

## **TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO**

**EL CANELO S.A.**

**CONTRA**

**ORGANIZACIÓN NO GUBERNAMENTAL FUNDACIÓN PARA EL DEPORTE LA EDUCACIÓN Y LA RECREACIÓN "ONG FUNDEPORTES"**

### **LAUDO ARBITRAL**

Santiago de Cali, Quince (15) de Agosto de dos mil ocho (2008).

Agotadas como están las etapas procesales previstas y estando dentro del termino legal, procede este Tribunal de Arbitramento mediante el presente LAUDO, a dirimir el conflicto presentado entre **EL CANELO S.A.** y la **ORGANIZACIÓN NO GUBERNAMENTAL FUNDACIÓN PARA EL DEPORTE LA EDUCACIÓN Y LA RECREACIÓN "ONG FUNDEPORTES"** relativas al contrato de arrendamiento celebrado ente las partes convocante y convocada, todo de acuerdo a la demanda instaurada por la sociedad EL CANELO S.A. y al desarrollo del proceso.

### **I HECHOS Y PRETENSIONES DE LA DEMANDA**

#### **1.- HECHOS.**

El apoderado de la convocante, ha presentado en su escrito de demanda – entre otros – los siguientes hechos.

- a) Entre la sociedad **EL CANELO S.A.** y la **ORGANIZACIÓN NO GUBERNAMENTAL FUNDACIÓN PARA EL DEPORTE LA EDUCACIÓN Y LA RECREACIÓN "ONG FUNDEPORTES"** se

celebro un contrato de arrendamiento de los inmuebles situados en la carrera 39 No. 15-49 de la Urbanización Acopi, de la nomenclatura urbana del Municipio de Yumbo, cuyos linderos corresponden a los establecidos en las Escrituras Publicas Nos. 1201 del 31 de Marzo de 1.993 pasada en la Notaria Trece del Circulo de Cali y la Escritura Publica No. 2934 del 28 de Julio de 1.986 pasada en la Notaria Tercera del Circulo de Cali.

- b) Se establece en el contrato como su termino de duración un año (1) contado a partir de la iniciación del mismo, el día 25 de Julio del año 2007 y como fecha de terminación el día 25 de Julio del año 2008. En la cláusula segunda del contrato se estipula que este termino solo será prorrogado por acuerdo entre las partes sobre las nuevas condiciones que lo regirán el cual debe quedar escrito con un mes de anticipación a su terminación. El arrendamiento de los inmuebles incluye todas las mejoras y anexidades en ellos contenidos de acuerdo al objeto del contrato establecido en la cláusula primera del mismo.
- c) El arrendatario se obligo a cancelar el canon estipulado, en las oficinas del arrendador situada en la ciudad de Cali, en la carrera 1ª oeste No. 11-31 edificio "El Canelo" o a su orden e la cuenta corriente numero 806-001332-23 de Bancolombia de Cali, caso en el cual debería remitirse el correspondiente recibo de consignación a las dependencias de "La arrendadora", o notificar la transferencia electrónica de fondos si el pago se efectuaba por esta vía.
- d) El precio del arrendamiento se fijo en la suma de Veinte millones de pesos (\$20.000.000) mensuales pagaderos anticipadamente dentro de los primeros cinco (5) días de cada periodo mensual, permitiéndole el arrendador que en los tres meses iniciales del contrato el canon se pagara dentro de los cinco (5) días finales de cada periodo mensual. Referente al precio, los contratantes acordaron además lo siguiente:
- La tolerancia del arrendador en aceptar el pago con posterioridad a los cinco primeros días de cada período mensual no se entenderá como novación o modificación al termino establecido para el pago mensual.

