

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO**  
**GUILLERMO EDMUNDO BURBANO MURIEL**

**Vs.**

**PRIMERAUTOS S.A.**

**LAUDO ARBITRAL**

Santiago de Cali, diecinueve (19) de diciembre de dos mil doce (2012).

Agotado el trámite y estando dentro de la oportunidad legal, procede el Tribunal de Arbitramento a dictar el laudo que pone fin al presente proceso y resuelve las diferencias surgidas entre el señor **GUILLERMO EDMUNDO BURBANO MURIEL**, como parte convocante y la sociedad **PRIMERAUTOS S.A.**, como parte convocada

**I. DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA, SU FUNCIÓN PÚBLICA  
Y DE LAS FACULTADES Y COMPETENCIA DE LOS ÁRBITROS  
PARA DECIDIR EN DERECHO**

La Constitución Política que fundó el Estado Colombiano, creó el Poder Público, y a su vez, a la Rama Judicial como un instrumento que lo integra<sup>1</sup>, atribuyéndole el ejercicio de la Administración de Justicia<sup>2</sup>, como una parte de la función pública, encargada de hacer efectivo y real los derechos, obligaciones, garantías y libertades consagradas en la Constitución Política, el bloque de constitucionalidad, la ley<sup>3</sup> y las demás normas jurídicas; con el fin de realizar la convivencia social y lograr mantener la concordia nacional.

La Administración de Justicia como verdadera función pública<sup>4</sup> está integrada por 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

---

<sup>1</sup> Art.113 C.P.

<sup>2</sup> Art. 116 C.P.

<sup>3</sup> Ley 270 de 1993, Art. 1

<sup>4</sup> Art. 228 C.P..

y los Jueces; las Autoridades de los pueblos indígenas<sup>5</sup> los Jueces de Paz<sup>6</sup>, y el Congreso de la República frente a determinadas funciones judiciales<sup>7</sup>. También lo hace la denominada Justicia Penal Militar, pero, únicamente para juzgar a “los miembros de la fuerza pública en servicio activo, y solo por delitos cometidos en relación con el mismo servicio<sup>8</sup>”, aunque ella no integra la Rama Judicial del Poder Público<sup>9</sup>.

Así las cosas, el Juez es un servidor público, al servicio de la comunidad y el Estado<sup>10</sup>, cuyas actuaciones son públicas y permanentes, autónomas e independientes, y en sus decisiones prevalece el derecho sustancial; encargado de realizar la justicia a la luz del plexo axiológico que forma la Constitución Política y la Ley, como un valor Superior que guía la acción de la Rama Judicial encargada de garantizar la efectividad de los derechos fundamentales, dentro del marco del Estado Social y Democrático de Derecho, a fin de lograr la convivencia pacífica entre los colombianos<sup>11</sup>.

El Artículo 116 de la Constitución Política, faculta a los particulares para que en su condición de Árbitros y Conciliadores, administren justicia, de éste hecho se desprende la jurisdicción, como función, cuando por voluntad de las partes, por medio de un contrato de compromiso o incorporado dentro de una cláusula compromisoria en la cual se prevé la situación eventual de la que nace la competencia del Tribunal; invistiendo ó habilitando a un particular, con características especiales, previamente determinadas por la ley para que dentro de una temporalidad pueda administrar justicia dentro de un proceso específicamente determinado.

Por lo tanto, el suscrito árbitro **DAVID SANDOVAL SANDOVAL** obedeciendo las potestades jurídicas constitucionales y legales que se les atribuyen, proceden a resolver el conflicto jurídico decidiendo en derecho, en el caso subjúdice.

## II. DE LA CONTROVERSIA Y SUS ANTECEDENTES

---

<sup>5</sup> Art. 246 C.P.

<sup>6</sup> Art. 247 C.P.

<sup>7</sup> Art. 116 C.P., Inciso 2

<sup>8</sup> Corte Constitucional. Sala de Revisión No. 1, Auto No. 12 de 1 de Agosto de 1994. M.P. Jorge Arango Mejía.

<sup>9</sup> C-037 de 1993 M.P. Vladimiro Naranjo; Ley 270 de 1993, Art. 11

<sup>10</sup> Art. 123 C.P.

<sup>11</sup> Ley 270 de 1993, considerando.

1. El señor Guillermo Edmundo Burbano Muriel día 28 de febrero de 2011, en calidad de arrendador celebró con la sociedad Primerautos S.A. en calidad de arrendataria, un contrato de arrendamiento por el término de un (1) año sobre el local comercial con área de 600 metros cuadrados, ubicado sobre la Avenida Pasoancho ó calle 13 No. 79-109, en ésta ciudad de Cali, el que consta de una sola planta, paredes de ladrillo estucadas, techo de aluminio y cielo raso de Hunter Douglas con estructura metálica, constante de dos oficinas, una bodega, baterías sanitarias, además de otros accesorios, distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-231359 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

2. En la cláusula vigésima primera del citado contrato de arrendamiento, las partes pactaron la cláusula compromisoria, la que será materia de análisis más adelante.

3. El 29 de marzo de 2012 el señor Guillermo Edmundo Burbano Muriel a través de apoderada especial solicitó ante el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Cali, la instalación de un Tribunal de Arbitramento, con el fin de dirimir el conflicto originado con la sociedad Primerautos S.A., en ocasión a la terminación del contrato y la obligación de la arrendataria de restituir el inmueble arrendado.

4. El 4 de mayo de 2012 la parte convocante sustituyó la demanda presentada inicialmente, sobre la cual gira la presente controversia y es materia del presente trámite arbitral, en la que precisó que la actual nomenclatura del inmueble arrendado es la calle 13 ó Avenida Pasoancho No. 77-109, además de rectificar los linderos especiales.

### **III. DE LA SÍNTESIS DE LAS CUESTIONES OBJETO DE CONTROVERSIA.**

#### **1. HECHOS EN QUE SE SUSTENTA LA DEMANDA**

Los hechos en que el convocante se fundamenta para sustentar sus pretensiones se basan en que en el local comercial dado en arrendamiento a la sociedad Primerautos S.A. se encuentra una de las salas de ventas la arrendataria, que el término de duración del contrato se pactó a un (1) año contado a partir del primero (1) de marzo de 2011, que por consiguiente se encuentra terminado desde el 28

de febrero de 2012 y que desde el 6 de agosto de 2011 el arrendador notificó a la locataria su intención de no renovar el contrato.

Que la sociedad Primerautos S.A. no ha restituido el inmueble que recibió en arrendamiento y que además se encuentra en mora en el pago del canon correspondiente al mes de marzo de 2012, por consiguiente incumplió el contrato. También argumentó que pactaron como cláusula penal por el incumplimiento de las obligaciones contraídas en el contrato, el pago del equivalente a tres (3) cánones de arrendamiento vigentes a cargo del contratante incumplido, a parte del pago de cinco (5) días de arrendamiento adicionales por cada día de mora en la restitución del inmueble.

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

Como pretensión principal aspira la parte actora con su demanda que éste tribunal declare la existencia del contrato de arrendamiento y la terminación del mismo por la expiración del término de su vigencia y por el incumplimiento derivado de la mora en el pago de uno de los cánones:

Consecuencialmente pretende la restitución del inmueble arrendado y la condena a la locataria al pago del equivalente a tres (3) cánones de arrendamiento vigentes para la fecha del incumplimiento, a parte del equivalente a cinco (5) días de arrendamiento por cada día de mora en la restitución del inmueble hasta la fecha en que se materialice la entrega.

## **3. CONTESTACIÓN A LA DEMANDA Y A LAS PRETENSIONES:**

La arrendataria a través de su gestor especial al contestar la demanda, aceptó que es cierto que celebró un contrato de arrendamiento con el convocante sobre el local comercial objeto de la controversia, que es cierto la cabida, pero con respecto a la dirección que no le consta, que el término de duración se pactó verbalmente a 5 años y no a 1 año, que la arrendadora lo autorizó verbalmente para realizar las adecuaciones locativas necesarias en procura de unas mejores instalaciones y que por ese motivo las ejecutó por cuantiosos valores.

Adicionalmente negó que el arrendador le haya notificado la intención de no renovar el contrato y la terminación del mismo, porque se le dirigió a la calle 13 No. 77 - 99, dirección que no corresponde a registrada ante el registro mercantil, ni

a la que aparece en el contrato de arrendamiento y que por ese motivo se entiende renovado.

Con respecto al incumplimiento del contrato por la falta de pago del canon de arrendamiento correspondiente al mes de marzo de 2012, lo negó y por el contrario argumentó que se encuentra al día con esa carga.

En cuanto a las pretensiones, el apoderado especial de la convocada aceptó que se declare la existencia del contrato de arrendamiento, pero se opuso a la terminación del mismo, a la restitución del inmueble arrendado y al pago de la cláusula penal y de la sanción por el retardo en la entrega.

#### **4. LAS EXCEPCIONES DE MÉRITO Y LAS PETICIONES:**

El mandatario de la convocada en ejercicio del derecho de defensa planteó dos excepciones de mérito tendientes a desvirtuar las pretensiones de la demanda, en las que fundamenta de manera común que el contrato de arrendamiento se celebró a un término de 5 años, que el plazo inicial de duración a 1 año se renovó porque la comunicación de terminación no fue debidamente notificada, que las adecuaciones locativas fueron autorizadas verbalmente.

Como consecuencia solicitó que se declare la vigencia del contrato de arrendamiento del local comercial por la debida renovación del mismo y subsidiariamente solicitó el reconocimiento de los valores que tuvieron las adecuaciones locativas que realizó en el inmueble arrendado.

