

CÁMARA DE COMERCIO DE CALI

Centro de Conciliación y Arbitraje

TRIBUNAL DE ARBITRAMIENTO

PROCESO ARBITRAL PROMOVIDO POR

DEYANIRA BOCANEGRA AYALA

Vs:

JOSÉ MARÍA ESTELA GARRIDO

LAUDO ARBITRAL

Santiago de Cali, diez y siete (17) de marzo del dos mil (2000)

Agotado el cumplimiento de las etapas procesales previstas en las normas que regulan el arbitramento institucional, la Ley 23 de 1991 y los Decretos 2279 de 1989, 2651 de 1991 y 1818 de 1998, el Tribunal de Arbitramento procede a resolver sobre la controversia suscitada entre las partes y sometida a su decisión.

CAPITULO I

CLÁUSULA COMPROMISORIA

En el contrato de **ARRENDAMIENTO** suscrito entre la señora **DEYANIRA BOCANEGRA AYALA** y el señor **JOSÉ MARÍA ESTELA GARRIDO**, otorgado por escritura pública No. 63 del 06 de Febrero de 1995 en la Notaria Única del Círculo de Puerto Tejada (Cauca), se señaló en la cláusula **DÉCIMA TERCERA** :

“ DÉCIMA TERCERA : Los contratantes someteran las diferencias que les ocurran por consecuencia y como motivo de este contrato a las decisiones de arbitros, de acuerdo a lo dispuesto en el Título III del libro Sexto del Código de

Comercio, en concordancia con el Título XXXIII de la Sección Quinta del Libro 3° del Código de Procedimiento Civil Colombiano, y para los efectos correspondientes los contratantes fijan la ciudad de Cali. “

CAPITULO II

LA DEMANDA

En escrito presentado al Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Cali, el día 07 de Abril de 1999, la señora **DEYANIRA BOCANEGRA AYALA**, por conducto de apoderado, solicitó la integración de un Tribunal de Arbitramento para dirimir las controversias suscitadas con el señor **JOSÉ MARÍA ESTELA GARRIDO**, con las siguientes pretensiones :

“PRETENSIONES

Que por el procedimiento a que se refieren el Decreto 2279 de 1989, la Ley 23 de 1991, el decreto 2651 de 1991, la Ley 446 de 1998 arts. 111 y siguientes y el Decreto 1818 de 1998 art. 115 y siguientes, con citación y audiencia del señor **JOSÉ MARÍA ESTELA GARRIDO**, mayor de edad, vecino de Cali, en laudo que haga tránsito a cosa juzgada, procédase señor arbitro, a resolver de manera favorable las siguientes pretensiones:

PRIMERO.- Que se declare que el señor **JOSÉ MARÍA ESTELA GARRIDO**, de condiciones civiles ya conocidas, incumplió las obligaciones nacidas del contrato de arrendamiento celebrado por escritura pública No. 63 del 6 de Febrero de 1995, de la Notaria Única del Circulo de Puerto Tejada, al incurrir en mora en el pago de los cánones de arrendamiento de los meses comprendidos entre el 6 de Julio al 5 de Agosto de 1998, a razón de \$1.777.431,25 m/cte; del 6 de Agosto al 5 de Septiembre de 1998, a razón \$1.828.215,00 m/cte; del 6 de Septiembre al 5 de Octubre de 1998, a razón de \$1.828.215,00 m/cte; del 6 de Octubre al 5 de Noviembre de 1998, a razón de \$1.828.215,00 m/cte; del 6 de Noviembre al 5 de Diciembre de 1998, a razón de \$1.828.215,00 m/cte; del 6 de Diciembre de 1998 al 5 de Enero de 1999, a razón de \$1.878.999,00 m/cte; del 6 de Enero al 5 de Febrero de 1999, a razón de \$1.878.999,00 m/cte; del 6 de Febrero al 5 de Marzo de 1999, a razón de \$1.878.999,00 m/cte; y del 6 de Marzo al 5 de Abril de 1999 a razón de \$1.929.782,50 m/cte; respecto de los dos (2) inmuebles dados en arrendamiento, ubicados en la Vereda de Mingo, jurisdicción del Municipio de Caloto, Departamento del Cauca, cuyos linderos son los siguientes : LOTE No. 1: NORTE, Con predios de ENELIA MACHADO, BAUBLINA MINA, ETELVINA MEJÍA (HEREDEROS), JACINTO CHOCÓ y MARINO LUCUMI; OCCIDENTE, Con callejón al medio con MARINO LUCUMI; SUR, Con callejón de por medio

con predios de IDELFONSO CASTILLO y señores BRAND; y ORIENTE, Con la carretera de CAPONERA y QUINTERO. Este lote tiene una extensión superficial de 14 hectáreas, 2908 mts². LOTE No. 2: NORTE : Con propiedad de ISAAC MINA; OCCIDENTE, Con propiedad de SALVADOR BRAND y FRANCISCO VIVEROS; SUR, Con propiedad de GENARO y FORTUNATO LUCUMI; y ORIENTE : Con propiedad de SEBASTIÁN VIVEROS. Este lote tiene una extensión de una hectárea, 6.000 mts².”