- Dentro del valor del arrendamiento no se incluyó el valor del impuesto al valor agregado (I.V.A.).
  - Las partes convinieron que como consecuencia del no pago del valor del arrendamiento, "La Arrendadora" podrá dar por terminado el contrato, solicitar la restitución de los inmuebles dados en arriendo y pedir el pago de los cánones debidos hasta la terminación del contrato.
  - Se incluyó así mismo la cancelación de la cláusula penal consistente en pagar una suma igual al doble del último canon de arrendamiento vigente, sin perjuicio del cobro de la obligación principal y la cancelación de los perjuicios adicionales que se ocasionen, se incluyó también el pago por parte de la arrendataria, de los honorarios del abogado y los gastos de cobranza extrajudicial o judicial para lograr la recuperación de los inmuebles. Así mismo la cancelación de intereses de mora.
  - El arrendatario, así como su deudor solidario, renunciaron en beneficio del arrendador, a todo requerimiento para el cumplimiento de las obligaciones contraídas por este contrato y especialmente a las relativas a la constitución en mora, estipuladas en los artículos 1594 y 2007 del código civil.
  - De la misma manera, el arrendatario renunció al desahucio contemplado en los artículos 2009 y 2034 del código civil como renunciaron al derecho de retención del inmueble objeto del contrato.
  - En la cláusula vigésima del contrato se ha estipulado que las diferencias que surjan del contrato, serán resueltas inicialmente, de común acuerdo por las partes dentro de los quince (15) días siguientes a partir de la situación que de origen a dicha diferencia. En caso de no llegar a un acuerdo, se someterá a un tribunal de arbitramento.
- e) El día 25 de Julio del año 2007, se hizo entrega de los inmuebles a la arrendadora los cuales fueron recibidos a satisfacción, según el

inventario adjunto al contrato. Desde este mismo día – dice el apoderado del convocante – empezaron a cumplirse las obligaciones a cargo de la entidad arrendadora.

- f) En repetidas oportunidades, el representante legal de EL CANELO S.A., envió una comunicación a la ONGFUNDEPORTES, informándole la terminación del contrato de arrendamiento y solicitándole se haga entrega de los inmuebles dados en arrendamiento. Esta solicitud esta basada en la mora en el pago de los cánones respectivos.
- g) Con fecha Octubre 11 de 2007, EL CANELO S.A. envió nueva comunicación a la ONGFUNDEPORTES, haciendo referencia a la comunicación anterior, dando un plazo de tres (3) días calendario para hacer entrega de los inmuebles e informando que de lo contrario darían aplicación a la cláusula vigésima del contrato, relacionada con la convocatoria del Tribunal de Arbitramento.

## **2.- PRETENSIONES DE LA DEMANDA**

La convocante con base en los hechos por ella descritos y en las pruebas allegadas al proceso arbitral, solicitó del Tribunal de Arbitramento lo siguiente:

- Declarar el incumplimiento del "Contrato de arrendamiento", celebrado entre la sociedad "El Canelo S.A." representada por el Doctor Manuel Grillo Franco y la "Organización no Gubernamental Fundación para el Deporte la Educación y la Recreación "ONGFUNDEPORTES" representada por el señor Jorge Miguel Pauker Gálvez.
- Que en razón del incumplimiento señalado y determinante contra la "Organización no Gubernamental Fundación para el Deporte la Educación y la Recreación "ONGFUNDEPORTES", en su calidad de "La Arrendataria", se declare la terminación del "Contrato de Arrendamiento" citado.

- Que como consecuencia de la conclusión del “Contrato de Arrendamiento”, comentado, por causas imputables a “La Arrendataria”, se ordene la inmediata restitución de la tenencia de los bienes inmuebles urbanos objeto del convenio aludido.
- Que se condene en Costas y Agencias en Derecho a la parte demandada, si se opusiere a la presente acción legal.

