos pocos ejemplos ilustrativos, lo que se tiene que deducir - por fuerza de razón - es que el arrendatario no observó una conducta uniforme, inequívoca y puntual, constitutiva de una “regla” de conducta, esgrimible frente al arrendador, que permitiera deducir que se sujetaba a esa nueva preceptiva contractual, y, por lo mismo, su conducta no es la de una parte cumplida que interactúa en el plano de la buena fe [*In omni contractu bonam fidem praestere debet*: En todo contrato debe darse u obrar de buena fe; **PAULO, Digesto, libro XVII, título II, ley 1ª, parágr. I**], como tampoco se llega a concluir que el arrendador desconoce ningún derecho al arrendatario (*venire contra factum proprium*) cuando reclama los cánones en mora, así lo haga por vía judicial.

8.14). El monto de la cláusula penal:

Conforme a la doctrina imperante, la cláusula penal es, por su naturaleza y la forma en que se conviene entre los contratantes, secundaria y accesoria de una obligación primitiva y *principal*, y su causa se halla en el temor del incumplimiento de la obligación a que accede, de modo que el objeto de aquella es asegurar el cumplimiento de la obligación principal y concretar el derecho a la indemnización de perjuicios que la falta de cumplimiento o el cumplimiento tardío le causa al acreedor de aquella. Así las cosas, lo que se garantiza a través de la cláusula penal es la *obligación principal*, a menos que se pacte expresamente que ella caucione el cumplimiento de cierta y determinada prestación del contrato.

Por consiguiente, la cláusula penal alude en principio al cumplimiento del contrato, dado que así lo entiende la doctrina y la legislación civil y la comercial, vale decir, la relación jurídica nacida como tal del acuerdo de voluntades, desde su inicio hasta su terminación por cualquiera causa legal o convencional, pasando por el conjunto de prestaciones que la integran. Distinto sería que las partes, en uso del derecho conferido por el postulado de la autonomía privada, pactaran que la cláusula penal solo se predique y afecte a una de las partes, o a una sola de las prestaciones de cualquiera de ellas, o a una parte o fracción de cierta y determinada prestación, o a la porción o alícuota de dinero o de frutos que corresponda pagar en cierto tiempo, pues, en tal caso, aunque la cláusula penal accede a una obligación principal, su efecto no irradiaría a toda la convención, sino, apenas, a un polo de la relación, o a una partícula del negocio. Pero, mientras dichas situaciones puntuales y, por ende, excepcionales con respecto a la regla general que reconoce que la cláusula penal se extiende a la garantía de la obligación principal, no se convengan y prevean de ese modo, es forzoso concluir que el pacto de la estipulación penal tiene por virtud garantizar a ambas partes en todas sus prestaciones, siendo el contrato de carácter bilateral y oneroso, o a una de ellas y sus prestaciones, si el contrato es unilateral. No otro es el alcance

de la expresión “*obligación principal*” contenida en el artículo 1592 C.C., repetida a lo largo de la preceptiva que regula la materia.

Para este tribunal arbitral es claro, y conforme a la doctrina clásica y moderna, que la obligación “principal” implica dos requisitos o circunstancias integradores, de una parte, la dualidad al menos de obligaciones, o su pluralidad mayor, y en segundo término, la subordinación de ellas. Así lo dice la legislación civil, cuando admite que la obligación principal es aquella que subsiste por sí sola. Esta apreciación encuentra sustento y se identifica con la noción que de obligación “principal” consigna en su obra el profesor **GUILLERMO CABANELLAS**, cuando dice: “ *Obligación principal. Este concepto requiere dos circunstancias: la dualidad al menos de obligaciones, o su pluralidad mayor; y la subordinación entre ellas. Dados estos supuestos, la obligación principal es la que existe por sí misma, por la finalidad preferente de las partes que la establecen o de la ley que la impone; a la cual completan, refuerzan o varían sin afectar a su esencia, las otras, llamadas accesorias*” [**Diccionario de Derecho Usual, pág. 89, Tomo III, Bibliográfica Omeba, Buenos Aires (A), 1962**]. Por ende, la obligación principal es la relación jurídica de origen contractual que tiene por finalidad prestaciones de dar, hacer o no hacer, dependiendo de la naturaleza de la conducta que deben observar las partes, las cuales gravitan a cargo de una de ellas o de ambas. Dicha relación jurídica de tipo “principal” abarca el cúmulo, conjunto o totalidad de prestaciones del negocio jurídico, entrelazadas y subordinadas unas a otras, de tal modo que el contrato emerge como un sustrato inescindible e integrado, que cobra sentido y alcance de unicidad, y que, por lo mismo, tiene que mirarse como una declaración de voluntad con identidad propia, fisonomía autónoma, y realidad individual. Por obligación principal se entiende, en consecuencia, el cúmulo de prestaciones propias del contrato, que si es bilateral estarán a cargo de ambas partes, y si es unilateral, correrán a cargo de una de ellas, de modo que el retardo o el incumplimiento de una de tales prestaciones, entraña retardo o incumplimiento no de una específica prestación (de cualquiera de las partes) sino del contrato mismo, como obligación principal, siendo así que lo que se pide en estrados no es que se declare la existencia del retardo o el incumplimiento de determinada prestación, sino que, partiendo de la inobservancia o incumplimiento de la prestación (como parte del todo), se decrete la terminación de la relación que impone la obligación principal en el ámbito jurídico.