SEGUNDO.- Que como consecuencia de lo anterior se declare terminado el contrato de arrendamiento celebrado por escritura pública No. 63 del 6 de Febrero de 1.995, otorgado en la Única del Círculo de Puerto Tejada, entre la señora DEYANIRA BOCANEGRA AYALA, como arrendadora, y el señor JOSÉ MARÍA ESTELLA GARRIDO, como arrendatario, de los inmuebles descritos y alinderados en la pretensión anterior.

TERCERA.- Ordénese al señor JOSÉ MARÍA ESTELLA GARRIDO, la restitución de los inmuebles ubicados y alinderados en la pretensión primera de esta demanda, a la arrendadora señora DEYANIRA BOCANEGRA AYALA, dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria del fallo, en caso contrario comisionese para ello.

CUARTA.- Que como consecuencia del incumplimiento del contrato de arrendamiento por parte del arrendatario, se le condene al pago de la indemnización de perjuicios equivalente a tres (3) cánones de arrendamiento que corresponda al último periodo mensual.

QUINTA.- Que condene al demandado al pago de la indexación sobre cada uno de los cánones de arrendamiento, desde el momento en que se hicieron exigibles hasta cuando verifique el pago.

SEXTA.- Que se condene al demandado al pago de las costas del proceso y agencias en derecho.”

En escrito presentado al Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Cali, el 25 de Octubre de 1.999, el apoderado de la parte convocante, reforma la demanda así :

“A LAS PRETENSIONES

Además de las que aparece en el escrito de convocatoria del Tribunal, el demandado continua en mora de pagar los cánones de arrendamiento desde el

mes de Abril de 1999 hasta la fecha de presentación de esta demanda, por lo tanto condénenese igualmente al convocado a pagar los cánones de arrendamiento señalados en la demanda inicial como los aquí expresados y los que en el futuro se causen hasta la entrega de los inmuebles dados en arrendamiento.

A LAS PRUEBAS”

Además de las pedidas y aportadas en este asunto respetuosamente le solicito se oficie al señor Gerente del Ingenio del Cauca S.A. para que certifique el valor del quintal de azúcar sulfitada para los meses comprendidos entre Abril de 1999 hasta el día en que se ordene esta prueba, con el propósito de establecer el valor de la renta de los meses anteriormente señalados”.

HECHOS EN QUE SE FUNDAMENTA LA SOLICITUD DE INTEGRACIÓN DEL TRIBUNAL DE ARBITRAMIENTO

El apoderado de la convocante señora **DEYANIRA BOCANEGRA AYALA**, fundamenta la pretensiones anteriores en los hechos que a continuación se transcriben :

“HECHOS

1o.- El 6 de Febrero de 1995, por escritura pública No. 63 de la Notaria Unica del Circulo de Puerto Tejada, los señores DEYANIRA BOCANEGRA AYALA, y JOSÉ MARÍA ESTELLA GARRIDO, celebraron un contrato de arrendamiento.

2o.- La señora DEYANIRA BOCANEGRA AYALA actúo como arrendadora, y el señor JOSÉ MARÍA ESTELLA GARRIDO como arrendatario en el contrato de arrendamiento a que se refiere el hecho primero de esta demanda.

3o.- El contrato de arrendamiento celebrado por escritura pública No. 63 del 6 de Febrero de 1995, se refiere a dos lotes de terreno ubicados en la Vereda de Mingo, jurisdicción del Municipio de Caloto, Departamento del Cauca, comprendido dentro de los siguientes linderos : LOTE No. 1: NORTE, Con predios de ENELIA MACHADO, BAUBLINA MINA, ETELVINA MEJÍA (HEREDEROS), JACINTO CHOCÓ y MARINO LUCUMI; OCCIDENTE, Con callejón al medio con MARINO LUCUMI; SUR, Con callejón de por medio con predios de IDELFONSO CASTILLO y señores BRAND; y ORIENTE, Con la carretera de CAPONERA y QUINTERO. Este lote tiene una extensión superficial de 14 hectáreas, 2908 mts². LOTE No. 2: NORTE : Con propiedad de ISAAC MINA; OCCIDENTE, Con propiedad de SALVADOR BRAND y FRANCISCO VIVEROS; SUR, Con propiedad de GENARO y FORTUNATO LUCUMI; y ORIENTE : Con propiedad de

SEBASTIÁN VIVEROS. Este lote tiene una extensión de una hectárea, 6.000 mts².

4o.- Los dos inmuebles dados en arrendamiento por la señora DEYANIRA BOCANEGRA al señor JOSÉ MARÍA ESTELLA GARRIDO, suman una extensión superficial de 15 hectáreas, 8.908 mts², es decir 25 plazas 2.508 mts².