## **II DESARROLLO DEL PROCESO ARBITRAL.**

### **1.- NOTIFICACIONES.**

#### **1.1 Para el nombramiento de Arbitro Único.**

- a) Con fecha febrero 12 de 2008, el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Cali, envió comunicación escrita al representante legal de la ONGFUNDEPORTES, citándolo a reunión con el fin de designar - de común acuerdo con la convocante -, el arbitro único.
- b) A folios 49 y 70 del cuaderno principal se encuentra la notificación de devolución de correspondencia, donde el motivo de dicha devolución es *"no se recibe por orden del doctor Jorge Miguel Pauker"* y *"doctor se niega a recibir"*.
- c) A folio 57 del mismo cuaderno encontramos la comunicación J.M.P.G. 0016.2008 de fecha febrero 18 de 2008, dirigida al director del Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Cali por el señor Jorge Miguel Pauker Gálvez donde manifiesta que recibió la citación de febrero 12 del mismo año y se remite a lo expresado en el escrito J.M.P.G. 0004.2008 de fecha enero 30 de 2008, también dirigida al Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Cali en el que aduce que no es el representante legal de la ONG Fundación para el Deporte, la Educación y la Recreación e

informa que no asistirá a ninguna reunión que se programe por el Tribunal de Arbitramento para dirimir conflictos en el que se encuentre involucrada la ONG.

- d) El 19 de febrero del 2008 - día fijado para la designación por las partes convocante y convocada de Arbitro Único – con este fin se presento al Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Cali, el señor Alberto Escobar Bustamante en su calidad de miembro de la Junta Directiva de la ONGFUNDEPORTES y a quien se le informó que para la presente diligencia debía asistir el representante legal actual de dicha entidad.
- e) Nuevamente se cito al representante legal de la ONGFUNDEPORTES, doctor Jorge Miguel Pauker Gálvez para el día 19 de marzo de 2008, con el fin de asistir a la designación de Arbitro Único. En la constancia de entrega aparece escrita a mano la siguiente nota : *"No recibo la presente comunicación. Véanse cartas enviadas anteriormente. Marzo 10 de 2008, firma J. Pauker G"* (folio 71) se anexó sobre con la comunicación enviada.

## **1.2 Para el proceso Arbitral.**

- a) Con fecha Abril 24 de 2008, por la secretaria del Tribunal se le envió citación al representante legal de la ONGFUNDEPORTES doctor Jorge Miguel Pauker Gálvez, para que compareciera a recibir notificación personal del auto que admite la demanda. (folio 002 del cuaderno de notificaciones –oficios- constancias y certificaciones).
- b) Mediante oficio J.M.P.G. 0037.2008 de fecha Abril 29 de 2008, el doctor Jorge Miguel Pauker Gálvez, en respuesta a la comunicación anterior, manifiesta que **recibió los documentos** y que no es el representante legal de la Fundación para el Deporte, la Educación y la Recreación y por esto no se puede notificar de ningún documento y dice *"no asistiré al llamado que se me hace"*.

- c) En Mayo 6 de 2008, por parte de la secretaria del Tribunal, y ante la negativa del representante legal de la ONGFUNDEPORTES de recibir notificación del auto admisorio de la demanda, se procedió a notificar por aviso, de conformidad con el artículo 320 del código de procedimiento civil. (folio 006 del cuaderno de notificaciones). A folios 018 y 030 aparece constancia de entrega del aviso.
  
- d) A folio 49 del mismo cuaderno de notificaciones encontramos la comunicación dirigida por la secretaria de este Tribunal, al doctor Jorge Miguel Pauker Gálvez informándole la fecha fijada para el interrogatorio de parte que deberá absolver como representante legal de la entidad convocada y que le formulara el apoderado del convocante. Dicha comunicación aparece recibida el día 17 de Julio del año 2008.

## **2.- PROCEDIMIENTO.**

Revisado el procedimiento legal encontramos que se ha llevado conforme a las normas establecidas en el Código de Procedimiento Civil y siguiendo los lineamientos y disposiciones legales para el Proceso Arbitral.

La notificación al representante legal de la ONGFUNDEPORTES, del auto admisorio de la demanda se hizo de acuerdo a lo establecido en los artículos 315 y 320 del Código de Procedimiento Civil, quien envió comunicación a la secretaria del Tribunal manifestando que recibió los documentos y aduciendo que no es el representante legal de la ONGFUNDEPORTES.