Entendida como está la idea de la obligación principal, nada cambia que el contrato sea de ejecución instantánea o de tracto sucesivo, pues, en cualquiera de tales situaciones la cláusula penal constituye garantía de cumplimiento de las obligaciones a cargo de ambas partes, durante toda la vida de la relación contractual. Los ejemplos que siguen ilustran lo dicho: En un contrato de compraventa de un bien mueble o inmueble, que por naturaleza se reputa bilateral, oneroso, y *de ejecución instantánea*, las partes pueden introducir cláusula penal para estimar y garantizar anticipadamente los perjuicios que puede ocasionar el retardo o el

incumplimiento de las prestaciones de ambas partes. Esta es la situación normal y ordinaria, pero, conforme a la doctrina también pueden acordar que tal estipulación sólo garantice las obligaciones del vendedor o del comprador, o la obligación de entregar la cosa o la de pagar el precio, o la de garantizar el saneamiento por evicción o por redhibición, puesto, que, pudiendo pactar lo más también pueden estipular lo menos, en cuyo caso, la cláusula penal es totalmente válida y surte los efectos que la ley le asigna, pero, a cambio de que inequívocamente se estipule y exprese de ese modo, pues, de lo contrario, se volvería a la situación que constituye la regla general. En un contrato de arrendamiento, que por naturaleza es bilateral, pero, cuyas prestaciones se fragmentan para facilitar su cumplimiento en períodos o alícuotas, con lo que éstas vienen a ser pagadas de modo sucesivo y escalonado, la introducción de la cláusula penal, sin ninguna otra modalidad, y sin expresión de limitarla en algún sentido o a cierto y determinado efecto, debe entenderse que garantiza el retardo o el incumplimiento de toda la relación jurídica contractual, predicada de toda la vigencia, y de todas y cada una de las obligaciones de ambas partes. Para que así no sea, las partes deben pactar lo que constituya su querer jurídico limitado.

Mal, pues, puede sostenerse que la cláusula penal en los contratos de arrendamiento debe entenderse limitada, de hecho y de derecho, a un período y a una alícuota del contrato, y que, por consiguiente, no puede tener mayor significación económica que la que se encuentra en juego en ese lapso o en dicha cuota. Esa aseveración es errada porque confunde la “prestación”, que vista aisladamente es parte de la unidad, con la obligación, tomada en su conjunto, vale decir, la parte (o porción) con el todo de la obligación principal, y sabido es que en el contrato de arrendamiento existen numerosas prestaciones a cargo de las partes arrendadora y arrendataria, y que predicar la eficacia de la cláusula penal sólo y únicamente respecto a cierta prestación específica, de una cualquiera de los contratantes, equivaldría a dejar sin garantía el resto de prestaciones que cada contratante asume, en el resto de períodos y en el resto de alícuotas, lo que constituye despropósito mayúsculo, sin mediar pacto expreso que reduzca o limite los efectos de la cláusula penal. Una cosa es que dada la naturaleza de las prestaciones en el arrendamiento, la ley permita que se ejecuten en períodos y en cuotas, y otra bien diferente que la obligación principal que constituye el contrato queda cercenada y limitada a un lapso o período y a una sola cuota o instalamento, para el sólo efecto de fijar los alcances de la cláusula penal. El tribunal entiende que cuando la ley señala los efectos de la cláusula penal, lo hace para la obligación principal, a menos que el consentimiento de los propios interesados en su consagración, la estipulen en conformidad y con sujeción a sus limitados o restrictivos designios. Es, pues, claro y conforme a derecho, en los términos expuestos, que la cláusula penal, mientras no se exprese cosa contraria, resulta como un efecto que se propaga por igual sobre el contenido de los cuatro ángulos del papel que contiene a la obligación principal, mientras tal efecto expansivo no sea reducido por la voluntad de los propios contratantes, y que en los contratos que tienen cuantía determinada se extiende al monto total de las

prestaciones convenidas, - ya que en el fondo, cosa que no ha variado en la doctrina moderna, - la cláusula penal es una garantía a la promesa que entraña cada prestación, a partir de la celebración del contrato [**Institutas, Justiniano, título 17, De ver. Oblig. 1,3, parágr. 7, y Ley 34, título 11, de la Partida quinta**]. Así, lo entendió el maestro **POTHIER**, al interpretar los textos romanos [**Tratado de las Obligaciones, No. 338, pág. 207, Edit. Heliastra, Buenos Aires (A), 1978**], así fue acogida por el derecho civil francés (1226), y así quedó heredada por el nuestro al inspirarse en el derecho civil chileno (art. 1535). Pero, si este argumento fuera poco, debe tenerse en cuenta que la cláusula penal es la estimación anticipada que las partes hacen de los eventuales perjuicios que se pueden causar con el retardo o el incumplimientos de las obligaciones del contrato, y que la ley -en alarde de inconsciencia- redujera contra toda razón y enseñanza tales perjuicios al equivalente que está en juego en un solo instalamento o cuota que se debe pagar como canon del arrendamiento. De la regla general acerca del monto de la cláusula penal, por ende, predicable y aplicable a toda clase de contratos, la ley sólo excluyó al contrato de mutuo, y a las obligaciones de valor inapreciable o indeterminado, según lo establece el inciso 2, del artículo 1601, que son las únicas excepciones admisibles, sin que sea permitido al intérprete de los textos legales seguir concibiendo excepciones a su antojo.