5o.- Los inmuebles dados en arrendamiento fueron destinados para la siembra de cultivos de caña de azúcar o cualquier otra clase de cultivos transitorios.

6o.- La fecha de iniciación del contrato de arrendamiento, fue acordado entre los contratantes el día 6 de Febrero de 1995, con una duración de siete (7) años contados a partir de esta fecha.

7o.- Las partes contratantes acordaron como canon de arrendamiento el equivalente en dinero efectivo al precio de 100 Kilos de azúcar blanco sulfitado por cada plaza de terreno y pagaderos por mensualidades anticipadas los primeros diez días de cada periodo mensual.

8o.- Igualmente acordaron que el valor del canon de arrendamiento sería consignado en la cuenta bancaria No. 0107-00876-5 del Banco del Estado, con la obligación que el arrendatario debía remitir el comprobante de consignación a la arrendadora.

9o.- En el contrato de arrendamiento se pactó un interés del 3% mes o fracción de mes en el caso de mora en el pago del canon de arrendamiento.

10.- Para Julio de 1998 el valor del quintal, o sea los 50 kilogramos, de azúcar sulfitada era de \$35.000,00 para Agosto, Septiembre, Octubre y Noviembre de 1998 el valor era de \$36.000,00; para Diciembre de 1998, Enero y Febrero de 1999 el valor era de \$37.000,00; y para Marzo de 1999 era de \$38.000,00.

11.- Para Julio de 1998 el arrendatario debía cancelar como canon de arrendamiento por las veinticinco (25) plazas, dos mil quinientos ocho metros cuadrados (2.508 mts²), la suma de \$1.777.431,25 m/cte.

12.- Para Agosto, Septiembre, Octubre y Noviembre de 1998 el arrendatario debía cancelar como canon de arrendamiento por las veinticinco (25) plazas, dos mil quinientos ocho metros cuadrados (2.508 mts²), la suma de \$1.828.215,00 m/cte, por cada uno de los meses.

13.- Para Diciembre de 1998, Enero y Febrero de 1999 el arrendatario debía cancelar como canon de arrendamiento por las veinticinco (25) plazas, dos mil quinientos ocho metros cuadrados (2.508 mts²), la suma de \$1.878.999,00 m/cte, por cada uno de los meses.

14.- Para Marzo de 1999 el arrendatario debía cancelar como canon de arrendamiento por las veinticinco (25) plazas , dos mil quinientos ocho metros cuadrados (2.508 mts²), la suma de \$1.929.782,50 m/cte.

15.- El señor JOSÉ MARÍA ESTALLA GARRIDO, arrendatario, incumplió el contrato de arrendamiento celebrado por escritura pública No. 63 del 6 de Febrero de 1995, otorgada en la Notaria Única del Circulo de Puerto Tejada, por cuanto se encuentra en mora de cancelar los cánones de arrendamiento de los periodos comprendidos entre el 6 de Julio al 5 de Agosto de 1998, por la suma de \$1.777.431,25 m/cte; del 6 de Agosto al 5 de Septiembre de 1998, por la suma de \$1'828.215,00 m/cte; del 6 de Septiembre al 5 de Octubre de 1998, por la suma de \$1.828.215,00 m/cte; del 6 de Octubre al 5 de Noviembre de 1998, por la suma de \$1.828.215,00 m/cte; del 6 de Noviembre al 5 de Diciembre de 1998, por la suma de \$1.828.215,00 m/cte; del 6 de Diciembre de 1998 al 5 de Enero de 1999, por la suma de \$ 1'878.999,00 m/cte; del 6 de Enero al 5 de Febrero de 1999, por la suma de \$1.878.999,00 m/cte; del 6 de Febrero al 5 de Marzo de 1999, por la suma de \$1.878.999,00 m/cte; y del 6 de Marzo al 5 de Abril de 1999 por la suma de \$1.929.782,50 m/cte.

16.- En la cláusula décima del contrato de arrendamiento, los contratantes acordaron que la parte incumplida pagará una indemnización de perjuicios a la parte cumplida.

17.- La arrendadora, hoy demandante, me ha conferido poder para iniciar este proceso arbitral y para solicitar el nombramiento de un arbitro para que dirima las controversias surgidas del contrato de arrendamiento celebrado por escritura pública No. 63 del 6 de Febrero de 1995, otorgada en la Notaria Única del Circulo de Puerto Tejada.”

CAPITULO III

CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

Al contestar la solicitud de integración de un Tribunal de Arbitramento, el convocado señor **JOSÉ MARÍA ESTELLA GARRIDO**, mediante apoderado, manifestó que “Los hechos relacionados en la demanda son ciertos”; no formuló excepciones de ninguna índole, ni se opuso a las pretensiones de la demanda, respecto de las cuales manifestó:

“Efectivamente a la parte actora le asiste el derecho de inciar esta demanda toda vez que los hechos de la misma son ciertos, aclarando que el demandado detenta el inmueble objeto del contrato hace más de tres años y durante los primeros dos

años, pagaba de manera cumplida el canon del arrendamiento, es mas lo hacia de manera anticipada cancelando tres y hasta cuatro meses por adelantado, desafortunadamente a finales del año 1998 la situación Económica de mi cliente y en general de todos los Colombianos ha sido difícil.