El termino de duración de este proceso arbitral se fijo en seis meses contados a partir de la primera audiencia de tramite surtida el día once (11) de Julio del año 2008

## **3.-CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.**

A pesar de haber recibido el representante legal de la convocada, la citación para la notificación del auto admisorio – tal como lo manifestó en su oficio J.M.P.G. 0037.2008 de fecha Abril 29 de 2008 – y de haber recibido las distintas comunicaciones de notificación, según consta en el expediente, la parte convocada ONGFUNDEPORTES, no contestó la demanda como tampoco propuso excepciones.

#### **4.-PRUEBAS.**

##### **3.1 Documentales.**

Se han tenido en cuenta como prueba los documentos aportados con la presentación de la demanda entre los cuales se destaca el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes convocante y convocada, la copia simple del inventario de entrega de los bienes inmuebles dados en arrendamiento, escrituras publicas Nos. 1201 y 2934, la comunicación de fecha septiembre 5 de 2007 dirigida al representante legal de El Canelo S: A. dando las razones del incumplimiento en el pago del canon y la respuesta de El Canelo de fecha Septiembre 7, comunicaciones de fechas septiembre 28 y octubre 11 de 2007, dirigidas por el representante legal de El Canelo a la ONGFUNDEPORTES notificando la terminación del contrato de arrendamiento y planteando la aplicación de la cláusula vigésima del contrato referente a la convocatoria del Tribunal de Arbitramento.

##### **3.2 Interrogatorio de parte.**

Se ha citado en debida forma, de acuerdo a lo ordenado en nuestro ordenamiento procesal civil, al representante legal de la entidad convocada, con el fin que se presente a responder al interrogatorio que le absolverá el apoderado de la parte convocante, pero en la fecha fijada no se hizo presente y no allego excusa alguna.

## **CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL**

Procede este Tribunal a dictar el presente LAUDO, previa las siguientes consideraciones :

### **1.- COMPETENCIA DEL TRIBUNAL.**

Este Tribunal es competente para conocer de esta petición, no tiene impedimento alguno para actuar, fue nombrado con sujeción a la ley, al Reglamento interno de la Cámara de Comercio de Cali y de acuerdo a lo pactado en la cláusula compromisoria y según lo dispuesto en ésta misma cláusula, su fallo es en derecho.

### **2.- CLAUSULA COMPROMISORIA.**

Las partes, en la cláusula vigésima del contrato de arrendamiento aportado a esta demanda, pactaron que en caso de diferencias, éstas se resolverían mediante la convocatoria de un Tribunal de Arbitramento.

Las partes intervinientes en la cláusula compromisoria son capaces para contratar y obligarse, para ser parte y comparecer como personas jurídicas al proceso. La cláusula está pactada conforme a la Ley, consta por escrito y en ella las partes se someten a la decisión en derecho del Tribunal de Arbitramento elegido por las partes de común acuerdo o por el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Cali, lugar de funcionamiento del Tribunal que será compuesto por un solo Arbitro. De acuerdo a la voluntad de las partes, el fallo se dará en derecho.

Dice la cláusula compromisoria lo siguiente :

*"Diferencias: "Las partes acuerdan que toda diferencia que surja de la interpretación, ejecución, liquidación, terminación o por cualquier causa relacionada con este contrato, se resolverá en primera instancia por arreglo directo entre las partes, en cuyo caso tendrán quince (15) días hábiles para resolver la diferencia contados a partir*

*de presentada la situación que origina el enfrentamiento, transcurrido dicho plazo sin llegar a un acuerdo, se someterá a un Tribunal de Arbitramento que funcionara en el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de la ciudad de Cali, el tribunal estará integrado por un solo Arbitro elegido de común acuerdo entre las partes, si ello no fuere posible, el Centro designara el Arbitro. El fallo será en derecho y será regulado por las normas que regulan la materia.”*

Como ya se dijo en auto No. 6 de Julio 11 de 2008, no aparece en las normas legales que regulan la materia, la prohibición de tramitar mediante el tribunal de arbitramento, la acción de resolución del contrato de arrendamiento y la acción de restitución del inmueble arrendado. Nos remitimos a la jurisprudencia transcrita en dicha providencia. (pag. 18 a 21 del cuaderno No 2 de Actas)

El arbitraje, es un mecanismo alternativo de solución de conflictos, establecido por la Ley para resolver las diferencias que se derivan de una relación contractual, como en el caso que ahora nos ocupa.