IX EL ASUNTO SUB JUDICE

Vistas y relacionadas tanto las pretensiones de la solicitud de convocatoria como los hechos que la fundamentan y los medios probatorios solicitados y, la posición asumida por la parte convocada al contestar la solicitud de convocatoria, solicitando pruebas y absteniéndose de proponer excepciones, el Tribunal se detiene en el análisis del acontecer procesal, a fin de poner fin a la controversia.

A). PRUEBA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

La parte convocante, aportó con la demanda, el contrato de arrendamiento, contenido en la escritura pública No. 4338 de Noviembre 27 de 2001, de la Notaría Trece del Círculo de Cali, obrante a folios 007, 008, 009, 010,011, 012, 013, 014, 015, 016, 017, 018, 019, 020, 021, 022, 023, 024, 025, 026, 027, suscrito por **LUIS ALBERTO RODRIGUEZ GARCIA**, **LUZ IRLANDA PEREZ RAMIREZ**, quienes actuaron en su propio nombre, y en representación legal de su menor hija **MARCELA RODRIGUEZ PEREZ**, todos en su calidad de **ARRENDADORES**, y la sociedad **TERPEL DEL OCCIDENTE S.A**, en calidad de **ARRENDATARIA**, representada por el señor **ALFONSO CUARTAS PEREZ** como Gerente y representante legal.

Para efectos del estudio, el tribunal destaca las cláusulas más importantes:

En la cláusula tercera, se establece que se trata de un CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON OPCION DE COMPRA, con un término de duración de quince (15) años, que empieza el día primero de diciembre de 2001, y termina el treinta (30) de noviembre del año dos mil dieciséis (2016).

También se establece con claridad en la CLAUSULA CUARTA, el PRECIO DEL ARRENDAMIENTO Y AJUSTES, la cual en lo pertinente se transcribe a continuación: “... **Se fija el canon mensual del arrendamiento para el primer año en la suma de TRECE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$ 13.500.000,00) Moneda Legal Colombiana. Este canon así pactado, o sea, (\$ 13.500.000,00) tendrá un incremento anual equivalente al Índice de Precios al Consumidor (IPC) del año inmediatamente anterior. La suma de dinero así estipulada será pagadera mes a mes por la Arrendataria, en su totalidad dentro de los cinco (5) primeros días del respectivo período en las oficinas de los arrendadores o a su orden, durante todo el término de vigencia de este contrato, con los incrementos pactados y se entenderá vigente mientras la Arrendataria sus causahabientes, conserven los bienes entregados a título de arrendamiento en su poder y no se le haya entregado este documento con la nota de cancelación respectiva. Además del canon de arrendamiento para el pago del primer período mensual, la arrendataria entrega la suma de DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$ 200.000.000,00) Moneda Legal Colombiana a título de cánones de arrendamiento anticipados, valor que se difiere proporcionalmente a los ciento ochenta (180) meses que dura el término pactado para el contrato. PARAGRAFO: Las partes acuerdan que para efectos del incremento anual del canon de arrendamiento se tomará inicialmente la suma de TRECE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$ 13.500.000,00). El incremento se efectuará año tras año sobre el canon inmediatamente anterior. Los arrendadores facultan a la Arrendataria expresamente para que los cánones de arrendamiento que le corresponden a cada uno de los arrendadores, le sean entregados al señor LUIS ALBERTO RODRIGUEZ GARCIA, efectuando las retenciones a que hubiere lugar en los siguientes porcentajes: a) El CUARENTA POR CIENTO (40%) a LUIS ALBERTO RODRIGUEZ GARCIA, b) El TREINTA POR CIENTO (30%) a LUZ IRLANDA PEREZ RAMIREZ y c) EL TREINTA POR CIENTO (30%) a MARCELA RODRIGUEZ PEREZ. PARAGRAFO PRIMERO: La mera tolerancia de los arrendadores en aceptar el pago del precio con posterioridad a los cinco (5) primeros días de cada mes, no se entenderá como ánimo de novar o modificar el término establecido para su pago. PARAGRAFO SEGUNDO: En caso de mora en el pago del precio del arrendamiento, la Arrendataria, reconocerá y**

pagará durante ella a los Arrendadores, intereses a la tasa máxima permitida por la Ley, que se liquidará sobre las sumas no pagadas, sin perjuicio de las demás acciones de los Arrendadores”.

Asimismo, en la cláusula quinta se estableció el destino del inmueble, en la sexta, la opción de compra, y las prohibiciones a la Arrendataria en la cláusula octava.

La cláusula décima segunda denominada se refiere a la **TERMINACION AUTOMATICA DEL CONTRATO**, la cual dada su importancia, el tribunal transcribe:” **El hecho de no pagar la Arrendataria el precio del arrendamiento de un mes cualquiera en la fecha indicada en la cláusula Quinta, o la violación total o parcial o el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones que la ley o éste contrato les imponen, producirá la terminación automática del contrato y dará derecho los Arrendadores (sic) para pedir a la Arrendataria la desocupación del inmueble y la entrega de este y demás bienes, sin necesidad de practicar desahucios, requerimientos y reconveniones previstos en los Artículos 2.007, 2.008, 2.009, 2.012, 2.034, y 2.035 del Código Civil, a los cuales renuncia expresamente la Arrendataria, como renuncia también al derecho de oponerse a la cesación del arrendamiento mediante caución de que trata el citado Artículo 2.035 del Código Civil.- En todos los casos, para ejercitar cualquier acción judicial o administrativa, será prueba suficiente del incumplimiento por parte de la Arrendataria, la simple afirmación que hagan los Arrendadores del hecho, acto u omisión que constituye el incumplimiento o violación del contrato. PARAGRAFO: La Arrendataria renuncia expresamente en cualquier término, ya sea durante el desarrollo del Contrato o a su terminación, a exigir suma alguna por concepto de prima comercial o “ Good Will”. No podrá en consecuencia exigir ninguna suma o contraprestación por éste concepto ni a los Arrendadores ni a los propietarios del inmueble”.**