### **IV. DESARROLLO DEL TRÁMITE ARBITRAL**

#### **1. INSTALACIÓN**

- 1.1. El Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Cali en reunión llevada a cabo el día 13 de abril de 2012, mediante sorteo designó como árbitro único al suscrito David Sandoval Sandoval.
- 1.2. El 27 de abril de 2012, tal como aparece en el acta correspondiente, se instaló el Tribunal de Arbitramento, habiendo sido designada por el árbitro

único a la doctora María Del Pilar Salazar Sánchez como secretaria. Se fijó como lugar de funcionamiento del tribunal y de la secretaria, el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Cali.

- 1.3. En la misma fecha éste tribunal reconoció personería a la apoderada del convocante, declaró inadmisibile la demanda arbitral por adolecer de defectos de forma y le concedió un término de cinco días para que la subsanara, so pena de su rechazo en los términos previstos en el artículo 85 del Código de Procedimiento Civil
- 1.4. El 10 de mayo de 2012, el Tribunal admitió la demanda sustitutiva presentada por el señor Guillermo Edmundo Burbano Muriel en contra la sociedad Primerautos S.A., le reconoció personería para actuar al mandatario especial de la convocada y le confirió el traslado para que en el término de diez días ejercieran el derecho de defensa de conformidad con lo establecido en el artículo 428 del Código de Procedimiento Civil, quien recibió la notificación personal en estrados por haber estado presente durante el desarrollo de la audiencia.
- 1.5. La sociedad Primerautos S.A. dentro del término del traslado contestó la demanda y propuso dos excepciones de mérito tendientes a desvirtuar las pretensiones de la parte actora.
- 1.6. Del escrito de excepciones se le confirió el traslado a la parte convocante durante la audiencia realizada el 31 de mayo de 2012. La parte convocada describió el traslado de las excepciones de mérito presentadas, mediante escrito entregado el día 4 de junio de 2012.
- 1.7. El 12 de junio de 2012 se llevó a cabo la audiencia de conciliación entre las partes, la cual se declaró fracasada y en consecuencia se ordenó la continuación del presente trámite.
- 1.8. El mismo día mediante auto No. 4 en consideración a que el Tribunal de Arbitramento se encontraba debidamente instalado, notificada y contestada la demanda y fracasada la audiencia de conciliación, le correspondió al Tribunal fijar el valor de los honorarios del árbitro único, de la secretaria y los gastos de funcionamiento.
- 1.9. Dentro del término legal la parte convocante canceló el valor que le correspondía por honorarios y gastos del proceso. Pero como la parte

convocada Primerautos S.A. no lo hizo, lo hizo por ella el señor Guillermo Edmundo Burbano Muriel dentro de la oportunidad prevista en el inciso segundo del artículo 144 del Decreto 1818 de 1998.

- 1.10. La primera audiencia de trámite se desarrolló el día 9 de julio de 2012, audiencia en virtud de la cual el Tribunal previo análisis de la cláusula compromisoria, la existencia y debida representación de cada una de las partes y las pretensiones formuladas por la convocante, se declaró competente para conocer y decidir en derecho todas las controversias de contenido particular, económico y patrimonial contenidas en la demanda presentada por el señor Guillermo Edmundo Burbano Muriel, todas ellas relacionadas con el contrato de arrendamiento fechado el 28 de febrero de 2011.
- 1.11. Así mismo en la citada audiencia el tribunal, señaló un término de duración de seis (6) meses, contados desde la finalización de la primera audiencia de trámite, esto es, desde el día 9 de julio de 2012, y decretó las pruebas solicitadas por las partes.

## 2. EL PACTO ARBITRAL

En la cláusula décima primera del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes el día 28 de febrero de 2011, pactaron la siguiente cláusula compromisoria:

*"DÉCIMA PRIMERA.- Tribunal de Arbitramento: Los conflictos que llegaren a presentarse como consecuencia del presente contrato o en ejecución del mismo se resolverá a través de un tribunal de arbitramento, designados por la Cámara de Comercio de Cali, el cual resolverá en derecho."*

Como consecuencia de las actuaciones jurídicas antes descritas, el presente Tribunal concluye lo siguiente:

- 2.1 Que la ley autoriza la celebración de la cláusula compromisoria en los contratos entre particulares,
- 2.2 Que ambas partes contratantes, en efecto, al celebrar el contrato de arrendamiento antes citado, adoptaron efectivamente la cláusula

compromisoria para resolver los conflictos surgidos entre sí y con respecto al cumplimiento y ejecución del mencionado contrato.

- 2.3 Que la designación del árbitro se realizó a través de la Cámara de Comercio de Cali, con total sujeción a lo dispuesto por la ley;
- 2.4 Que la controversia suscitada entre las partes en el presente proceso arbitral tiene carácter *contractual*, y se refiere concretamente al debate sobre las consecuencias por la celebración el contrato ó a la ejecución del mismo, celebrado entre el señor Guillermo Edmundo Burbano Muriel y la compañía Primerautos S.A.
- 2.5 Que como consecuencia del carácter contractual del conflicto, y dado que no se encuentra excluido de arbitraje por norma jurídica especial o de orden público, el asunto sujeto a debate es eminentemente transigible, y
- 2.6 Que, la decisión arbitral correspondiente debe proferirse en derecho.
- 2.7 Como quiera que las partes no previeron la duración del arbitraje, el Tribunal dispuso que su duración fuera de seis meses, al tenor del artículo 103 de la Ley 23 de 1991, que modificó el artículo 19 del Decreto 2279 de 1989, término dentro del cual se profiere el presente laudo.
- 2.8 Cómputo del término de duración del proceso:

9 de julio de 2012

Primera Audiencia de Trámite

9 de enero de 2013

Vencerían los 6 meses

**SUSPENSIÓN:** 25 días corrientes de 20 de diciembre de 2012 al 13 de enero de 2013. (Acta No. 15 del 12 de diciembre de 2012 - Auto No. 19).

**EN CONCLUSIÓN:**

6 meses iniciales vencerían el:

9 de enero de 2013

**Más 25 días** corrientes de suspensión

Vencimiento final el:

3 de febrero de 2013

## V. CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL

### 1. PRESUPUESTOS PROCESALES:

Concurren en el presente asunto los presupuestos procesales que permiten decidir el fondo de la controversia, esto es, capacidad para ser parte; capacidad procesal o capacidad para comparecer como parte; competencia del juez ó tribunal; demanda en forma y trámite adecuado, que son en el sentir de nuestra Corte Suprema de Justicia, los requisitos necesarios que regulan la constitución y desarrollo formal y válido de la relación jurídico procesal. De otra parte, no se avizora la existencia de vicio alguno con entidad de estructurar nulidad.

### 2. EL PROBLEMA JURÍDICO:

De acuerdo a los hechos planteados, corresponde a éste Tribunal de Arbitramento determinar en primer lugar, sobre la existencia del contrato de arrendamiento que dice el señor Guillermo Edmundo Burbano Muriel celebró con la sociedad Primerautos S.A. mediante documento privado del 28 de febrero de 2011, la terminación del mismo por la expiración del plazo establecido para su vigencia, así como por el incumplimiento por la mora en el pago del canon correspondiente al mes de marzo de 2012.

De otro lado habrá de establecerse si la arrendataria se encuentra obligada a restituir el inmueble que recibió a título de arrendamiento y al pago de la cláusula penal pactada por el incumplimiento de las obligaciones contraídas en el contrato, a parte del pago del equivalente a cinco (5) días de arrendamiento adicionales por cada día de mora en la restitución del inmueble.

### 3. NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS DEL CONTRATO OBJETO DE LA LITIS:

El contrato celebrado por las partes el señor Guillermo Edmundo Burbano Muriel en su calidad de arrendador y la sociedad Primerautos S.A. en carácter de arrendataria, es un **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**:

**Etimología.- ARRENDAMIENTO Ó LOCACIÓN:** *locatio-conductio* por su denominación originaria en latín) es un contrato por el cual una de las partes, llamada **arrendador**, se obliga a transferir temporalmente el uso y goce de una

cosa mueble o inmueble a otra parte denominada **arrendatario**, quien a su vez se obliga a pagar por ese uso o goce un precio cierto y determinado.

El precio puede consistir en una cantidad de dinero pagada de una sola vez, o bien en una cantidad periódica, que en este caso recibe el nombre de **renta**. También puede pagarse la renta en cualquier otra cosa equivalente, con tal de que sea cierta y determinada, por ejemplo, con los frutos que produce la cosa arrendada (renta en especie); que a la vez puede ser una cantidad fijada previamente o un porcentaje de la cosecha (aparcería).

#### **Características:**

**Es consensual:** Siguiendo con el principio general del Código de Comercio, se perfecciona con el simple consentimiento de las partes.

**Es bilateral:** Resulta de la esencia del mismo, toda vez que es necesaria la existencia de las partes para la celebración del contrato.

**Es conmutativo:** En razón a que en el contrato se determinan para las partes obligaciones ciertas y apreciables en el acto mismo en que se perfeccionan.

**Es de tracto sucesivo ó de obligación continuada:** El arrendamiento participa de este carácter, desde que ambos contratantes se comprometen en el tiempo que dure el contrato a las obligaciones que han asumido, las que se van repitiendo sucesivamente.

**Es intuitu personae:** El arrendamiento debe ubicarse en esta categoría teniendo en mira la persona del arrendatario y arrendador. A este último le interesa para asegurar la administración de la cosa arrendada, que quien la detente se encuentre revestido de cualidades personales, sociales, propias, necesarias e inherentes a la adecuada explotación y tenencia del bien.

**Es oneroso.** A cambio del uso y goce del bien, el tenedor pagará un precio, que puede consistir en dinero o en frutos naturales de la cosa arrendada. El precio

constituye uno de los elementos esenciales del contrato, sin precio no habrá arrendamiento, sino un contrato de comodato.