De todas maneras el demandado cancelara hasta el ultimo dinero por concepto de arrendamiento y es su deseo que el contrato continúe, para lo cual proponemos desde ahora una formula conciliatoria”.

La fórmula conciliatoria que propuso para que el contrato de arrendamiento continúe vigente, fue “cancelar la totalidad de los arrendamientos el día 15 de Diciembre de 1999, que a su vez para esa época le están cancelando unos dineros por la venta de un inmueble, e independientemente a lo anterior existe una partida destinada para tal evento”.

CAPITULO IV

EL ACERVO PROBATORIO

El Tribunal, en su oportunidad procesal, ordeno se tuvieran como pruebas los documentos aportados por la parte convocante en el escrito de solicitud de integración del Tribunal de Arbitramento, decretó la practica de la totalidad de las pruebas por el solicitadas, y decretó pruebas de oficio, dejándose la constancia que la parte convocada no solicitó pruebas diferentes a las aportadas por la parte convocante.

A.- PRUEBAS DOCUMENTALES

Se tuvieron como pruebas con el valor que les asigna la Ley, todos los documentos citados en el acápite de pruebas “**DOCUMENTALES**” de la solicitud de integración del Tribunal de Arbitramento presentada por la parte convocante.

B.- OFICIOS

Se ordenó por intermedio de la Secretaría del Tribunal, oficiar a

a) Al Señor Gerente del Ingenio del Cauca S.A. para que certifique el valor del quintal de azúcar sulfitada para los meses de Julio a Diciembre de 1998, y de Enero de 1999 al 14 de diciembre de 1999.

b) Al Señor Gerente del Banco de la República de Cali, con el fin de que certificara el valor de la corrección monetaria desde el mes de Julio de 1998 hasta Abril de 1999.

C. PRUEBAS DE OFICIO

Se ordenó como prueba de oficio que por intermedio de la Secretaría del Tribunal se oficiara al Señor Gerente del Banco de la República de Cali para que certifique el valor de la corrección monetaria desde Abril de 1999 hasta el 14 de diciembre de 1999.

Los anteriores oficios fueron contestados así: el del Banco de la República mediante comunicación de fecha 16 de diciembre de 1999 y del Ingenio del Cauca mediante comunicación de fecha 20 de diciembre de 1999.

Igualmente el Tribunal consideró que era necesario obtener una información oficial del BANCO DE LA REPUBLICA sobre los índices de precios al consumidor mes por mes desde junio de 1.998 hasta el 13 de marzo de 2.000, y por ello, el Tribunal se reunió en esta última fecha, y decretó de oficio la prueba anterior, tal como consta en el Auto No. 8 del Acta No. 06.

A través del Secretario del Tribunal se obtuvo la información solicitada hasta febrero del 2000, la cual se agrega al expediente.

CAPITULO V

ALEGATOS DE CONCLUSIÓN

En audiencia del día siete (7) de febrero del 2000, tal como consta en el Acta No. 5 el apoderado de la parte convocante presentó sus alegatos de conclusión, definiendo su posición final frente al proceso, con planteamientos que se transcriben así :

“5o.- Le corresponde al árbitro designado en este asunto decidir en derecho, por lo tanto son las normas civiles las que determinan si el arrendatario incumplió o nó el contrato de arrendamiento. Establede el art., 2000 de la obra citada que el arrendatario está obligado al, pago del precio o renta, situación que no cumplió el convocado, por lo tanto faltó a una de sus obligaciones, lo que da como consecuencia la terminación del contrato de arrendamiento.

El señor JOSE MARIA ESTELLA GARRIDO no demostró en este asunto que halla cancelado los canones de arrendamiento adeudados a la señora DEYANIRA BOCANEGRA AYYALA, desde Julio de 1998, es más en la contestación a la demanda acepta que está en mora de cancelar la renta desde los meses señalados en la convocatoria hasta la fecha de presentación de estos alegatos.

En el contrato de arrendamiento las partes pactaron como renta el equivalente en dinero efectivo al precio de 100 kilos de azúcar blanco sulfitado por cada plaza de terreno. Los inmuebles dados en arrendamiento tiene una extensión superficial de 25 plazas 2508 metros cuadrados. Para determinar el valor de la renta mensual se debe tomar el valor del quintal de azúcar sulfitado desde el mes de Julio de 1998 en adelante.

Para Julio de 1998, el valor del quintal de azúcar sulfitada era de \$35.000,00, o sea, que los 100 kilos por plaza tiene un valor de \$70.000,00 por la extensión de los inmuebles arrendados, 25 plazas 2508 mts², arroja un total de \$1.777.431,00, valor de la renta para este mes.