En la cláusula decimacuarta, las partes convinieron la denominada cláusula penal, la considera el Tribunal igualmente de efectos directos en este proveído, razón por la que también se transcribe:

.....”CLAUSULA PENAL: Si alguna de las partes incumpliere cualquiera de las cláusulas de este contrato, especialmente al caso específico de la entrega anticipada o de la solicitud de entrega de los bienes objeto de este contrato, antes del vencimiento de su término inicial o de alguna de sus prórrogas, pagará a título de pena a la otra parte, el valor correspondiente a DOCE (12) cánones o renta mensuales que para dicho momento esten rigiendo sin menoscabo del pago de las rentas causadas hasta el momento de la terminación por parte de la arrendataria todo lo cual podrá demandarse independiente o simultáneamente, por la vía ejecutiva si fuere el caso, renunciando las partes, recíprocamente, a la constitución en mora y a los requerimientos a que hubiere lugar. PARAGRAFO I:

En el evento del incumplimiento por parte de la arrendataria, además de la pena pactada, esta exonera a los arrendadores de la devolución de la parte proporcional a los cánones de arrendamiento cancelados por anticipado, y a que hace referencia a la cláusula cuarta del presente contrato. **PARAGRAFO II:** En el evento de incumplimiento por parte del arrendador, este se obliga a restituir a la arrendataria la parte proporcional a los meses que hicieran falta para cumplir el término inicialmente pactado, sobre la suma de **DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$ 200.000.000,00)** entregados a título de cánones de arrendamiento anticipados; así mismo se compromete a restituir el valor invertido por la arrendataria únicamente pro concepto de obras necesarias y útiles, durante el inicio del presente contrato, valores que se distribuirán y se harán exigibles proporcionalmente en el tiempo que faltare para el cumplimiento del término inicial del contrato, inversiones y adecuaciones que los arrendatarios autorizan desde ahora. Lo anterior sin perjuicio del cobro de la cláusula penal de que trata la cláusula décima cuarta del presente contrato” .

B). PRUEBA DEL INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En la primera pretensión de la solicitud de convocatoria, la parte convocante afirmó que la sociedad TERPEL DE OCCIDENTE S..A. , incumplió el contrato de arrendamiento, al pagar el valor de la renta correspondiente al mes de junio del año 2003, en forma extemporánea, pues, pagó la suma completa el día 10 de junio del mismo año, y no dentro del plazo convenido, el cual vencía el día 9 de junio del año 2003, incumplimiento del cual, deriva el petitum de la totalidad de lo pretendido.

Conviene entonces hacer un análisis exhaustivo de la probanza obrante en el expediente:

1. En el cuaderno número 1 principal, a folios 032 del expediente, fue aportada como prueba documental una comunicación del Banco de Occidente suscrita por la Gerente MARTHA LUCIA MONTOYA GOMEZ, de fecha Andalucía 9 de junio de 2003, dirigida a LUIS ALBERTO RODRIGUEZ, que a la letra dice: **“... De acuerdo a su solicitud revisamos su cuenta corriente No 040 – 01671 – 9 y le informamos que la única consignación nacional que le aparece hasta el 9 de Junio 2003, realizada el día 6 de Junio de 2003 por valor de \$ 5.450.115”**.
2. Asimismo, a folio 033, del Cuaderno No.1, consta la comunicación suscrita por la Gerente MARTHA LUCIA MONTOYA GOMEZ, del BANCO DE OCCIDENTE de Andalucía, de fecha 12 de junio de 2003, dirigida a LUIS ALBERTO RODRÍGUEZ, que dice : **“... De**

acuerdo a su solicitud me permito informarle que el día 10 de Junio 2003 le consignaron por nacional la suma de \$ 8.175.172 a la cuenta corriente No 040-01671-9". (Folio 033 del Cuaderno No.1).