Existe prueba en el expediente de haberse intentado por las partes, resolver la diferencia surgida con ocasión del incumplimiento al contrato, pero pasaron mas de quince (15) días sin que esa diferencia se haya resuelto.

Por lo anterior, es procedente la solicitud de convocatoria de este Tribunal, elevada por la sociedad “EL CANELO S. A.”

### **3.- NOTIFICACIONES.**

Como ya se dijo en el aparte “DESARROLLO DEL PROCESO ARBITRAL”, con fecha 24 de Abril del presente año, se envió por secretaria al doctor Jorge Miguel Pauker Gálvez - quien de acuerdo a los certificados de existencia y representación expedidos por la Cámara de Comercio de Cali en los meses de Febrero y Abril del presente año, es el representante Legal de la ORGANIZACIÓN NO GUBERNAMENTAL FUNDACIÓN PARA EL DEPORTE LA EDUCACIÓN Y LA RECREACIÓN “O.N.G. FUNDEPORTES” - la citación con el fin que se presentara para recibir notificación del auto que admite la

demanda. A esta citación se le anexo copia de la demanda y del auto admisorio de ella. El representante legal respondió dicha citación mediante comunicación J.M.P.G. 0037.2008 de fecha Abril 29 de 2008, donde manifiesta tener recibidos los documentos y aduciendo no ser el Representante Legal de la O N G FUNDEPORTES e informando que no asistirá al llamado que se le hace.

Cumplido con este procedimiento legal, ante esta negativa y teniendo en cuenta la imposibilidad de practicar la notificación personal ordenada en el artículo 315 del Código de Procedimiento Civil, se procedió a hacer la notificación por aviso de conformidad con lo establecido en el artículo 320 del código de procedimiento civil.

La Corte Constitucional en Sentencia C-783/04 de Agosto 18 de 2004, expediente D-5027, al referirse a la notificación por aviso dijo en uno de sus apartes :

*"En forma subsidiaria o supletiva, la notificación por aviso, enviado a la misma dirección por la parte interesada en que se practique la notificación, a través del servicio postal, cuando no se pueda hacer la notificación personal en el término señalado.*

*Ello significa que el legislador otorga un tratamiento de favor a la notificación personal, por ser la que otorga la mayor garantía de que el demandado conozca en forma cierta la existencia del proceso y ejerza su derecho de defensa, **pero no la acoge como única**, con exclusión de modalidades de carácter subsidiario, ya que, **si lo hiciera, entorpecería la administración de justicia** y desfavorecería el logro de la convivencia pacífica consagrada en el preámbulo de la Constitución. Sobre este tema se expuso en el trámite de formación de la ley:"*

*"Sobre el particular, los suscritos Ponentes, al igual que todas las personas que participaron en la elaboración del pliego de Modificaciones y los especialistas que se consultaron, coinciden en la idea de que se hace absolutamente necesario modificar sustancialmente el actual régimen de notificaciones personales, por cuanto éste es obsoleto e inoperante y, más aún, **contrario a los fines de la justicia, pues conlleva desmedidas dilaciones para trabar la litis, lo que se traduce en el desconocimiento de los derechos de quien acude ante la justicia.***

"El sistema de notificaciones imperante, hace prácticamente inejecutable la orden de notificación dada por el juez: Los notificadores carecen de facultades para procurar la notificación en lugares diferentes a los que el demandante hubiese señalado en la demanda, y las personas cuya notificación se busca acuden a maniobras elusivas, apoyados en el estricto marco que la ley permite a los funcionarios encargados de practicarlas. Podría decirse que en la actualidad, por las razones expuestas, **la diligencia de notificación se ha constituido en el principal escollo del proceso**, obstáculo que debe ser removido, en la idea de que la reforma logre un aporte decisivo a la **eficiencia del aparato judicial y a la reducción de los tiempos de duración de los procesos, sin menoscabo, obviamente, de los derechos de todos los sujetos procesales**. Es realmente un clamor de todos los usuarios y servidores de la Administración de Justicia, que se modifique radicalmente el actual sistema de notificación personal.