**Es típico.** Está regulado por la ley, especialmente por el artículo 1973 y siguientes del Código Civil.

El Profesor César Gómez Estrada, en su libro "De Los Principales Contratos Civiles", (Editorial Temis S.A.) tercera edición, página 182, ha definido el contrato de arrendamiento especialmente así:

*"... Se trata de un contrato que reviste una extraordinaria importancia práctica, lo que explica la frecuencia de su utilización por toda clase de personas, a la vez que su carácter universal. En efecto, constituye un instrumento técnico que el derecho proporciona para hacer posible que quien requiere servirse de alguna cosa que no puede adquirir como dueño, o que simplemente no desea adquirir con tal carácter, obtenga ese servicio y satisfaga así su necesidad tomando en arrendamiento la cosa requerida.*

*Habida consideración a la definición antes indicada, de ella se desprende que el contrato de arrendamiento de cosas es bilateral, oneroso, principal, consecuencial y generalmente conmutativo. Lo de ser bilateral, oneroso y principal, no exige mayor explicación....*

*En cuanto al carácter consensual del contrato, debe observarse que dicha consensualidad es característica cuya sea cual fuere la naturaleza mueble o inmueble del bien arrendado. Como no se trata de contrato destinado a transferir o a constituir derecho real alguno sobre el bien arrendado, sino que sus efectos son siempre puramente personales, el solo acuerdo de voluntades acerca de la cosa y el precio es suficiente para perfeccionarlo, aunque verse sobre bien inmueble..."*

En el caso sub examine, se repite, se trata de un contrato de arrendamiento, que tiene como características esenciales el de ser bilateral, ello por la reciprocidad de las obligaciones que de él derivan; oneroso, por la utilidad o beneficio que reporta a los contratantes; conmutativo, en tanto que cada una de las partes se obligó a dar o hacer una cosa que se mira como equivalente a lo que la otra parte debe dar o hacer a su vez; de ejecución sucesiva, porque genera obligaciones de cumplimiento continuo, cuya propia naturaleza impide que puedan ser satisfechas de manera instantánea, la obligación del arrendador es la proporcionarle al arrendatario el goce de la cosa arrendada continuamente, su obligación se cumple y desarrolla instante a instante, siendo imposible de cumplir en un solo acto.

#### 4. DE LA CONTROVERSIA:

El artículo 147 del Decreto 1818 de 1998 dispone que en la primera audiencia de trámite el tribunal resolverá sobre su propia competencia. Para el evento en que llegare a decidir no ser competente, se extinguirán definitivamente los efectos del pacto arbitral.

El estudio de la competencia de los tribunales arbitrales es de cardinal importancia por su repercusión y la delimitación del objeto de las controversias entre las partes, máxime si la jurisdicción arbitral nace de la voluntad de las mismas que transitoriamente revisten a particulares de la facultad de administrar justicia, en condición de árbitros habilitados por ellas, con el fin de proferir fallo en derecho o en equidad, en los términos determinados por la ley (Artículo 116 de la Constitución Política).

En el terreno de la jurisdicción, la competencia es presupuesto procesal para la formación válida de la relación jurídico-procesal, por lo que la competencia, la capacidad para ser parte, la capacidad procesal, la demanda en forma y el trámite adecuado constituyen condiciones para el regular nacimiento de la relación jurídico-procesal, de modo que sin ellos el juzgador no puede proferir un proveído de fondo de la pretensión y defensa sustanciales que hayan sido alegadas en el proceso, y estén además debidamente probadas, si la ley así lo exige, o las que de oficio considere el juez o el Tribunal de Arbitramento.

Para establecer la competencia los tribunales de arbitramento deben tener en cuenta los factores subjetivo y objetivo. En cuanto a lo subjetivo, se verifica la capacidad para transigir que tengan las partes, y su legítima o debida representación en el proceso. Vista la competencia en lo objetivo, se prevé que los asuntos controvertidos sean susceptibles de transacción (Artículo 2470 del Código Civil).

Teniendo presente estas observaciones, en la primera audiencia de trámite el tribunal examinó la cláusula compromisoria y su alcance, y encontró lo siguiente:

**La existencia del pacto arbitral:** La cláusula compromisoria consta por escrito y dada la forma en que se redactó su contenido, implica un arbitraje legal, en razón a que las partes no determinaron las reglas de procedimiento aplicables a la solución de su conflicto (Artículo 116 y 118 del Decreto 1818 de 1998). Como

quiera que las partes de la relación sustantiva que se debate optaron por la integración de un tribunal arbitral, se concluye jurídicamente que tanto la renuncia a invocar la jurisdicción ordinaria que está implícita en el contrato arbitral como la integración del tribunal y la designación del mismo se contrae a las disposiciones legales sobre la materia y a la propia voluntad de las partes que concurren al proceso.

**La capacidad de las partes en el proceso:** En cuanto a los sujetos que intervienen en la cláusula compromisoria la ley dispone que deben ser capaces de transigir (Artículo 2470 del Código Civil), de modo que el pacto arbitral solo puede celebrarse entre sujetos dotados de plena capacidad dispositiva (Artículo 1502 y 1504 del Código Civil y 2,4 y 822 del Código de Comercio).

En la primera audiencia de trámite éste tribunal declaró que tiene plena competencia para conocer, tramitar y decidir en derecho las controversias suscitadas entre el señor Guillermo Edmundo Burbano Muriel y la sociedad Primerautos S.A., personas de derecho privado, dotadas de personalidad jurídica con arreglo a las normas constitucionales y legales, habilitadas legalmente para el cumplimiento de su objeto o finalidad comercial, de lo cual se deduce que no solo existe y están organizadas jurídicamente, sino que también gozan de plena capacidad jurídica de ejercicio y como consecuencia válidamente pueden ejercer acciones sustantivas, en su propio nombre, a través de sus legítimos representantes y mediante el procedimiento arbitral previsto en la ley.

El sujeto que interviene como parte convocante es una persona natural, goza de capacidad plena para ser parte actora en el proceso, y para comparecer como tal al mismo, con facultad de disposición sobre sus derechos (Artículo 1502 y 1503 del Código Civil y 44 del Código de Procedimiento Civil), dentro de las previsiones de los artículos 15 y 16 del Código Civil. La parte convocante adicionalmente está debidamente representada en el proceso por abogado titulado. Por su parte la parte convocada a su turno, es una persona jurídica colectiva, de derecho privado, que obra dentro de su objeto social, y está dotada de capacidad plena para ser parte y comparecer como tal al mismo (Artículo 1502 y 1503 del Código Civil, 822 del Código de Comercio y 44 del Código de Procedimiento Civil) dentro de la preceptiva de los artículos 15 y 16 del Código Civil, además está representada por abogado titulado en ejercicio.

**La controversia y su naturaleza:** El día veintiocho (28) de febrero de 2011 el señor Guillermo Edmundo Burbano Muriel en calidad de arrendador, celebró con la sociedad Primerautos S.A., en calidad de arrendataria, un contrato de arrendamiento, cuyo objeto es regular las condiciones bajo las cuales el arrendador se obligó para con la arrendataria a concederle el goce de un local comercial, y como contraprestación ésta última se comprometió a pagarle a aquella un precio en dinero por el goce del predio.

En la cláusula DÉCIMO PRIMERA del citado contrato de arrendamiento pactaron las partes que: *"Los conflictos que llegaren a presentarse como consecuencia del presente contrato o en ejecución del mismo se resolverá a través de un tribunal de arbitramento, designados por la Cámara de Comercio de Cali, el cual resolverá en derecho."*

Para la convocatoria a éste Tribunal de Arbitramento la parte convocante presentó dos demandas y con la segunda, radicada el 4 de mayo de 2012, sustituyó la dos anterior, por consiguiente es sobre la cual gira ésta controversia que es materia del debate que nos ocupa y hoy se dirime mediante éste laudo.

Pretende la parte actora que éste tribunal declare la existencia del contrato de arrendamiento celebrado con la sociedad Primerautos S.A., la terminación del mismo por la expiración del plazo establecido para su vigencia, así como por el incumplimiento por la mora en el pago del canon correspondiente al mes de marzo de 2012, y como consecuencia se le ordene a la arrendataria a restituir el inmueble que recibió a título de arrendamiento y se le condene al pago de la cláusula penal pactada por el incumplimiento de las obligaciones contraídas en el contrato, además de los arrendamientos adicionales por cada día de mora en la restitución del inmueble.

Significa lo anterior que las pretensiones de la demanda consultan la cláusula compromisoria, pues fue la voluntad de las partes sustraer de la justicia ordinaria el conocimiento de sus diferencias y en su lugar se la asignaron a la justicia arbitral, en razón a que expresamente pactaron que los conflictos que llegaren a presentarse como consecuencia de la celebración del contrato o de su ejecución, se resolvería a través de un tribunal de arbitramento.

La declaratoria de la existencia y la terminación del contrato que vincula a las partes en contienda y la condena al pago de las penalidades a consecuencia del

- incumplimiento, hacen parte de las diferencias, controversias ó ejecución del convenio, es decir, hacen parte de la cláusula compromisoria.

Por todo lo anterior forzosamente se llega a la conclusión que la cláusula compromisoria comprende y satisface los requisitos legales, por cuanto las partes han demostrado jurídicamente ser capaces de transigir, la cuestión litigiosa es transigible (Artículo 115 del Decreto 1818 de 1998), la materia controvertida no está legalmente sujeta a un procedimiento o trámite incompatible con el fijado para el arbitraje, y el pacto arbitral consta por escrito.

Ahora en lo referente al alcance de la cláusula compromisoria al no tener restricciones o limitaciones debe entenderse con carácter universal, por lo cual es susceptible de debatirse por el procedimiento arbitral todos los conflictos entre las partes originados en la relación contractual debatida. Las pretensiones de la demanda son, por consiguiente, a juicio del tribunal susceptibles de transacción (Artículo 2470 del Código Civil) y además descansan en un contrato de arrendamiento.

**La transigibilidad de la materia:** El asunto es esencialmente transigible porque el conflicto patrimonial mira exclusivamente al interés particular de quienes obran como partes en el proceso, de modo que ellas pueden disponer libremente de sus respectivos y presuntos derechos, y hacerse mutuas y recíprocas concesiones, sin que lo impida ninguna disposición legal especial ni resulte afectado por ello el orden o el interés público, de lo que se deduce que ambas partes gozan de capacidad dispositivas y el conflicto tiene carácter transigible.