3. Constan igualmente a folios 034, 036, y 038 del cuaderno No.1, las notas contables internas de la sociedad TERPEL DEL OCCIDENTE S.A., de solicitud de cheque por valor de \$ 4.307.985; de \$ 5.743.980; de \$ 4.307.985 por concepto de 30% canon de arrendamiento EDS TEQUENDAMA MES DE JULIO 2003; 40 % canon de arrendamiento EDS TEQUENDAMA MES JULIO 2003; y 30 % CANON DE ARRENDAMIENTO EDS TEQUENDAMA MES JULIO 2003, respectivamente, y a folio 035 del Cuaderno No. 1, la Nota contable 007001-FV de la empresa TERPEL DEL OCCIDENTE S.A., de fecha 2003/07/01, detalle RODRIGUEZ PEREZ MARCELA; JULIO-03; \$ 4.307.985 y como descripción del concepto el canon de arrendamiento de JULIO por valor de \$ 4.307.985,00. A folio 037 del cuaderno No.1. la nota contable 007003-FV, de fecha 2003/07/01 detalle: RODRIGUEZ GARCIA LUIS ALBERTO; descripción CANON JULIO E.S. TEQUENDAMA por valor de \$ 5.743.980,00, la relación de retención en la fuente e Iva, y a folio 039, C.1, de la misma fecha, la nota contable No. 007002-FV; detalle: RAMIREZ PEREZ LUZ IRLANDA; ARREND. JULIO 2003 \$ 4.087.985.
4. También a folios 031 del mismo cuaderno 1, se relaciona como prueba documental copia simple del recibo de consignación del “ BANCO DE OCCIDENTE; CAJA RAPIDA No: 24040620, de fecha día 04; mes 6; año 03; Ciudad : Cali; Titular de la Cuenta Tarjeta: LUIS ALBERTO RODRIGUEZ; CUENTA CORRIENTE: “ X “; 040 – 01671 – 9; por valor de \$ 8.175.172; total de cheques : 2; No. 1; código de banco: 07; No. Cta. De Cheque 5483; Valor: \$ 4.087.586; No. 2; código de banco: 07; No. Cta de cheque 5482; Valor: \$ 4.087.586. con sello de recibido por el Banco de Occidente en canje de fecha “ 10 JUN 2003 “ y al dorso del mismo recibo de consignación BANCO DE OCCIDENTE AVDA 5N No 67C-35 CALI, con sello de la máquina y sello mojado de “ 10 JUN 2003 “, Folio 031, del Cuaderno No.1
5. Realizada la inspección judicial por el Tribunal de Arbitramento en las instalaciones de la sociedad TERPEL DEL OCCIDENTE S.A. y más exactamente a los libros contables y comprobantes en lo que corresponde al pago de los cánones del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO que nos atañe en el trámite arbitral que se adelanta, el tribunal pudo comprobar que mes a mes la sociedad arrendataria realiza las solicitudes internas de pago o de giro de cheques a nombre de los arrendadores LUIS ALBERTO RODRIGUEZ GARCIA, LUZ IRLANDA PEREZ Y MARCELA RODRIGUEZ PEREZ en los porcentajes de pago que les corresponde, es decir 40% , 30 % y 30 % respectivamente y que los valores respectivos son consignados en la cuenta corriente del Banco

de Occidente, No. 040-0016719 a nombre de LUIS ALBERTO RODRIGUEZ y que para el asunto específico, el canon de arrendamiento correspondiente al mes de Junio de 2003, se consignó así:

a). Cheque No. 705425 del Banco de Colombia, a nombre de LUIS ALBERTO RODRIGUEZ de fecha 4 de junio de 2003, por \$5.450.115,00, (folio 074, Cuaderno de inspección Judicial No.5-4.).

b). Consignación al Banco de Occidente, a la cuenta No. 040-016719 por la suma de \$ 5.450.115 a nombre de LUIS ALBERTO RODRIGUEZ, con sello recibido en la caja del Banco de Occidente, sucursal Av. 3 N, de fecha 6 de junio, a las 2:50 p.m.(folio 075 y Vuelto Cuaderno de Inspección Judicial No.5-4.).

c). La nota contable 006003-FV, de fecha 3 de junio de 2003, a nombre de LUIS ALBERTO RODRIGUEZ y recibido en tesorería el 4 de junio de 2003, folio 076, Cuaderno de Inspección Judicial No.5-4.

d). Solicitud del cheque recibido en tesorería el 4 de junio de 2003, a nombre de LUIS ALBERTO RODRIGUEZ, por el canon de arrendamiento del mes de junio-2003, (folio 077, Cuaderno de Inspección Judicial No.5-4.).

e). Cheque No. 705483, de 5 de junio de 2003 a nombre de LUZ IRLANDA RAMIREZ , del Banco de Colombia por la suma de \$ 4.087.586,00. (folio 078, Cuaderno de Inspección Judicial No.5-4.).

f). Consignación a nombre de LUIS ALBERTO RODRÍGUEZ, por la suma de \$ 8.175.172, a la cuenta No. 040-016719, con sello de recibido por el Banco de Occidente, Suc. Av. 3N, de 10 de junio, (folio 079 y Vuelto, Cuaderno de Inspección Judicial No.5-4).

g). Nota contable 00610-FV, de 3 de junio de 2003, por la suma de \$ 4.087.586,00 a nombre de LUZ IRLANDA RAMIREZ, con sello de cancelado de tesorería, (folio 080, Cuaderno de Inspección Judicial No.5-4).

h). Solicitud de cheque de 1 de junio de 2003, recibido en tesorería el 4 de junio de 2003, a favor de(sin nombre), 30 % canon de arrendamiento, (folio 082, Cuaderno de Inspección Judicial No.5-4).

i). Nota contable 006002-FV, a nombre de LUZ IRLANDA RAMIREZ PEREZ a folio 81 del cuaderno de pruebas No. 5-4 de Inspección Judicial por EL ARRENDAMIENTO DEL MES DE Junio de 2003, con sello de tesorería de Junio 4 de 2003.

j). Cheque No. 705482, de 5 de junio de 2003, a nombre de MARCELA RODRIGUEZ, (folio 083, Cuaderno de Inspección Judicial No.5-4.).

k). Solicitud de cheque, con sello de tesorería de 4 de junio, para MARCELA RODRIGUEZ, (folio 086, Cuaderno de Inspección Judicial No.5-4.).

l). La nota contable 006009-FV, para MARCELA RODRÍGUEZ, para el mes de junio de 2003, recibido en tesorería el 4 de junio de 2003, (folio 084, Cuaderno de Inspección Judicial No.5-4.).