"(...)

"Del análisis de nuestras propias instituciones y de muchas de las existentes en países culturalmente afines, encontramos justificado **proponer para el proceso civil colombiano la adopción de un sistema de notificación amplificado**, similar a los descritos, que para nada resulta en **una institución ajena a nuestra realidad socio-jurídica, pero sí en una institución que brindaría solución al grave problema de las notificaciones personales en los procesos civiles**, que tanto retardo causan a los trámites judiciales y tanto desencanto al sistema general de Administración de Justicia.

"Este sistema lo encontramos **compatible con preceptos y principios constitucionales y legales, en tanto desarrollan el principio de buena fe y de economía y celeridad del proceso**, sin menoscabo del derecho de defensa y del debido proceso pues las condiciones en las que se surte la notificación a través de otra persona no trascienden el núcleo doméstico o laboral y de las relaciones de dependencia que vinculan a estas personas con el demandado. Y, así como nuestra legislación permite que para las acciones de clase la notificación se haga con cualquier dependiente, con tanta más razón es concebible que también pueda esperarse igual proceder leal de quienes habitan la residencia del sujeto procesal que debe notificarse o laboran con él.

"(...)

Agrega la Corte mas adelante lo siguiente :

"iii) Al llegar la citación al lugar de residencia o de trabajo del demandado lo lógico y lo normal es que éste tenga conocimiento de su contenido en forma inmediata o en un tiempo breve, ya que el mismo y sus allegados por razones personales o laborales, como todas las

*personas, saben **que las relaciones con la Administración de Justicia son importantes**, tanto por la carga de atención y defensa de los propios derechos ante ella como por la exigencia constitucional de colaborar para su buen funcionamiento, por causa del interés general, establecida en el Art. 95, Num. 7, superior.*

*Con base en dicho conocimiento, **el demandado puede decidir libremente si comparece al despacho judicial a notificarse personalmente o se notifica posteriormente, en el lugar donde reside o trabaja y sin necesidad de desplazarse**, por medio del aviso como mecanismo supletivo.*

*En esta forma, **la práctica de la notificación personal depende exclusivamente de la voluntad del demandado**. En este sentido no es válido jurídicamente afirmar que las disposiciones impugnadas, al prever la notificación subsidiaria por aviso, presumen la mala fe de aquel, pues sólo le otorgan la posibilidad de notificarse en una u otra de las mencionadas formas.” (lo resaltado y subrayado es fuera de texto)*

Se ha establecido plenamente en este proceso, que la parte convocada fue notificada en legal forma, conociendo inicialmente el representante legal de la ONG FUNDEPORTES la solicitud de convocatoria de este Tribunal y posteriormente conociendo la notificación de la admisión de la demanda, pues como ya lo hemos dicho tantas veces, así lo manifestó por escrito el representante legal de la entidad convocada.

#### **4.- EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.**

Según lo preceptúa nuestro ordenamiento Civil, el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes de este proceso Arbitral, sociedad **EL CANELO S. A** como convocante y la **ORGANIZACIÓN NO GUBERNAMENTAL FUNDACIÓN PARA EL DEPORTE LA EDUCACIÓN Y LA RECREACIÓN “O.N.G. FUNDEPORTES** como convocada, es entre otras cosas, un contrato principal, bilateral, oneroso, donde las partes son legalmente capaces para contratar y obligarse, recae sobre un objeto y causa lícitos. Es un contrato que por lo mismo, da derecho a las partes para exigir el cumplimiento de las obligaciones en él pactadas.

Existe legitimación en la causa, interés para obrar y una debida acumulación de pretensiones como es el solicitar la resolución del contrato y la entrega de los inmuebles.