Siguiendo en el mismo procedimiento anterior, la renta para el mes de Agosto de 1998 es de \$1.744.422,00 mensual. Para Septiembre de 1998 es de \$1.744.168,00 mensual. Para Octubre de 1998 es de \$1.744.422 mensual. Para Noviembre de 1998 es de \$1.711.412,00 mensual. Para Diciembre de 1998 es de \$1.713.951,00 mensual. Para Enero de 1999 es de \$1.713.951,00 mes. Para Febrero de 1999 es de \$1.724.108,00 mes. Para Marzo de 1999 es de \$1.734.265,00 mes. Para Abril de 1999 es de \$1.706.334,00 mes. Para Mayo de 1999 es de \$1.692.622,00 mes. Para Junio de 1999 es de \$1.670.277,00 mes. Para Julio de 1999 es de \$1.789.653,00 mes. Para Agosto de 1999 es de \$1.830.653,00 mes. Para Septiembre de 1999 es de \$1.503.199,00 mes. Para Octubre de 1999 es de \$1.213.732,00 mes. y para Noviembre de 1999 es de \$1.188.340,00 mes.

Sobre los canones de arrendamiento adeudados, las partes pactaron un intereses de mora al 3% mensual, tal como está señalado en la cláusula cuarta de la escritura pública No. 63 del 6 de Febrero de 1995. Es decir, que al momento de resolver el fondo del asunto, se debe condenar al convocado a pagar intereses moratorios sobre los arrendamientos adeudados.

Como está plenamente demostrada la mora del arrendatario en el pago de los canones de arrendamiento, debe darse por terminado el contrato de arrendamiento y por ser éste debe condenarse a la indemnización de perjuicios, tal como lo dispone el art., 2003 del Código Civil.

Por estas consideraciones, respetuosamente le solicito señor árbitro, Doctor JUAN PABLO ALVAREZ VELASCO, declarar probada todas la pretensiones de la demanda y condenar al convocado a las costas del proceso y las agencias en derecho de conformidad con la estipulado en el Decreto 1818 de 1998.”

El apoderado de la parte convocada no presentó alegatos de conclusión.

CAPITULO VI

ANALISIS DE LAS PRUEBAS

A.- El contrato de arrendamiento

La primera copia auténtica de la escritura pública número 63 otorgada el 6 de febrero de 1995 en la Notaría Única del Círculo de Puerto Tejada, Cauca, aportada por la convocante, y la cual se ordenó tener como prueba documental en el proceso por auto del Tribunal No. 4 de 14 de diciembre de 1999, acredita plenamente el contrato de arrendamiento de una finca rural -constituida por dos predios o lotes- consignado en dicha escritura pública y celebrado entre Deyanira Bocanegra Ayala, como arrendadora, y José María Estela Garrido, como arrendatario, contrato este que origina el conflicto sometido a la decisión arbitral.

B.- Incumplimiento del contrato por el arrendatario

El incumplimiento del arrendatario, José María Estela Garrido, de su obligación de pago del precio o renta del alquiler, definida como una de sus obligaciones primordiales por el artículo 2000 del Código Civil, lo afirma en la demanda el apoderado de la convocante a partir del período mensual del arriendo comprendido entre el 6 de julio y el 5 de agosto de 1998. Este hecho, y los demás relacionados en la demanda, son aceptados sin reticencia por el apoderado judicial del convocado en la contestación de la demanda presentada el 28 de julio de 1999, lo que configura una confesión judicial espontánea según la define el artículo 194 del Código de Procedimiento Civil y para la cual se presume autorizado por el poderdante conforme lo prevé el artículo 197 del mismo código. Es más, el representante judicial del convocado aduce su cumplimiento del contrato en los dos años iniciales del arrendamiento para acreditar la intención expresada de pagar lo adeudado el 15 de diciembre de 1999, al mejorar la situación económica de su representado, previa conciliación entre las partes;

conciliación que no tuvo lugar en la Audiencia de 17 de agosto de 1999 convocada al efecto por el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Cali a la que asistieron ambas partes y sus apoderados.

C.- El precio del arrendamiento

En la cláusula Cuarta del referido contrato se estipula que “el valor del arrendamiento será el equivalente en dinero efectivo al precio de cien (100) kilos de azúcar blanco sulfitado, por cada plaza y por mes, **pagadero por anticipado mensualmente** dentro de los diez (10) primeros días del mismo, los cuales serán depositados mediante consignación de los valores correspondientes en la Cuenta Bancaria No. Si el pago fuere en especie se entregará en las Bodegas del Ingenio del Cauca S.A. (INCAUCA), en sacos de cincuenta (50K) cada uno”. Estas mismas pautas para la determinación del precio se hicieron constar como hechos 7º y 8º de la demanda, aceptados totalmente por el apoderado del convocado en su contestación, como ya se expuso.