Así las cosas, considera el Tribunal que los medios de prueba relacionados son suficientes claros, completos y plenos para establecer que la sociedad TERPEL DE OCCIDENTE S.A., incumplió con la obligación que como arrendataria tenía, para efectos del pago del precio convenido a título de canon de arrendamiento, en su totalidad y en la época contractualmente prevista.

En efecto, es perfectamente inequívoco que, tal como lo señala la cláusula cuarta del contrato de arrendamiento ya transcrita, la suma de dinero estipulada como valor de la renta mensual, debe ser pagadera **mes a mes por la Arrendataria, en su totalidad, dentro de los cinco (5) primeros días del respectivo período en las oficinas de los arrendadores o a su orden, durante todo el término de vigencia de este contrato, con los incrementos pactados.**

Se ha esgrimido como argumento de la defensa, en el alegato de conclusión, que “los arrendadores, toleraron reiteradamente y sin objeción alguna que el valor del arrendamiento fuera cancelado extemporáneamente en algunas oportunidades, comportamiento ese que, a su criterio, generó en la arrendataria la confianza de que cualquier extemporaneidad ulterior no daría lugar a la terminación del contrato”, afirmación que pretende exculpar a la entidad convocada, de su conducta incumplida, hecho este que tal como se explicó al analizar el contrato de arrendamiento, no es de recibo en nuestro derecho positivo, por las razones abundantes ya expuestas en este laudo.

Con respecto a la conducta permisiva de los arrendadores, alegada por la arrendataria, consistente en recibir el pago de la renta una vez vencido el término pactado, adicionalmente a lo ya expuesto por este tribunal arbitral, existe otro hecho que va en contra de lo afirmado por la defensa, consistente en la circunstancia contractualmente prevista en el párrafo primero de la cláusula cuarta, que el tribunal retoma y transcribe seguidamente: **PARAGRAFO PRIMERO: La mera tolerancia de los arrendadores en aceptar el pago del precio con posterioridad a los cinco (5) primeros días de cada mes, no se entenderá como ánimo de novar o modificar el término establecido para su pago.** (*Lo subrayado es del Tribunal*). En consecuencia, habida cuenta de las razones de derecho antes analizadas, no puede aceptarse que tal permisividad, sea causal excluyente del incumplimiento de las obligaciones contractuales, por parte de la sociedad TERPEL DE OCCIDENTE S.A.

Para este Tribunal, como se dijo anteriormente, el pago del precio o renta NO PUEDE HACERSE FRACCIONADO, NI SER CUMPLIDO EN DIFERENTES OPORTUNIDADES U OCASIONES, antes bien, debe ser total e indivisible, por mandato legal, a menos que, por la naturaleza de la prestación, el acreedor consienta en hacerse de esa manera, lo que no se predica del contrato de arrendamiento, y de lo cual no hay prueba en el expediente, como así lo preceptúa el artículo 1649 del Código Civil, lo que lleva al Tribunal a concluir que la sociedad arrendataria incumplió su obligación no sólo fraccionando el pago sino también pagando fuera del término pactado.

Conviene a título de anotación que los pagos del canon de arrendamiento mes a mes, los ha realizado la sociedad convocada, en fecha que efectivamente unas son del 5, 6, 7, y 9, de cada mes, más nunca del día 10 de cada mes y siempre en forma completa y no fraccionada, lo que indica el incumplimiento de la sociedad arrendataria en el pago y además realizado en forma incompleta.

El informe rendido por el perito doctor MARIO NAVIA OREJUELA soportado con el certificado del índice de precios del consumidor, expedido por el Departamento Nacional de Estadística, DANE, corrobora las fechas de pago de los cánones de arrendamiento durante el año 2002, que son de los días 5, 6, 9 y para el año 2003, del 9, 7 4, 6, 1, 3 de cada mes y solamente para el mes de Junio de 2003, hay un pago a los arrendadores de Junio 6 y otro de Junio 10 de 2003, es decir, que el pago se hizo fraccionado y fuera de fecha.

Adicionalmente, si tenemos en cuenta que el valor del canon de arrendamiento para cada período que se inicia tiene un incremento del índice de precios del consumidor (IPC), del año inmediatamente anterior, y el canon inicial de 1° de diciembre de 2001 a Noviembre 30 de 2002 era de \$ 13.500.000,00, tenemos que el índice de precios al consumidor (IPC) para el año 2001, - año inmediatamente anterior - era del 7,65%, porcentaje en el cual se debió incrementar el canon de arrendamiento para la vigencia de 1° de diciembre de 2002, a 30 de noviembre de 2003, es decir, que el canon tendría un valor de \$ 14.532.750, 00 menos las deducciones de ley, como pago de Timbre Nacional 1,61% y retención en la fuente 3.5% . Sobre este valor de \$ 14.532.6570,00 el índice de precios al consumidor (IPC) vigente para el año siguiente sería de 6,99 % lo que nos da un valor del canon de arrendamiento de \$ 15.548.589,00 menos las deducciones de ley.

Así las cosas, por operación aritmética, se tiene que, efectivamente, como lo afirma el apoderado de la parte convocante, se ha venido incumpliendo el contrato de arrendamiento en cuanto al valor del canon mensual, para los años 2002 y 2003 y, en consecuencia, estima el Tribunal que se ha también incumplido por la sociedad arrendataria el contrato, ya que no ha pagado en forma completa y oportuna el valor del canon, pero, advierte el tribunal, que a pesar de haberse probado este hecho no fue

pedido, por dichas mensualidades o períodos, por el apoderado de la parte actora en las pretensiones de la solicitud de convocatoria, por lo que no lo declarara el Tribunal en lo pertinente.