Ha sostenido la jurisprudencia que son presupuestos indispensables para interponer la acción resolutoria emanada de un contrato los siguientes : a) que el contrato sea bilateral, b) que la parte que interponga la acción resolutoria haya cumplido con sus obligaciones o que haya estado dispuesto a cumplirlas y c) que el otro contratante haya incumplido las obligaciones que le corresponde.

De acuerdo a lo manifestado por el apoderado del convocante en el libelo de demanda, la parte INCUMPLIDA en las obligaciones contraídas en el aludido contrato es la ONG FUNDEPORTES - situación ésta que no fue refutada por esta entidad convocada -, por lo que solicita de este Tribunal se decrete la terminación del Contrato de Arrendamiento y se ordene la entrega de los bienes dados en arrendamiento.

El artículo 1608 del Código Civil, establece que el deudor está en mora cuando ha incumplido la obligación en el termino estipulado. Para el presente caso, como ya lo hemos dicho, la ONG FUNDEPORTES, se obligó a cancelar el valor del canon en los primeros cinco (5) días de cada periodo mensual, estando autorizada contractualmente a cancelarlo – durante los tres (3) meses iniciales del contrato - dentro de los cinco (5) días finales de cada periodo mensual, pero no existe prueba en el presente proceso, del cumplimiento de esta obligación, lo que nos lleva a aceptar la petición del convocante.

En el mismo contrato – cláusula Décima – el arrendatario quien en este proceso Arbitral es la parte convocada ONG FUNDEPORTES y su deudor solidario, renunciaron a favor de la arrendadora – EL CANELO S. A. – a todos los requerimientos para el cumplimiento de las obligaciones a su cargo y especialmente las relativas a la constitución en mora, contenidas en los artículos 1594 y 2007 del código civil y al desahucio de que tratan los artículos 2009 y 2034 de la misma obra. (cláusula Décima del contrato). A pesar de esto, EL CANELO S. A., se dirigió en varias oportunidades a la ONG

FUNDEPORTES, solicitando la cancelación de la obligación pendiente y la entrega de los bienes dados en arrendamiento. Por último, se dirigieron a la entidad convocada informándole que de no hacer entrega de los inmuebles dados en arrendamiento y cancelar la obligación en mora, darían aplicación de la cláusula Vigésima del contrato relativa a la Convocatoria del Tribunal de Arbitramento.

La Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, en sentencia de Mayo 17 de 1.995, expediente 4512 dijo en uno de sus apartes :

".....  
"2. *En armonía con lo dispuesto por el artículo 1602 del Código Civil, el artículo 1546 del mismo cuerpo legal dispuso que en los contratos bilaterales, si uno de los contratantes no cumple lo pactado, opera la condición resolutoria y, en tal caso, por ministerio de la ley se faculta al otro contratante para pedir a su arbitrio, o el cumplimiento del contrato o su resolución, en ambos casos con la indemnización de perjuicios correspondiente*".

El artículo 1546 del Código Civil dice :

**ARTICULO 1546.**—*En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado. Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios.*

En el párrafo tercero de la cláusula Sexta del contrato de arrendamiento se faculta al arrendador para pedir la declaratoria de terminación del contrato y la restitución de los inmuebles, así como el pago de los cánones debidos. Igualmente, en la cláusula Décima Segunda del contrato "Causales de Terminación" en el literal C, se ha estipulado como una de las causales de terminación del contrato, el no pago del canon conforme se establece en la cláusula sexta, o por el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones del contrato (literal F) o por cualquiera de las causales previstas en la Ley (literal G.). La cláusula décima quinta del contrato "Cláusula Penal", dice que el incumplimiento de las obligaciones que la ley y el contrato imponen al

arrendatario, dan derecho al arrendador para exigir la restitución del inmueble arrendado.

El artículo 1602 del Código Civil dice :

**ARTICULO 1602.**—*Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.*

Toda vez que, como lo dice la norma, el contrato es ley para las partes, que en el contrato de arrendamiento que ha dado lugar a la convocatoria de este Tribunal de Arbitramento se han pactado obligaciones y derechos para la parte que cumpla y en especial para el arrendador, y teniendo en cuenta que éste – el arrendador - ha cumplido con lo estipulado en el contrato de arrendamiento y que no se demostró el cumplimiento de las obligaciones contraídas por el arrendatario y estipuladas en el contrato, en especial la cancelación de los cánones adeudados, se declarara por este Tribunal, el incumplimiento del contrato de arrendamiento.