Igual aceptación ocurre para la extensión **en plazas** del predio rural arrendado, determinada en la cláusula Primera del contrato y en el hecho 4º de la demanda, como de 25 plazas y 2.508 M² -(ligeramente superior a las 15 hectáreas más 8.908 M² allí señaladas como equivalentes)-, área en plazas que el Tribunal acoge para calcular el precio del arrendamiento pactado en dicha medida de superficie y a razón del precio de cien kilos de azúcar sulfitado por cada plaza y por cada mes.

Adicionalmente, y con el fin de acreditar el precio en dinero efectivo de esos cien kilos de azúcar sulfitado, se allegó al proceso la certificación del Ingenio del Cauca S.A. (INCAUCA) solicitada por el convocante en su demanda original, con la adición de la reforma de la demanda, desde julio a diciembre de 1998 y desde

enero a noviembre de 1999, certificación esta que se expidió en valores mensuales del quintal de azúcar, equivalente a 50 kilos.

D.- Valor presente de cada una de las mensualidades del arrendamiento adeudadas

Como prueba adicional decretada de oficio por el Tribunal mediante Auto No. 8 del 13 de marzo del año 2000, se agregó al proceso la tabla del índice de precios al consumidor (IPC) desde enero de 1980 hasta febrero del 2000 suministrada por el área de Estudios Económicos del Banco de la República, con base en datos del Departamento Nacional de Estadística (DANE). Esta información resultaba indispensable para examinar la pretensión Quinta de la demanda de la convocante, en el sentido de que “se condene al demandado al pago de la indexación sobre cada uno de los cánones de arrendamiento, desde el momento en que se hicieron exigibles hasta cuando verifique el pago”, y ante la insuficiencia para este efecto de la prueba inicialmente decretada y obtenida del mismo Banco de la República sobre corrección monetaria con base en el valor de la “UPAC” entre julio 1 de 1998 y diciembre 16 de 1999, julio 1 de 1998 y abril 30 de 1999 y abril 30 de 1999 y diciembre 16 de 1999.

CAPITULO VII

CONSIDERACIONES SOBRE LOS FUNDAMENTOS JURIDICOS DEL LAUDO

A.- Resolución del contrato de arrendamiento

El efecto jurídico del comentado incumplimiento por el arrendatario de su obligación de pago del precio o renta del arrendamiento es el de la resolución del contrato, al operar la condición resolutoria que va envuelta en todo contrato bilateral en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado, y de exigirse la resolución por el otro contratante; todo ello de acuerdo con lo así previsto por el artículo 1546 del Código Civil.

De tal resolución del contrato se deriva, entonces, la expiración del arrendamiento demandada en esta situación concreta por el apoderado de la arrendadora, y la consiguiente restitución del predio rural arrendado, a lo cual accedera el Tribunal con base en los hechos y el derecho antes expuestos.

El Tribunal ordenará que esta restitución se haga dentro de los tres días siguientes a la ejecutoria del laudo arbitral y, si no se realiza, comisionará al efecto al señor Juez Promiscuo Municipal de Caloto, Departamento del Cauca, en donde se hallan ubicados los bienes por restituir; decisión esta fundamentada en la pretensión Tercera de la demanda y en los artículos 114 de la Ley 446 de 1998 y 222 del Decreto 1818 de 1998 cuando preven que “las controversias surgidas entre las partes por la razón de la existencia, interpretación, desarrollo o **terminación de contratos de arrendamiento** podrán solucionarse a través de la justicia arbitral, pero los aspectos de ejecución que demanden las condenas en los laudos deberán tramitarse ante la jurisdicción ordinaria.”

B.- Pago de las rentas adeudadas

El poder conferido por la arrendadora para obtener la restitución del inmueble arrendado, a juicio del Tribunal habilita al apoderado para formular su pretensión de pago por el arrendatario de las rentas o cánones del arrendamiento que adeude hasta la entrega de los lotes arrendados, con aplicación de lo previsto en el inciso segundo del artículo 70 del Código de Procedimiento Civil según el cual

C.- Valor presente de la rentas cuantificadas dentro del proceso

Se parte, entonces, del área conjunta de los dos lotes arrendados que es de 25 plazas más 2.508 M², o sea **veinticinco plazas y treinta y nueve centésimas de plaza (25.39 plazas)**, **-(1 plaza=6.400 M²)**-, para multiplicarla por el precio estipulado en el contrato de cien kilos de azúcar por plaza, valor variable mes por mes según la tabla elaborada por el Ingenio del Cauca, INCAUCA, para hallar el monto de cada renta mensual en el momento en que debió pagarse. Esos valores mensuales se traen a su valor presente en febrero del año 2000, que es la fecha más cercana al laudo dentro de la información obtenida de los índices de precios al consumidor (IPC) del Departamento Nacional de Estadística, DANE, aplicándole la fórmula: Valor presente= IPC en febrero del 2000 (113.19) multiplicado por valor inicial IPC en el respectivo mes