**La representación procesal de las partes:** La parte actora confió la gestión profesional a su procuradora en los términos del artículo 2142, 2144 y 2158 del Código Civil y además le otorgó un poder especial que se ajusta a las formalidades y exigencias previstas en el artículo 65 del Código de Procedimiento Civil, pues el asunto controvertido se determinó claramente de modo que no hay posibilidad de confundirse con otros, se hizo a través de memorial dirigido al Centro de Conciliación y Arbitraje y se presentó como se dispone para la demanda, es decir, mediante comparecencia personal.

En el poder especial otorgado por el convocante a su procuradora judicial se le facultó para que convocara a la arrendataria a un tribunal de arbitramento encaminado a obtener la terminación del contrato de arrendamiento y como

consecuencia la restitución del predio arrendado y la condena a las sanciones por el incumplimiento.

Autorización que consulta con los postulados del artículo 70 del Código de Procedimiento Civil que dice que el apoderado podrá formular todas las pretensiones que estime conveniente para beneficio del poderdante, pero que no podrá realizar actos que impliquen disposición del derecho en litigio ni los reservados exclusivamente por la ley a la parte misma.

Es por eso que a nuestro entender, la gestora está facultada para pretender la declaratoria de terminación del contrato, la restitución del bien arrendado y la condena al pago de las sanciones convenidas.

En conclusión, las partes han concurrido al proceso basadas en los poderes especiales conferidos por sus respectivos mandantes, los que por demás contienen suficientes facultades de representación.

Examinados los aspectos de hecho y legales que anteceden, éste Tribunal de Arbitramento una vez más concluye que tiene plena competencia para proferir el laudo sobre las diferencias planteadas en la demanda que sustituyó la inicialmente presentada.

**La legitimación en la causa:** Decantado se presenta hoy este concepto, y se sabe que no se trata de un presupuesto procesal, sino de un presupuesto material de la pretensión, que no admite despacho preliminar sino que su verificación está reservada para el fallo.

En sentencia de febrero 4 de 1991 y reiterada en providencia de julio 26 del mismo año, entre otras, la Corte Suprema de Justicia puntualizó lo siguiente:

*“No es un presupuesto del proceso sino cuestión atinente a la titularidad del derecho de acción o contradicción. En otros términos, se dice que sólo está legitimado en la causa como demandante la persona que tiene el derecho que reclama, y como demandado, quien es llamado a responder, por ser, según la ley, el titular de la obligación correlativa. No alude el fenómeno a la formación del proceso, sino a los objetos de la relación jurídico-material que en él se controvierte; como no atañe a la forma, sino al fondo, no admite despacho preliminar sino que debe ser estudiada y resuelta en la sentencia. Dada su naturaleza la ilegitimación en la causa, ya sea por su aspecto pasivo o activo, o por ambos a la vez, no puede conducir a un fallo inhibitorio sino a una sentencia desestimatoria de las pretensiones del demandante, con efectos de cosa juzgada material y no*

*meramente formal, desde luego que en ella se resuelve la improcedencia de la acción instaurada ante la ausencia de los verdaderos sujetos que complementan su configuración”.*

Este aspecto sustancial de la relación jurídico material en este evento no acusa ninguna deficiencia como quiera que al proceso han concurrido todas las personas que intervinieron en la celebración del contrato de arrendamiento invocado como fuente del conflicto que se debate, vale decir que la controversia se ha trabado en este caso entre el arrendador y la arrendataria.

## **VI. PRUEBAS SOLICITADAS Y DECRETADAS**

En providencia emitida el 9 de julio de 2012 éste Tribunal tuvo como pruebas documentales las aportadas con la demanda y con la contestación a la misma, la recepción de los testimonios solicitados por la convocada y sendos dictámenes periciales a petición de las partes, los que se ordenaron y recaudaron a través de un solo experto.

En aquel proveído y en el emitido el 18 de octubre de 2012, de oficio y utilizando los poderes que brinda el artículo 180 del Código de Procedimiento Civil, se ordenó el interrogatorio de parte tanto al convocante como al representante legal de la convocada y la práctica de una inspección judicial a los locales comerciales ubicados sobre la Avenida Pasoancho o calle 13 No. 77-109 y Avenida Pasoancho o calle 13 No. 77-99, con la finalidad de identificarlos por sus linderos y demás características, medios probatorios que se recaudaron de la siguiente manera:

- Durante la audiencia practicada el 14 de agosto de 2012 se recibieron los interrogatorios de parte al señor Burbano Muriel y al señor Moisés Kattan Bekerman en condición de representante legal de la sociedad Primerautos S.A. por tener el carácter de gerente, pruebas decretadas de oficio.
- Del dictamen pericial practicado por la perito Luz América Ayala Mantilla, presentado en audiencia el 14 de agosto de 2012, se confirió el traslado a las partes en la misma reunión. La convocada por conducto de su

mandatario solicitó aclaración a la experticia, lo que hizo en el mismo acto la auxiliar de la justicia. Seguidamente la arrendataria lo objetó por error grave. El convocante guardó silencio frente a la experticia.

- El 31 de agosto de 2012 se ordenó la práctica de una nueva experticia a través del señor Luís Enrique Villalobos, para que dictaminara sobre los puntos en que se apoya la objeción por error grave formulada por la convocada, experticia presentada en audiencia del 18 de octubre de 2012 y complementada el 2 de noviembre de 2012.
- En la audiencia del 31 de agosto de 2012 se recepcionó el testimonio del señor Pablo Alberto Merino Saa, prueba ordenada a solicitud de la arrendataria.
- El 26 de octubre de 2012 el tribunal practicó la inspección judicial ordenada como prueba de oficio, durante la cual se recepcionó el testimonio de la señora Gladys Amparo Zambrano Jurado, quien dijo ser la gerente comercial del establecimiento de comercio Primerautos Pasoancho.

## VII. LAS ALEGACIONES DE LAS PARTES.

En la audiencia celebrada el 2 de noviembre de 2012 el convocante por conducto de su apoderada especial presentó sus alegaciones por escrito en memorial de once (11) folios que se glosó a los autos. Lo propio hizo la convocada por intermedio de su mandatario en memorial de veinticuatro (24) folios escritos, texto que se anexó al expediente.

En el resumen de las alegaciones la gestora judicial de la parte actora se ratificó en las pretensiones formuladas en la segunda demanda que sustituyó la anterior, y de paso solicitó que se declaren no probados los medios exceptivos formulados por su contraparte.

**Concluyó lo siguiente:**

Que a la arrendataria se le desahució con más de 6 meses de anticipación a la fecha de terminación del contrato, por escrito y en el inmueble dado en arrendamiento, de acuerdo a la prueba documental y a la confesión.

Que la locataria incumplió el contrato de arrendamiento por la falta del canon de arrendamiento correspondiente al mes de marzo de 2012, conforme lo dictaminaron los peritos en la experticia realizada a los libros contables de la inquilina.

En su escrito de alegaciones se detiene en diferenciar entre la renovación y la prórroga de los contratos e incluso se fundó en cita de la corte Suprema de Justicia, en el artículo 518 y 520 del Código de Comercio, que hacen referencia al derecho a la renovación del contrato de arrendamiento cuando el comerciante lo ha ocupado por no menos de dos años consecutivos, que no es el caso que nos ocupa.

También se refiere a la ubicación del local dado en arrendamiento, la que probó con la confesión hecha por la arrendataria a través de su mandatario, con la inspección judicial y con las experticias.

Con respecto al reconocimiento de las mejoras solicitadas por la convocada, dijo que no fueron autorizadas expresamente por su arrendador.

Finalmente solicitó la notificación por conducta concluyente a la sociedad Mazautos Ltda. "en lo que tenga que ver con el contrato de arrendamiento", en condición de fiador solidario de Primerautos S.A., petición que no será atendida por no ser el momento procesal oportuna para hacerlo, amén de no ser parte integrante de la litis.

A su turno el señor apoderado especial de la arrendataria **concluyó lo siguiente** en sus alegaciones:

Que el local comercial dado en arrendamiento no quedó debidamente identificado ni por su nomenclatura, ni por sus linderos, porque de la información brindada por el arrendador aparecen cinco direcciones diferentes.

Que el arrendado no probó la mora en el pago de los cánones de arrendamiento y que de haber incurrido en ella, fue porque el arrendador lo indujo por no haber

emitido la cuenta respectiva en forma oportuna. Que el desahucio no se practicó en debida forma porque la comunicación se envió a una dirección diferente a la que aparece en el contrato de arrendamiento y a la que aparece registrada en el registro mercantil, además de haberse realizado por un medio no autorizado. Por consiguiente según él, el contrato se renovó.

Adicionalmente itera que el contrato de arrendamiento se celebró verbalmente por un espacio de tiempo de 5 años y no de 1 año, como reza en el contrato escrito.

Cuestionó la idoneidad de los expertos para establecer la ubicación del local comercial arrendado y el pago de la renta.

Es menester resaltar que el mandatario de la locataria en su escrito de alegaciones **confesó la existencia del contrato de arrendamiento celebrado con el señor Burbano Muriel el 28 de febrero de 2011, que inicialmente se pactó por el término de un año**, pero que sin embargo de manera verbal acordó con su arrendador a cinco años.