Como consecuencia de lo anterior, y de acuerdo a las pretensiones de esta demanda Arbitral, se declarara por este Tribunal la resolución del contrato de arrendamiento suscrito entre **EL CANELO S. A** y la **ORGANIZACIÓN NO GUBERNAMENTAL FUNDACIÓN PARA EL DEPORTE LA EDUCACIÓN Y LA RECREACIÓN "O.N.G. FUNDEPORTES**, el día veinticinco (25) de Julio del año 2007.

Como resultado de lo anterior, se ordena la restitución de los bienes inmuebles entregados en arrendamiento y que están relacionados en el libelo de demanda, situados en la Carrera 39 No. 15-49 Urbanización Acopi de la nomenclatura urbana de Yumbo, cuyas titularidades y linderos aparecen en las Escrituras publicas Nos 1201 de marzo 30 de 1.993 pasada en la Notaría 13 del Círculo de Cali, y la No. 2934 de Julio 28 de 1.986 pasada en la Notaria Tercera del Círculo de Cali.

Tal como fue solicitado por la parte convocante, y por no haberse opuesto la parte convocada ONG FUNDEPORTES a esta demanda no habrá lugar a la condena en costas` .

Por todo lo anteriormente expuesto, y no habiéndose demostrado el cumplimiento del arrendatario en las obligaciones contractuales, concluimos que al arrendador le asiste los derechos solicitados.

En mérito de lo expuesto el Tribunal de Arbitramento, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY

#### **RESUELVE:**

**PRIMERO :** Declarar el incumplimiento del contrato de arrendamiento suscrito **EL CANELO S. A** y la **ORGANIZACIÓN NO GUBERNAMENTAL FUNDACIÓN PARA EL DEPORTE LA EDUCACIÓN Y LA RECREACIÓN "O.N.G. FUNDEPORTES**, el día veinticinco (25) de Julio del año 2007.

**SEGUNDO :** Declarar terminado el contrato de arrendamiento suscrito el día veinticinco (25) de Julio del año 2007 entre **EL CANELO S. A** como arrendadora y la **ORGANIZACIÓN NO GUBERNAMENTAL FUNDACIÓN PARA EL DEPORTE LA EDUCACIÓN Y LA RECREACIÓN "O.N.G. FUNDEPORTES** como arrendataria.

**TERCERO :** Decretar que la entidad convocada **ORGANIZACIÓN NO GUBERNAMENTAL FUNDACIÓN PARA EL DEPORTE LA EDUCACIÓN Y LA RECREACIÓN "O.N.G. FUNDEPORTES** entregue a la parte convocante **EL CANELO S. A** dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria del presente LAUDO, los inmuebles recibidos por aquella en arrendamiento cuyas especificaciones, titularidades y linderos aparecen en las Escrituras Públicas Nos 1201 de marzo 30 de 1.993 pasada en la Notaría 13 del Círculo de Cali, y la No. 2934 de Julio 28 de 1.986 pasada en la Notaria Tercera del Círculo de Cali.

**CUARTO** : Se ordena a la Secretaría del Tribunal la expedición y entrega de copia auténtica del presente Laudo con destino a las partes con sujeción a lo dispuesto en el artículo 115 del C. P.C.

**QUINTO** : Se ordena a la Secretaría del Tribunal la expedición y entrega de copia auténtica del presente Laudo con destino Al Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Cali.

**SEXTO** : Ordenase la protocolización del expediente en una de las Notarías del Circulo de Cali, con cargo a la cuenta de gastos.

**EL LAUDO ANTERIOR QUEDA NOTIFICADO EN AUDIENCIA.**

**ARBITRO ÚNICO**

**PATRICIA PAVOLINI PINZON**

**LA SECRETARIA**

**LUZBIAN GUTIERREZ MARÍN**