14

	Area en	Valor 100kgs.	Precio inicial mes de	Factor del	Factor del Valor presente mes
	plazas	azúcar	arrendamiento	ajuste	arrendamiento
<u>Mes/año 1998</u>					
Julio	25.39	\$70.200	\$1.782.378	$\frac{113.19}{98.25} = 1.152061$	\$2.053.408.1
Agosto	25.39	68.700	1.744.293	$\frac{113.19}{98.28} = 1.151709$	2.008.918.6
Septiembre	25.39	68.690	1.744.039	$\frac{113.19}{98.57} = 1.148320$	2.002.714.8
Octubre	25.39	68.700	1.744.293	$\frac{113.19}{98.92} = 1.144257$	1.958.152.5
Noviembre	25.39	67.400	1.711.286	$\frac{113.19}{99.09} = 1.142294$	1.957.693.3
Diciembre	25.39	67.500	1.713.825	$\frac{113.19}{100} = 1.131900$	1.939.878.5
<u>Mes/Año 1999</u>					
Enero	25.39	67.500	1.713.825	$\frac{113.19}{102.21} = 1.107425$	1.897.934
Febrero	25.39	67.900	1.723.981	$\frac{113.19}{103.94} = 1.088993$	1.877.404.2
Marzo	25.39	68.300	1.734.137	$\frac{113.19}{104.92} = 1.078821$	1.870.824.9
Abril	25.39	67.200	1.706.208	$\frac{113.19}{105.74} = 1.070455$	1.826.420.2
Mayo	25.39	66.660	1.692.497.4	$\frac{113.19}{106.25} = 1.065317$	1.803.047.2
Junio	25.39	65.780	1.670.154.2	$\frac{113.19}{106.55} = 1.062318$	1.774.235
Julio	25.39	70.458	1.788.928.6	$\frac{113.19}{106.88} = 1.059038$	1.894.543.5
Agosto	25.39	72.096	1.830.517.4	$\frac{113.19}{107.41} = 1.053812$	1.929.021.9

Septiembre	25.39	59.200	1.503.088	<u>113.19</u> = 1.050389	1.578.828.1
				107.76	
Octubre	25.39	47.800	1.213.642	<u>113.19</u> = 1.046698	1.270.317.5
				108.14	
Noviembre	25.39	46.800	1.188.252	<u>113.19</u> = 1.041689	1.237.789.7
				<u>108.66</u>	
Valor presente total de las rentas cuantificadas.....					\$30.881.132

D.- Intereses de mora

En la cláusula Cuarta del contrato de arrendamiento se dice que “en caso de incumplimiento del ARRENDATARIO en el pago del canon reconocerá el tres (3%) por ciento por mes o fracción de mes a la ARRENDADORA”. Pese a esta estipulación, el apoderado de la convocante no solicitó la condena al pago de intereses por el arrendatario ni en la demanda originalmente presentada ni en su posterior reforma.

Al respecto, la norma aplicable del artículo 305 del Código de Procedimiento Civil, modificado por el Decreto 2282 de 1989, artículo 1o., mod. 135, ordena que “no podrá condenarse al demandado por cantidad superior o por objeto distinto del pretendido en la demanda, ni por causa diferente a la invocada en ésta.”

De allí que el Tribunal, en la parte resolutive del Laudo, se abstendrá de condenar al convocado a pagar intereses moratorios sobre los arrendamientos adeudados, y no obstante la petición que en este sentido hizo el apoderado de la convocante en su alegato de conclusión, por considerar que este momento procesal no es apto para plantear pretensiones omitidas en la demanda.

E.- Indemnización de perjuicios

En la pretensión Cuarta de la convocatoria, el apoderado de la demandante pide que, “como consecuencia del incumplimiento del contrato de arrendamiento por parte del arrendatario, se le condene al pago de la indemnización de perjuicios equivalente a tres (3) cánones de arrendamiento que corresponde al último período mensual”. Antes, en el hecho 16 de la demanda, hizo mención de que “en la cláusula décima del contrato de arrendamiento, los contratantes acordaron que la parte incumplida pagará una indemnización de perjuicios a la parte cumplida.”

No obstante lo así solicitado, la parte demandante no aportó prueba alguna al proceso arbitral para comprobar los perjuicios a que pudiera haber lugar por el incumplimiento del arrendatario en el pago del arriendo, ni existe en el contrato previsión que respalde la aludida cuantificación de tales perjuicios en tres meses de la última renta.

Así las cosas, y siendo que incumbe probar las obligaciones a quien las alega conforme lo prevé el artículo 1757 del Código Civil, el Tribunal decidirá negar la petición de condena al pago de la indemnización de perjuicios por el arrendatario en la forma solicitada.