Por tanto, no podrá desconocer el Tribunal, el alcance probatorio de los siguientes documentos presentados por las partes así:

**1. Documentos presentados por la parte convocante (Cuaderno No. 1 y No. 4):**

- Original del certificado de existencia y representación legal de la sociedad Primerautos S.A., expedido por la Cámara de Comercio de Cali, en el que consta que el señor Moisés Kattan Bekerman es su representante legal por tener el carácter de gerente. (Ver folio 14 a 18 del cuaderno No.1).
- El contrato de arrendamiento celebrado el 28 de febrero de 2011 por medio del cual el señor Guillermo Edmundo Burbano Muriel en condición de arrendador dio en arrendamiento a la sociedad Primerautos S.A. un local comercial ubicado sobre la Avenida Pasoancho ó calle 13, Urbanización Las Villas Primera Etapa de ésta ciudad de Cali, con un área de 600 metros cuadrados, para ser utilizado exclusivamente en la exhibición y venta de vehículos, en el que aparece que el término de duración se pactó a un (1) año contado a partir del 1 de marzo de 2011, es decir, el vencimiento tendría lugar el 28 de febrero de 2012. Aparece que el canon de

arrendamiento se pagaría dentro de los 5 primeros días de cada período mensual.

El documento fue aportado en original, por ese motivo en los términos del artículo 252 del Código de Procedimiento Civil, se le asigna pleno valor probatorio para tener por demostrado el contrato de arrendamiento, además que ambas partes han confesado su existencia en los hechos de la demanda, su contestación y alegaciones.

- Certificado de nomenclatura del inmueble distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-231359 expedido por el Departamento Administrativo de Planeación, en el que aparece que el inmueble se encuentra ubicado en la comuna 17 del Barrio Urbanización Las Villas, calle 13 No. 77-109.
- Certificado de tradición del inmueble distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-231359 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, en el que se lee que el inmueble se encuentra ubicado sobre la Avenida Pasoancho, Urbanización Las Villas Primera Etapa con carrera 78/79.
- La carta fechada el 4 de agosto de 2011 dirigida por el señor Guillermo Edmundo Burbano Muriel a la sociedad Primerautos S.A., en la que aparece la notificación de la intención de no renovar el contrato de arrendamiento y que por consiguiente quedaría terminado el 1 de marzo de 2012. **En ella aparece estampado un sello de recibido en original en el que se lee "PRIMERAUTOS S.A. NIT. 805.009.285-3" y una firma original que dice "Patricia Agosto 05/11". (Ver folio 012 y 013 del cuaderno No. 1).**

Éste documento no fue tachado de falso por la arrendataria, en consecuencia de conformidad con lo dispuesto en el artículo 252 del Código de Procedimiento Civil, se considera auténtico. Se detuvo en la contestación a la demanda y en las alegaciones en que fue enviado a una dirección diferente a la registrada en el registro mercantil, a una dirección distinta a la que aparece en el contrato de arrendamiento como lugar de ubicación del local comercial arrendado y a un lugar disímil a la que figura en el certificado de nomenclatura.

- La guía de envío en original expedida por "Deprisa", como empresa de mensajería especializada, con la que se prueba que la notificación del desahucio se hizo el 6 de agosto de 2011 a la sociedad Primerautos S.A. en la calle 13 No. 77-99 de ésta ciudad de Cali.
- Extractos bancarios de las cuentas corrientes bancarias establecidas por el arrendador en diferentes bancos de la ciudad.

## **2. Documentos presentados por la parte convocada (Cuaderno No. 4):**

- 65 copias auténticas de facturas de venta y cuentas cobro, con las cuales la arrendataria pretende probar el valor de las mejoras locativas realizadas al local comercial arrendado.
- 4 copias de transferencias bancarias y comprobantes de consignación, con los cuales prueba el pago de los cánones de arrendamiento correspondiente a los meses de enero de 2012, febrero de 2012, abril de 2012 y mayo de 2012.
- La copia de la transferencia bancaria , con la cual prueba que el canon de arrendamiento correspondiente al mes de marzo de 2012, fue pagado el 9 de abril de 2012. Con éste documento la arrendataria confesó que la renta de aquel período mensual, lo canceló un mes después del plazo pactado en el contrato para su pago. (Ver Folios 21 y 93 del cuaderno No. 4)

## **3. ANÁLISIS DEL INTERROGATORIO DE PARTE ABSUELTO POR LA PARTE CONVOCADA.**

El señor Moisés Kattan Bekerman en condición de gerente y por consiguiente de representante legal de la sociedad Primerautos S.A. al absolver el interrogatorio de parte en la audiencia que tuvo lugar el 14 de agosto de 2012, confesó lo siguiente:

Al absolver las preguntas que le formuló el Tribunal, confesó ser ingeniero civil de profesión, que su familia va a cumplir 30 años en la actividad de la distribución y agenciamiento de vehículos automotriz, que llevan aproximadamente 20 años con

la tenencia a título de arrendatarios de un local comercial en la Avenida Pasoancho y que desde hace 3 años debieron necesitar más porque comenzaron con la distribución de vehículos de marca Hyundai, que personalmente se vinculó al negocio familiar desde hace 8 ó 9 años.

De la lectura al certificado de existencia y representación legal de Primerautos S.A., que gerencia el absolvente aparece que la sociedad fue creada desde el 24 de diciembre de 1997 y matriculada en el registro mercantil desde el 8 de enero de 1998, es decir, desde hace quince (15) años en la actividad de la compra, venta, reparación, comercialización y promoción de vehículos automotores nuevo o usados.

**Significa lo anterior que la trayectoria de la convocada en el arrendamiento de inmuebles para la comercialización de vehículos en desarrollo de su objeto social, es vasta, experimentada y conocedora en el ejercicio de aquellos transes mercantiles, que lleva al Tribunal a establecer que es cuidadosa y diligente en sus actos como lo debe hacer un hombre juicioso en la administración de sus negocios importantes y por consiguiente entendida en las consecuencias y ventajas de las condiciones convenidas en una relación contractual de aquella índole.**

Más adelante dijo que al local arrendado le realizó unas mejoras, de un lado porque a le gusta tener sus vitrinas en buen estado y por exigencia de la compañía distribuidora de la marca de vehículos que agencias. Que el inmueble lo recibieron en estado aceptable para la fecha en que lo tomaron en arrendamiento, el porcelanato aceptable pero que al resto le faltaba retoques y la faltaba más pulcritud.

**También confesó que el local al que mejoraron es el mismo pretendido por su arrendador en éste proceso, pero llama profundamente la atención que no recuerde la nomenclatura donde funciona su establecimiento de comercio.**

Con respecto a la comunicación que contiene el desahucio **la considera legalmente no recibida** porque según él no fue enviada a las direcciones que aparecen en el contrato de arrendamiento, ni a la registrada ante la Cámara de Comercio. Que la rúbrica que aparece estampada en la copia de la carta que se le puso de presente le parece conocida, pero que no es la suya porque entiende que dice Patricia y que no sabe a quién corresponde porque cuenta con 252

empleados. Pero con respecto al sello de "Primerautos S.A." nada dijo, guardó silencio, tampoco negó que fuera el utilizado por la sociedad que representa.

#### **4. EL INTERROGATORIO DE PARTE ABSUELTO POR LA PARTE CONVOCANTE.**

El señor Guillermo Edmundo Burbano Muriel al absolver el interrogatorio de parte en la audiencia que tuvo lugar el 14 de agosto de 2012, iteró los términos del clausulado del contrato de arrendamiento y la narración de los hechos de la demanda y la réplica a los medios exceptivos, es decir, no expuso nada distinto a la confesión que hizo por él su apoderada especial. Por consiguiente no se detendrá el Tribunal en su análisis.

#### **5. ANALISIS DE LOS TESTIMONIOS RENDIDOS.**

**5.1.** El señor Pablo Alberto Merino Saa dijo encontrarse vinculado a la sociedad Primerautos S.A. desde el mes de marzo o abril de 2009 en el cargo de Gerente Comercial, de profesión administrador de empresas, que no recuerda la dirección exacta del local comercial que les dio en arrendamiento el señor Burbano Muriel, pero que se encuentra ubicado sobre la Avenida Pasoancho entre la 78,79 y 80 entre los locales que distribuyen vehículos marca Chery también de propiedad de Primerautos (al lado derecho) y marca Gritwul, al parecer también de propiedad del señor Burbano (al lado izquierdo), además cree recordar que el contrato fue celebrado en el año 2011.

Al responder las preguntas sobre el término de duración del contrato, expuso que verbalmente se pactó a 5 años y que las mejoras realizadas al predio fueron autorizadas en forma oral.

Al descender el traslado de las excepciones, la mandataria del arrendador tachó al testigo de sospechoso por su eventual parcialidad con su empleadora Primerautos S.A. y de contera, interesado en las resultas del proceso.

La dependencia del testigo con la arrendataria quedó probada con sus declaraciones, pues dijo ser su gerente comercial desde el mes de marzo o abril de 2009, circunstancia que afecta su credibilidad e imparcialidad en las manifestaciones encaminadas a probar pactos contrarios a los consignados

expresamente y por escrito en el contrato de arrendamiento. De allí que éste Tribunal desestimaré su dicho en lo que favorece a su patrono, a quien desde luego debe guardarle fidelidad y lealtad.

5.2. Por su parte la señora Gladys Amparo Zambrano Jurado en declaración rendida en la diligencia de inspección judicial practicada el 26 de octubre de 2012 al inmueble en donde funciona el establecimiento de comercio Primerautos Pasoancho de propiedad de la sociedad Primerautos S.A. que distribuye vehículos de la marca Hyundai, **ubicado sobre la Avenida Pasoancho ó calle 13 No. 77-99**, manifestó que ser la gerente comercial del establecimiento de comercio, que labora para Primerautos S.A. desde hace dos años y medio, que el arrendador del predio es el señor Edmundo de quién no recuerda su apellido, pero tiene conocimiento que es el dueño de los locales contiguos en dirección de norte a sur.