Finalmente, el Tribunal resalta y analiza la declaración del ingeniero ALFONSO CUARTAS VELEZ, persona esta, que estuvo presente en la negociación, desde sus inicios, hasta la firma del contrato de arrendamiento, ya que fue el gerente de la sociedad TERPEL DE OCCIDENTE S.A., quien, al respecto afirma que durante su ejercicio como gerente y representante legal tuvo vínculos comerciales con una *“... estación de servicio, una sociedad estación, propietaria de la estación de servicio Tequendama...”* (pag. 0069, cuaderno de transcripciones), y que cuando el señor LUIS ALBERTO RODRIGUEZ, como nuevo propietario del inmueble de la estación de servicio de Tequendama, manifestó su deseo de entregarla en arrendamiento. Que dentro de la negociación la administración de la estación pasó a tenerla la empresa TERPEL y por tanto ésta se hacía cargo de los gastos correspondientes a la administración del negocio, y el propietario a los de las obligaciones como propietario del predio, de impuestos, y Terpel pagaría el arrendamiento en forma anticipada. Que se pactó que el pago se haría durante los primeros cinco días del mes, pero se les planteó que en este tiempo era un inconveniente grave, por cuanto en este período deben pasar informes a las entidades como ECOPETROL, DIAN, informe de frontera, al Ministerio, cerrar estados financieros, e informes a los superiores. Que la empresa no tiene ni ha tenido intenciones de dejar de pagar y que tiene una política clara de cumplir con sus obligaciones. Al ser interrogado sobre si la empresa TERPEL DEL OCCIDENTE S.A. tiene establecido algún incentivo o prima para celebrar negocios con los clientes, indica que...” *se le pagó a los arrendadores una suma como arrendamiento a futuros cánones como estaba previsto en el contrato*”, (pag. 0073, cuaderno de transcripciones), y aclara al Tribunal que *se pactó como canon de arrendamiento una suma fija de DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$ 200.000.000,00), para diferir en 180 meses por partes iguales y la otra parte era parte variable que en ese momento correspondía a \$ 13.500.000,00 pesos y esta parte variable se ajustaba anualmente con el índice de precios con el IPC del año inmediatamente anterior.....“* (pag. 0076 y 0077, cuaderno de transcripciones). Indica que *la parte fija era una especie de anticipo y su actualización del valor en el tiempo cubría unos posibles incrementos del canon que tendría la parte variable, y concluye que hay un canon fijo que se pago anticipadamente que no esta sujeto al IPC y la porción variable que si tiene el incremento respectivo* (pag., 0079 y 0080 del cuaderno de transcripciones)

Para este Tribunal, habiéndose discutido durante el proceso arbitral, el incumplimiento del pago de la renta, correspondiente al mes de junio del año 2003 y, por ser este hecho de carácter objetivo, el cual está demostrado dentro del expediente, en forma completa y documental, hecho el estudio detenido y pormenorizado del señor JOAQUIN

BUENDIA, folios 0065 a 0067 del Cuaderno de pruebas No.5-1, y los interrogatorios de parte, tanto del representante legal de la convocada como de los convocantes, este Tribunal llega a la conclusión que tales declaraciones en nada benefician o perjudican las pretensiones de la demanda, pues la falta contractual es perfectamente clara y su exculpación, carente de todo contenido legal y fáctico, razón por la que se deberá acceder a las pretensiones de la demanda.

La declaración de ALFONSO CUARTAS VELEZ, visible a folios 0068 a 0079 del Cuaderno de transcripciones No. 5-1, que igualmente este Tribunal ha examinado y valorado, es de suma importancia y despeja a los Arbitros, de una vez por todas, la circunstancia del componente del valor del canon de arrendamiento, de donde se saca en conclusión que fue pactada una suma fija y una variable, y que, esta última, es la que ha sido objeto del incumplimiento del contrato de arrendamiento.

Agotado como está el análisis del incumplimiento de las obligaciones contractuales por parte de la sociedad TERPEL DEL OCCIDENTE S.A., al no haber pagado, a los arrendadores, la renta completa correspondiente al mes de junio del año 2003, se hace menester, adentrarnos en las consecuencias que ello conlleva, ya que en las pretensiones de la demanda, se solicita la condena a la entidad convocada de la cláusula penal pactada en la cláusula decimocuarta del contrato de arrendamiento y a la pérdida de la parte proporcional de arrendamiento pagados por anticipado.

En efecto, tal como lo extractamos en la cláusula decimocuarta, fueron pactadas dos modalidades sancionatorias en el evento de presentarse incumplimiento contractual, por parte de la sociedad arrendataria:

1. Se fijó la cantidad de doce cánones o rentas vigentes para el momento del incumplimiento y 2. La exoneración de la devolución de los cánones de arrendamiento cancelados por anticipado referidos en la cláusula cuarta.

Demostrado como está el incumplimiento contractual, deberá accederse a la declaratoria de ambas sanciones, sin dejar de expresar, que es perfectamente legal el haberlas pactado, pues a pesar de que puedan considerarse bastante onerosas para la arrendataria, el contrato de arrendamiento vigente, es un contrato de carácter comercial, en donde los límites impuestos en el artículo 867 del Código de Comercio, no son sobrepasados por las sanciones pactadas entre las partes.