Se trata de una testigo espontánea en su declaración e informó al Tribunal que el establecimiento de comercio instalado en el local comercial **ubicado sobre la Avenida Pasoancho ó calle 13 No. 77-99, se encuentra arrendado, que su arrendataria es la sociedad Primerautos S.A. y que su arrendador es el convocante.**

Además de espontaneo el testimonio, se anota que fue claro, coherente, completo y responsivo acerca de los hechos que declaró, pues tiene conocimiento personal de los mismos y ha indicado las circunstancias de tiempo, modo y lugar de cómo han ocurrido. En concepto de este Tribunal merece asignarle pleno valor probatorio, pues han adquirido el conocimiento de los mismos por haber participado en forma directa en los hechos que relata y coincide en parte con lo expresado por la gestora del convocante en sus diferentes escritos, con lo confesado por el representante legal de la arrendataria y parte con la prueba documental arrimada al proceso, entre ellos el contrato de arrendamiento.

## 6. DE LA PRUEBA PERICIAL.

La experta en contabilidad designada por éste Tribunal para que rindiera las experticias solicitadas por las partes, informó que se trasladó al local comercial ubicado sobre la Avenida Pasoancho ocupado por Primerautos S.A. para verificar su localización, sus linderos, revisar los comprobantes y libros oficiales de contabilidad, en donde fue informada por la señora Mayerly Sánchez, contadora de la convocada, que el inmueble lo detentan a título de arrendamiento, siendo su

propietario el señor Edmundo Burbano Muriel y llegó a las siguientes conclusiones:

- Que el inmueble ubicado sobre la Avenida Pasoancho No. 77-109 es el mismo en donde se encuentra actualmente el establecimiento de comercio de Primerautos S.A.
- Que el arrendador del local comercial es el señor Guillermo Edmundo Burbano Muriel y su arrendataria la sociedad Primerautos S.A.
- Que el canon de arrendamiento del mes de marzo de 2012 fue cancelado el 9 de abril de 2012.
- Que la contabilidad de Primerautos S.A. no le permite identificar de manera independiente la aplicación de los gastos incurridos en reparaciones y adecuaciones al inmueble arrendado, en razón a que no llevan la contabilidad por centro de costos y por consiguiente no es posible determinar a cuál de las sedes pertenece el gasto.
- Que las facturas relacionadas como gastos de remodelación y adecuaciones se registraron en sitios de aplicación diferentes al local arrendado, tales como obras en el rumbódromo, no aparece identificado el inmueble objeto de las adecuaciones, y se registró como compra de materiales remodelaciones concesionarios y otros sin ubicar la obra en remodelación.
- Que el valor de las mejoras efectuadas por Primerautos S.A. aparece registrado en la contabilidad por valor de \$44.738.744.00.
- Que la factura por concepto de compra de muebles tiene un valor de \$43.072.768.00, pero que no puede aplicarse como un gasto de reparación o adecuación locativa.

La experticia fue puesta en conocimiento a las partes en audiencia del 14 de agosto de 2012, de la cual se confirió el traslado a las partes y en uso de este término el apoderado judicial de la convocada solicitó aclaración del dictamen. Aclarada la experticia durante la audiencia, el apoderado especial de la convocada la objetó por error grave fundamentado en los siguientes hechos:

1. Que la auxiliar se presentó al inmueble ubicado sobre la Avenida Pasoancho No. 77-109 y no a la dirección que aparece en el contrato de arrendamiento.
2. Que la experta se presentó en compañía solamente de la gestora del convocante.
3. Que no probó que haya concurrido a las oficinas de planeación municipal a indagar sobre la nomenclatura del predio arrendado.
4. Que carece de idoneidad frente a normas urbanísticas para establecer la ubicación del predio.
5. Que por su especialidad de contadora no le permite identificar el inmueble por sus linderos.
6. Que frente a la revisión de los comprobantes para establecer los gastos de remodelación, la auxiliar no hizo una experticia técnica. Por lo tanto, las conclusiones a que llegó la señora perito son totalmente equivocadas.

#### **Trámite de la objeción**

De la objeción se confirió el traslado de rigor a la parte convocante quien a través de su apoderada lo recorrió, refutando los hechos que fundan la inconformidad del objetante.

A solicitud del objetante se decretó práctica de nuevo dictamen pericial, designándose al contador público Luís Enrique Villalobos, quien se posesionó del cargo el 7 de septiembre de 2012 y con fecha 5 de octubre de 2012, el experto presentó a conocimiento del Tribunal y las partes el dictamen pericial encomendado, del cual se corrió traslado a las partes por tres (3) días, según se ordenó en auto del 18 de octubre de 2012. Dentro de este término, el apoderado de la parte convocada formuló una serie de observaciones y críticas al trabajo elaborado, solicitó aclaración o complementación, lo que hizo el auxiliar en audiencia.

## Consideraciones del Tribunal para resolver la objeción por error grave.

Prima facie se anota que nuestro Estatuto Procesal Civil no define lo que se entiende por error grave y que es la jurisprudencia quien se ha encargado de ello al manifestar:

*"si se objeta un dictamen por error grave, los correspondientes reparos deben poner al descubierto que el peritazgo tiene bases equivocadas de tal entidad o magnitud que imponen como consecuencia necesaria la repetición de la diligencia con intervención de otros peritos.(G.J.t. LII, pág. 306) pues lo que caracteriza desaciertos de ese linaje y permite diferenciarlos de otros defectos imputables a un peritaje,... es el hecho de cambiar las cualidades propias del objeto examinado, o sus atributo, por otras que no tiene; o tomar como objeto de observación y estudio una cosa fundamentalmente distinta de la que es materia del dictamen, pues apreciando equivocadamente el objeto, necesariamente serán erróneos los conceptos que se den y falsas las conclusiones que de ellos se deriven...", de donde resulta a todas luces evidente que las tachas por error grave a las que se refiere el numeral 1º del artículo 238 del Código de Procedimiento Civil "...no pueden hacerse consistir en las apreciaciones, inferencia, juicios o deducciones que los expertos saquen, una vez considerada recta y cabalmente la cosa examinada. Cuando la tacha por error grave se proyecta sobre el proceso intelectual del perito, para refutar simplemente sus razonamientos y sus conclusiones, no se está interpretando ni aplicando correctamente la norma legal y por los mismo es inadmisibile para el juzgador, que el considerarla entraría en un balance o contraposición de un criterio a otro criterio, de un razonamiento a otro razonamiento, de una tesis a otra, proceso que inevitablemente lo llevaría a prejuzgar sobre las cuestiones de fondo que ha de examinar únicamente en la decisión definitiva..." (G.J. tomo LXXXV, pág.604).*

Teniendo como fundamento lo que ha de entenderse por error grave, fácilmente se concluye que los argumentos expuestos para atacar el dictamen no lo constituyen, pues son una crítica a los fundamentos del mismo, haciendo ver una serie de aspectos que se debieron tener en cuenta, observaciones que el objetante había podido realizar a la auxiliar de la justicia si le hubiera ofrecido su colaboración, faltando así igualmente a lo dispuesto por el mismo artículo 242 del Código de Procedimiento Civil, que ordena que las partes están en el deber de colaborarle a los peritos, facilitándoles los datos, las cosas y el acceso a los lugares que ellos consideren necesarios para el desempeño de su cargo.

Pero veamos algunos aspectos que fundamentan la inconformidad del objetante:

Argumenta el inconforme que la perito visitó el inmueble ubicado sobre la Avenida Pasoancho No. 77-109 y no a los predios que aparecen en el contrato de arrendamiento, que no probó la visita que hizo a las oficinas de planeación municipal para establecer la ubicación precisa del inmueble, que no es la persona idónea para determinar el predio por sus linderos, dado su profesión de contadora y que practicó una inspección judicial sin contar con jurisdicción para hacerlo.

Revisando el concepto emitido por la auxiliar de la justicia, informó que se trasladó al inmueble arriba mencionado, que corresponde al que aparece en el certificado de nomenclatura y allí fue informada por dependientes de la convocada que el predio lo ocupa la sociedad Primerautos S.A. con un establecimiento de comercio de su propiedad, que a pesar de mencionarse varias direcciones en el contrato de arrendamiento, en el certificado de tradición y en el certificado de nomenclatura, se trata del mismo predio.

Precisamente para valorar en conjunto de acuerdo al principio de la sana crítica, el Tribunal decretó y practicó como prueba de oficio una inspección judicial, en la que pudo constatar que el predio visitado sobre la Avenida Pasoancho ó Calle 13 distinguido en su puerta de entrada con el No. 77-99, es el mismo al visitado por la perito y al que se refiere el convocante en el contrato de arrendamiento y en su demanda introductoria de éste proceso, tal como lo ampliaremos más adelante cuando analicemos éste medio probatorio.

Si la experta visitó el predio en compañía de la apoderada especial del arrendador, lo hizo apoyada en el numeral 3 del artículo 237 y 242 del Código de Procedimiento Civil, lo que no puede generar de ninguna manera que haya intervenido en los análisis y conclusiones, para calificarlas de erradas.

Con respecto a la inspección judicial mencionada por la perito, entiende éste tribunal que la auxiliar quiso decir que en su visita que practicó a las instalaciones de la convocada, se entrevistó con uno de los funcionarios, pero mal entenderíamos que se trata de una prueba de esa naturaleza, porque quienes pueden realizarla son los operadores judiciales ó las personas revestidas de jurisdicción.

En lo que hace a la revisión de los documentos de la contabilidad, dijo fue atendida por la contadora y por el representante legal de la arrendataria, y que después de su análisis pudo establecer que los registros no los llevan ordenadamente por centros de costos, sin discriminar a cuál de las sedes corresponde.

De acuerdo al artículo 271 del Código de Procedimiento Civil en concordancia con el artículo 59 del Código de Comercio, los libros de comercio hacen fe en los procesos entre comerciantes, por consiguiente se tendrá en cuenta la firmeza, precisión y la calidad de los fundamentos de la experticia.

En lo tocante con el dictamen decretado como prueba de la objeción, encuentra éste tribunal que la visita practicada al predio, el análisis y estudio de la documentación, llevó al segundo perito a similares reflexiones y conclusiones que la primera, pues concluyó lo siguiente:

- Que el local comercial objeto de éste proceso es el ubicado en la Avenida Pasoancho o Calle 13 No. 77-99, que su arrendataria es la sociedad Primerautos S.A., que el cánones correspondiente al mes de marzo de 2012, fue cancelado el 9 de abril de 2012.
- Que los gastos incurridos en el local en contienda, ascienden a \$44.738.744.00 por concepto de compra de materiales para las mejoras locativas.

Por lo anterior, se examinará la eficacia tanto de este dictamen como del inicial si a ello hay lugar de acuerdo con lo que salga probado en este arbitramento, porque de lo analizado se concluye que no hay lugar a declarar probada la objeción por error grave formulada por la parte convocada.

#### **VIII. LAS EXCEPCIONES DE MÉRITO PLANTEADAS**

Éste tribunal al analizar las dos excepciones de mérito planteadas por el apoderado especial de la sociedad Primerautos S.A., las que denominó como "Cobo de lo no debido" e "Inexistencia de la obligación", encontró elementos comunes en que se fundamentan, es por lo que se analizarán en forma conjunta; dichos elementos, es que el contrato fue renovado porque no se le notificó en

debida forma el desahucio y que las mejoras realizadas en el local comercial, fueron autorizadas verbalmente porque el arrendador aceptó en forma oral que el contrato tuviera una vigencia de 5 años y no 1 como aparece en el contrato escrito.

## **IX. RESOLUCIÓN DE PRETENSIONES**

### **1. La prueba del contrato de arrendamiento:**

Nuestro ordenamiento jurídico contempla el arrendamiento como un contrato mediante el cual recíprocamente las partes se obligan, la una a conceder el goce de una cosa o a ejecutar una obra, o a prestar un servicio y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado (Artículo 1973 del Código Civil).

Se deduce de lo anterior, en consecuencia, que la principal obligación que surge para el arrendatario la constituye precisamente el pago de la renta que tiene que hacerle al arrendador en la forma y términos establecidos en el contrato y la restitución del precio a la terminación de la convención. De allí que sea procedente el acuerdo de las partes sobre el pago del precio por cuotas anticipadas. Cuando así se ha estipulado nace para el arrendatario la obligación de pagar anticipadamente por constituir ese acuerdo de voluntades una ley para los contratantes de conformidad con lo previsto en el artículo 1602 del Código Civil. Y Si el arrendatario no satisface el pago en el plazo convenido, incurre en incumplimiento del contrato por mora o falta de pago del precio o renta.

En armonía con los pedimentos incoados en el libelo introductorio que dio origen a ésta controversia, en el evento sub-examine, la causal invocada por el extremo activo de ésta acción es la terminación del contrato por la expiración del plazo pactado y la falta de pago para la fecha de presentación de la demanda, del canon de arrendamiento correspondiente al mes de marzo de 2012.

Para dar cumplimiento al postulado previsto en el párrafo primero del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, el convocante por conducto de su apoderada especial, allegó al expediente la prueba documental de la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre la sociedad Primerautos S.A. en calidad de arrendataria y el señor Guillermo Edmundo Burbano Muriel en calidad de arrendador, documento en el que consta que se celebró por escrito el 28 de febrero de 2011, con un término de duración de un (1) año contado a partir del 1

de marzo de 2011, es decir, que el plazo inicial precluyó el 28 de febrero de 2012, con un canon inicial de \$15.000.000.00 mensuales, pagaderos anticipadamente dentro de los 5 primeros días de cada período mensual al arrendador o a su orden.

Sobre la existencia del contrato de arrendamiento no le asiste duda a éste tribunal, de una parte porque el documento allegado al plenario tiene pleno valor probatorio de conformidad con lo previsto en los artículos 252 y 253 del Código de Procedimiento Civil, al no haber sido tachado de falso por la parte convocada. Además la arrendataria por conducto de su gestor confesó su existencia en los términos del artículo 194 y 195 de la misma obra adjetiva al contestar los hechos que sustentan las pretensiones de la demanda y en las alegaciones. También lo hizo por conducto de su representante legal al absolver el interrogatorio de parte.

En lo que hace al inmueble arrendado, dice el artículo 76 del Código de Procedimiento Civil que las demandas que versen sobre bienes inmuebles, como en nuestro caso, se especificarán por sus ubicación, linderos, nomenclatura y demás circunstancias que lo identifiquen.

Pero no necesariamente tienen que coincidir conjuntamente todas aquellas exigencias, porque la identificación no puede quedar sometida a parámetros de exactitud meridiana, en razón a que los linderos y la nomenclatura pueden variar con el tiempo a consecuencia que las parcelaciones, la apertura de nuevas vías, la tradición de los colindantes y reasignación de nomenclaturas, con mayor verás si la actualización se encuentra a cargo de dos entidades con funciones distintas, una el registro de instrumentos públicos y otra el departamento administrativo de planeación municipal, entidades con funciones propias y directrices disímiles.

La Corte Suprema de Justicia en sentencia de casación civil del 8 de febrero de 2002, expediente 6758 con ponencia del magistrado doctor Jorge Santos Ballesteros, dijo lo siguiente:

*" Pero esta identidad, como se señaló anteriormente no puede quedar sometida a parámetros de exactitud matemática, sobre todo si se trata de inmuebles, y más si estos son rurales, dada la falta de sistemas técnicos de identificación: no es de rigor que exista una absoluta coincidencia de linderos entre los títulos y el bien pretendido porque bien puede puedan variar con el correr de los tiempos por segregaciones, variaciones en nomenclatura y calles, mutación de colindantes, etc. Precisamente la corte en el punto ha sostenido que queda en abrigo de cualquier duda que para hallar la identidad del*

*fundo reivindicado no es de rigor que los linderos se puntualicen de modo absoluto sobre el terreno; o que la medición acuse exactamente la superficie que los títulos declaran; o que haya coincidencia matemática en todos y cada uno de los pormenores por examinar. Basta que razonablemente se trate del mismo predio por sus características fundamentales (Cas. Civil de 25 de noviembre de 1993).*

*Además de lo anterior, es oportuno aclarar que para la identificación del bien rige a plenitud la libertad probatoria, y aunque los medios más adecuados para demostrar tanto ésta como la posesión son la inspección judicial y los testimonios, no puede decirse que sean los únicos, ni que la confesión del demandado no sea adecuada o eficaz". (CSJ, Cas. Civil, Sent. Feb. 8/2002. Exp. 6758. M.P. Jorge Santos Ballesteros)*

La prueba pericial rendida por los dos expertos, los testimonios, la confesión de la arrendataria, los documentos allegados al plenario y la inspección judicial practicada, apreciados todos en conjunto de acuerdo a las reglas de la sana crítica, éste tribunal estima que quedó probado que el inmueble arrendado objeto de ésta controversia corresponde al local comercial en donde funciona el establecimiento de comercio Primerautos Pasoancho, de propiedad de la sociedad Primerautos S.A., ubicado sobre la Avenida Pasoancho ó Calle 13 No. 77-99 de ésta ciudad de Cali.

## **2. Del incumplimiento del contrato de arrendamiento:**

Argumentó el arrendador a través de su apodera especial que la arrendataria incumplió el contrato de arrendamiento porque no atendió cumplidamente el pago del canon de arrendamiento correspondiente al mes de marzo de 2012.

Es entendido de acuerdo con la ley que las afirmaciones y negaciones indefinidas no requieren de prueba (Artículo 177 del Código de Procedimiento Civil). Por consiguiente bástale a la parte arrendadora afirmar que no se le han cubierto los cánones de arrendamiento correspondiente a determinado lapso o período, para que haya de presumirse verdadero tal omisión, en tanto que el arrendatario no presente la prueba del hecho afirmativo contrario, esto es, del pago de los valores que se le acusa deber.

Le correspondía entonces a la locataria demostrar en primer lugar que el valor del canon correspondiente al mes de marzo de 2012 no es el que debe cancelar, y traer a los autos la prueba de su pago en forma oportuna, antes por el contrario, confesó al contestar la demanda, que el 9 de abril de 2012 consignó a la cuenta

corriente establecida en el Banco de Bogotá el valor correspondiente a la renta del mes de marzo de 2012. Para tales efectos allegó la prueba de la transferencia bancaria. (Folio 021 y 093 del cuaderno No.4).

En el mismo sentido fueron concluyentes los dos expertos al revisar los registros contables de la arrendataria.

Con respecto a los argumentos expuestos por el apoderado especial de la arrendataria en las alegaciones, tenemos que el artículo 2035 del Código Civil fue derogado expresamente por el artículo 43 de la Ley 820 de 2003, situación que al parecer lo ignoró el apoderado. En efecto, el artículo 43 de la citada Ley 820 preceptúa lo siguiente: Tránsito de legislación, vigencia y derogatoria.

"La presente ley en cuanto a sus disposiciones sustanciales se aplica a los contratos que se suscriban con posterioridad a su entrada en vigencia, y las disposiciones procesales contenidas en los artículos 12, 35 a 40 serán de aplicación inmediata para los procesos de restitución sin importar la fecha en que se celebró el contrato. Para efectos del tránsito de legislación, deberá estarse a lo establecido en el artículo 40 de la Ley 153 de 1887 y en el artículo 699 del Código de Procedimiento Civil. Esta ley rige a partir del momento de su promulgación y deroga la Ley 56 de 1985, el artículo 2035 del Código Civil, el artículo 3o. del Decreto 2923 de 1977, el artículo 4 del Decreto 2813 de 1978, el artículo 23 del Decreto 1919 de 1986, los artículos 2, 5 y 8 a 12 del Decreto 1816 de 1990, como también las demás disposiciones que le sean contrarias". (Las subrayas no son del texto original).