En mérito de las consideraciones y motivaciones anteriores, el Tribunal de Arbitramento convocado mediante apoderado judicial por los señores LUIS ALBERTO RODRIGUEZ GARCIA, LUZ IRLANDA PEREZ RAMIREZ y MARCELA RODRIGUEZ PEREZ, y por la parte convocada la sociedad TERPEL DEL OCCIDENTE S.A. y con base en el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON OPCION DE COMPRA

DE UN BIEN INMUEBLE, antes referenciado, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: Declárase que la sociedad TERPEL DEL OCCIDENTE S.A., demandada en el presente trámite arbitral, en su condición de arrendataria incumplió el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON OPCION DE COMPRA celebrado con los señores LUIS ALBERTO RODRIGUEZ GARCIA, LUZ IRLANDA PEREZ RAMIREZ, y MARCELA RODRIGUEZ PEREZ, como arrendadores, contenido en la Escritura Pública No. 4338 de 27 de noviembre de 2001, otorgada en la Notaria Trece del Círculo de Cali, sobre el inmueble ubicado en la Calle 9ª. No. 43-09 de la misma ciudad, por haber incurrido en mora en el pago completo y oportuno del canon de arrendamiento del mes de junio del año 2003.

SEGUNDO: Declárase la terminación del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON OPCION DE COMPRA, contenido en la escritura pública No. 4338 del 27 de noviembre de 2001, otorgada en la Notaría Trece de Cali.

TERCERO: Condénase a la sociedad TERPEL DEL OCCIDENTE S.A., como arrendataria, a pagar a los señores LUIS ALBERTO RODRIGUEZ GARCIA, LUZ IRLANDA PEREZ RAMIREZ, y MARCELA RODRIGUEZ PEREZ, arrendadores, en común y en la proporción porcentual en que cada uno obra en el contrato de arrendamiento, y en el domicilio de estos últimos, la cantidad de doce (12) cánones mensuales de arrendamiento, correspondientes a la fecha en que se produjo el incumplimiento del contrato, los que equivalen a la suma de **CIENTO SETENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 174.393.000,00)**, por concepto de la denominada cláusula penal, consagrada en la cláusula décima cuarta del referido contrato y ordénase que dicho pago se haga por la sociedad arrendataria, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha en que quede ejecutoriado el presente laudo.

CUARTO: Como consecuencia del incumplimiento del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON OPCION DE COMPRA, por la causa ya indicada, exonérase a los arrendadores, señores LUIS ALBERTO RODRIGUEZ GARCIA, LUZ IRLANDA PEREZ RAMIREZ, y MARCELA RODRIGUEZ PEREZ de la obligación de devolver la parte proporcional de los cánones de arrendamiento pagados parcialmente y por anticipado, a que hace referencia la CLAUSULA CUARTA del

precitado contrato, tal como se pactó en el PARAGRAFO PRIMERO de la CLAUSULA DECIMA CUARTA del mismo.

QUINTO: Condénase a la sociedad TERPEL DEL OCCIDENTE S.A., como arrendataria, a pagar a favor de los arrendadores LUIS ALBERTO RODRIGUEZ GARCIA, LUZ IRLANDA PEREZ RAMIREZ, y MARCELA RODRIGUEZ PEREZ, en común y en la proporción porcentual en que cada uno concurre en el referido contrato, como costos y costas del trámite arbitral las siguiente sumas de dinero:

COSTOS DEL TRAMITE ARBITRAL (HONORARIOS DE ARBITROS, DEL SECRETARIO, GASTOS DE ADMINISTRACION Y GASTOS DE FUNCIONAMIENTO DEL TRIBUNAL): \$ 9.821.542,00
HONORARIOS DEL PERITO : \$ 1.000.000,00
TOTAL: \$ 10.821.542,00

Esta suma y conceptos deberán ser pagados a favor de los señores LUIS ALBERTO RODRIGUEZ GARCIA, LUZ IRLANDA PEREZ RAMIREZ, y MARCELA RODRIGUEZ PEREZ, en la forma indicada, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha en que quede ejecutoriado el presente laudo, y en el domicilio de los arrendadores.

OCTAVO : Condénase a la sociedad TERPEL DEL OCCIDENTE S.A., como arrendataria, a pagar a los señores LUIS ALBERTO RODRIGUEZ GARCIA, LUZ IRLANDA PEREZ RAMIREZ, y MARCELA RODRIGUEZ PEREZ, en calidad de arrendadores, en la proporción porcentual en que cada uno de ellos obra en el aludido contrato de arrendamiento, a título de Agencias en Derecho la suma de TREINTA MILLONES DE PESOS (\$ 30.000.000,00) moneda corriente, suma que deberá ser pagada dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de ejecutoria del presente laudo, y en el domicilio de los arrendadores.

NOVENO: Ordénase a la Presidenta del Tribunal la protocolización en una notaria pública, del expediente.

DECIMO: Contra la presente providencia, y al tenor de lo dispuesto en el artículo 160 y 163 del Decreto 1818 de 1998, solo procede su aclaración o complementación, igual que el recurso de anulación, que únicamente podrá ser interpuesto dentro de la ejecutoria de lo resuelto en ella. Transcurrida la ejecutoria cesan las funciones del tribunal y, como tal, su competencia.

El presente laudo se notifica a las partes en estrados.

CUMPLASE.

LOS ARBITROS,

**YILDA CHOY PAZMIN
PRESIDENTA**

JUAN RAMON BARBERENA HIDALGO

RODRIGO BECERRA TORO

EL SECRETARIO,

LUIS MIGUEL MONTALVO PONTON