Con lo anterior quiere significar el tribunal que las reconvenciones de que trataba el artículo 2035 del Código Civil, no constituyen requisito en la actualidad, toda vez que el artículo 43 de la ley 820 de 2003, derogó aquella disposición, que tiene plena vigencia en este momento por haber sido declarado exequible por la Corte Constitucional en sentencia C-670 del 13 de julio de 2004.

Así las cosas no constituye exigencia procesal acompañar a la demanda la prueba sumaria de que se hayan hecho al arrendatario los requerimientos privados o los judiciales previstos en el artículo 2035 del Código Civil, debe entenderse sin vigencia al ser derogado la norma sustantiva inicialmente citada, por el artículo 43

de la Ley 820 de 2003, en tanto los mismo se quedaron sin un referente normativo que les diera aplicación.

Adicional a lo antedicho, la arrendataria renunció expresamente a tales requerimientos.

En este orden de ideas podemos concluir que la arrendataria incumplió el contrato de arrendamiento, incumplimiento que conlleva a declarar terminado el convenio y a ordenar la restitución del predio arrendado.

### **3. De la terminación del contrato a consecuencia del desahucio:**

Habiendo quedado probado el incumplimiento del contrato por la mora en el pago del canon de arrendamiento del mes de marzo de 2012, que conlleva a la terminación del mismo, se hace innecesario en detenerse en ésta causal.

Pero es preciso señalar que a juicio de éste Tribunal el desahucio se practicó en legal forma, pues aparece la prueba de la notificación de la terminación del contrato que hizo el arrendador a su arrendataria.

En la carta y la certificación de la empresa de mensajería glosadas a los autos a folios 012 y 013 del cuaderno No. 1, consta que un ejemplar fue recibido por la sociedad Primerautos S.A. el 5 de agosto de 2011, en la que se estampó el sello de tinta, el número de identificación tributaria y rubricada por uno de los 252 dependientes de la arrendataria. Otro ejemplar fue entregado por la empresa Deprisa en la calle 13 No. 77-99, dirección que corresponde al inmueble ocupado por la locataria, según pudo constar el Tribunal con la práctica de la inspección judicial y demás elementos probatorios arriba enunciados.

Dichos documentos no fueron tachados de falsos por la convocada, por consiguiente al tenor de lo dispuesto en el artículo 252 y 253 del Código de Procedimiento Civil, tiene pleno valor probatorio para evidenciar que la noticia del desahucio se ejecutó en legal forma.

### **4. Los convenios celebrados verbalmente:**

En la contestación a la demanda y en las alegaciones, insiste la arrendataria que verbalmente convinieron que la duración del arrendamiento es de 5 años y que su arrendador lo autorizó oralmente para ejecutar las mejoras realizadas.

Aquellas afirmaciones y el débil testimonio se oponen al convenio escrito en el contrato de arrendamiento allegado al plenario como prueba de la existencia del pacto.

Como no obran en autos pruebas que contradigan lo escrito, además de la prosperidad tacha del testigo como sospechoso, no habrá lugar a reconocer las mejoras locativas, por no haber probado la locataria su autorización en forma escrita, tal como lo convinieron en el contrato de arrendamiento.

Veamos el comentario hecho por el tratadista Fernando Quiceno Álvarez en su obra "Valoración Judicial de las pruebas", segunda edición de 2006, Editora Jurídica de Colombia Ltda., página 17 y 18:

*"En la prueba por representación, el documento es el más eficaz, por que el intermediario queda reducido tan solo a la conversión del hecho cosa; pero esa conversión se realiza normalmente con deliberada atención y los documentos se redactan con el propósito de que reproduzcan con la mayor exactitud posible lo que desea representar. Menos eficaz es, en cambio la representación mediante relatos; la representación a cargo de las partes tiene la grave falla del interés; de aquí que la representación mediante relatos a cargo de las partes solo es creída en cuanto sea contraria a su interés y nunca cuando corra a su misma dirección. En la representación a cargo de los que no tienen interés que vicie sus declaraciones, los intermediarios disminuyen la eficiencia del relato. Las visiones son imperfectas, por el tiempo transcurrido entre el hecho y el relato. Las fallas naturales de la memoria, la interferencia de otros elementos ajenos que turban el recuerdo, son otras tantas eficiencias del relato y con en el proceso escrito, los escribanos receptores de la declaración jamás pueden transmitir aunque se lo propongan, la versión fiel del relato".*

Con base en lo anteriormente expresado, este Tribunal declarará no probados los medios exceptivos propuestos y por consiguiente se despacharán favorablemente las pretensiones del convocante.

#### **X. LIQUIDACIÓN DE COSTAS**

Se condenará en costas a la parte vencida en este proceso, en este caso a la parte convocada, las cuales se fijan de la siguiente manera:

Honorarios y gastos pagados por la parte convocante Guillermo Edmundo Burbano Muriel:

Gastos de administración, incluido el IVA (Cámara de Comercio)	\$ 3.915.000
Gastos de funcionamiento del Tribunal	\$ 3.000.000
Honorarios árbitro \$6.750.000	\$ 6.750.000
IVA honorarios árbitro: \$1.080.000	\$ 1.080.000
Honorarios Secretaria	\$ 3.375.000
IVA honorarios secretaria	\$ 540.000
50% Honorarios perito Luz América Ayala.	\$ 400.000
Agencias en derecho:	<u>\$ 2.500.000</u>
<b>TOTAL COSTAS</b>	<b>\$21.560.000</b>

#### **XI. DECISIÓN.**

En mérito de las facultades otorgada por el Artículo 116 de la Constitución Política Colombiana, el presente Tribunal de Arbitramento, administrando justicia en nombre de la República de Colombia, y por autoridad de la Ley

#### **RESUELVE**

**PRIMERO.** Declarar no probadas las excepciones de mérito o de fondo propuestas por el apoderado especial de la convocada la sociedad Primerautos S.A., por las razones expuestas en la parte motiva de éste laudo.

**SEGUNDO:** Declarar no probada la objeción por error grave formulada por el apoderado especial de la parte convocada, en contra del dictamen pericial rendido en el proceso por la auxiliar de la justicia señora Luz América Ayala Mantilla.

**TERCERO.** Declarar la existencia del contrato de arrendamiento celebrado el 28 de febrero de 2011 entre el señor Guillermo Edmundo Burbano Muriel en condición de arrendador y la sociedad Primerautos S.A. en calidad de arrendataria, sobre el local comercial ubicado sobre la Avenida Pasoancho ó Calle 13 No. 77-99 de la actual nomenclatura urbana de Cali, determinado por los siguientes linderos especiales: **OCCIDENTE**, linda con la calle 13 o Avenida Pasoancho; **SUR**, con el local comercial demarcado con el No. 77-105 sobre Avenida Pasoancho ó Calle 13, en donde funciona un establecimiento de Comercio que distribuye vehículos de varias marcas de fabrica china; **NORTE** con el local comercial contiguo sobre la Avenida Pasoancho que distribuye vehículos

marca CHERY de fabricación china y de acuerdo a la tarjeta de presentación que entregaron al tribunal, aparece con la dirección numero 77-95 sobre la Avenida Pasoancho o Calle 13; y **ORIENTE**, con la calle 13 A vía que se encuentra destapada.

El inmueble corresponde al mismo dado en arrendamiento en el contrato aportado por el convocante y al pretendido por su apoderada especial en el libelo introductorio.

**CUARTO.** Declarar terminado el contrato de arrendamiento mencionado en el numeral inmediatamente anterior, a consecuencia del incumplimiento de la arrendataria de una de las obligaciones esenciales del convenio, cual es la falta de pago o la mora en el pago de la renta. Además por la expiración del plazo señalado para su vigencia.

**QUINTO.** Ordenar a la arrendataria la sociedad Primerautos S.A. restituir a su arrendador el inmueble que ocupa a título de arrendataria, determinado en el numeral tercero de la parte resolutive de éste laudo arbitral.

**SEXTO.** Como consecuencia de las declaraciones anteriores, condenase a la convocada Primerautos S.A. a pagar a favor del arrendador el señor Guillermo Edmundo Burbano Muriel el equivalente a la cantidad de tres (3) cánones de arrendamiento vigentes al mes de marzo de 2012, a título de cláusula penal pactada en la cláusula décima quinta del contrato de arrendamiento.

**SÉPTIMO.** No acceder al reconocimiento de las adecuaciones locativas ejecutadas por la arrendataria al local comercial objeto de ésta controversia, por los motivos enunciados en la parte motiva.

**OCTAVO.** Como consecuencia de las declaraciones anteriores, condenase a la convocada Primerautos S.A. a pagar a favor del señor Guillermo Edmundo Burbano Muriel, la cantidad de Veintiún Millones Quinientos Sesenta mil pesos (\$21.560.000,00) por concepto de costas del proceso, de conformidad con la liquidación efectuada en el capítulo X de este laudo.

**NOVENO.** Todas las sumas de condena del presente Laudo, deberá pagarlas la parte convocada Primerautos S.A., al convocante Guillermo Edmundo Burbano Muriel, en ésta ciudad de Cali, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a

la fecha de ejecutoria del presente Laudo. Dentro del mismo término deberá restituir el inmueble arrendado ordenado en el numeral quinto de la parte resolutive de éste laudo.

**DÉCIMO.** Expídase copia del presente Laudo Arbitral, por secretaría, a fin que sea entregada en el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Cali, al igual que copia auténtica del presente Laudo con destino al convocante y a la convocada.

**DÉCIMO PRIMERO:** Disponer que una vez esté en firme ésta providencia, se protocolice el expediente en una de las notarías de la ciudad de Cali y, si fuere el caso, se devuelvan las sumas de dinero sobrantes por concepto de gastos, una vez deducidos los que se hayan hecho dentro del proceso. De todas formas se previene a las partes sobre la obligación de cubrir lo que faltará, si las sumas recibidas resultaren insuficientes.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

  
**DAVID SANDOVAL SANDOVAL**

Árbitro Único



  
**MARÍA DEL PILAR SALAZAR SÁNCHEZ**

Secretaria