CAPITULO VIII

COSTAS DEL PROCESO ARBITRAL

La regla general establecida en el artículo 392 del Código de Procedimiento Civil, modificado por el Decreto 2282 de 1989, artículo 1º, modificación 198, ordena que se condenará en costas a la parte vencida en el proceso; en el presente caso al arrendatario convocado.

Para dar aplicación a lo dispuesto en el artículo 144 del Decreto 1818 de 1998, se tendrá en cuenta que la parte convocante consignó la mitad que correspondía a la

convocada en las expensas por honorarios y gastos fijadas por el Tribunal y está pendiente el reembolso correspondiente. Las agencias en derecho las estima el Tribunal en la suma de \$1'500.000.oo.

La respectiva liquidación de costas resulta así:

• Honorarios y gastos del Tribunal de Arbitramento, según autos No. 1 de octubre 19 y No. 3 de noviembre 19, de 1999. . . .	\$3'831.740.oo
• Agencias en derecho.	<u>\$1'500.000.oo</u>
Total de las costas. .	<u>\$5'331.740.oo</u>

CAPITULO IX

PARTE RESOLUTIVA

Surtidas todas las actuaciones procesales correspondientes al proceso arbitral, al no existir ninguna causal que de lugar a la declaratoria de nulidad de lo actuado y por estar dentro del término legal señalado para ello, el Tribunal de Arbitramento, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley

R E S U E L V E

PRIMERO.- DECLÁRASE que el señor JOSÉ MARÍA ESTELA GARRIDO, mayor de edad y vecino de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía número 14.942.839, incumplió sus obligaciones de arrendatario en el contrato de arrendamiento que celebró con la señora DEYANIRA BOCANEGRA AYALA, identificada con la cédula de ciudadanía número 25.613.563, por escritura pública No. 63 otorgada el 6 de febrero de 1995 en la Notaría Única del Círculo de Puerto

Tejada, al incurrir en mora en el pago de las rentas mensuales del arrendamiento a partir del 6 de julio de 1998, y en consecuencia el aludido contrato de arrendamiento se encuentra expirado.

SEGUNDO.- ORDÉNASE al arrendatario JOSÉ MARÍA ESTELA GARRIDO la restitución a la arrendadora DEYANIRA BOCANEGRA AYALA de los dos predios rurales objeto del arrendamiento terminado, que constituyen una sola explotación agrícola, ubicados en la vereda de Mingo del Municipio de Caloto, Departamento del Cauca, y los cuales se identifican así: LOTE No. 1.- Norte, con predios de Enelia Machado, Baublina Mina, Etelvina Mejía (herederos), Jacinto Chocó y Marino Lucumí; Occidente, callejón al medio, con Marino Lucumí; Sur, callejón de por medio, con predios de Idelfonso Castillo y señores Brand; y Oriente, con la carretera de Caponera y Quintero. Este lote tiene una extensión superficial aproximada de 14 hectáreas y 2.908 M². LOTE No. 2.- Norte, con propiedad de Isaac Mina; Occidente, con propiedad de Salvador Brand y Francisco Viveros; Sur, con propiedad de Genaro y Fortunato Lucumí; y Oriente, con propiedad de Sebastiana Viveros. Este lote tiene una extensión superficial aproximada de 1 hectárea y 6.000 M².

La restitución ordenada deberá hacerse dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria del laudo y, de no efectuarse, se comisionará para la entrega al señor Juez Promiscuo Municipal de Caloto (Reparto), para lo cual se librá el despacho correspondiente acompañado de copias del contrato de arrendamiento, de la solicitud de convocatoria y del presente laudo.

TERCERO.- CONDÉNASE al arrendatario JOSÉ MARÍA ESTELA GARRIDO a pagar a favor de la arrendadora DEYANIRA BOCANEGRA AYALA la suma de treinta millones ochocientos ochenta y un mil ciento treinta y dos pesos

(\$30'881.132) correspondiente al valor presente de las rentas o cánones del arrendamiento adeudados desde el 6 de julio de 1998 hasta el 5 de diciembre de 1999, y de allí en adelante las rentas mensuales que se causen hasta que se efectúe la restitución ordenada de los dos lotes dados en arrendamiento.

CUARTO.- CONDÉNASE al arrendatario JOSÉ MARÍA ESTELA GARRIDO a pagar a favor de la arrendadora DEYANIRA BOCANEGRA AYALA la suma de cinco millones trescientos treinta y un mil setecientos cuarenta pesos (\$5'331.740) por concepto de costas del proceso arbitral, con intereses de mora a la más alta tasa autorizada para un millón novecientos quince mil ochocientos setenta pesos (\$1'915.870) incluidos en el indicado valor de las costas y correspondientes a la mitad de los gastos y honorarios del Tribunal pendientes de reembolso desde el vencimiento del plazo para consignar ocurrido el 3 de diciembre de 1999 hasta el momento en que cancele la totalidad de esta suma.

QUINTO.- DENIÉGASE la petición de condena al pago de la indemnización de perjuicios por el arrendatario convocado, que formula la parte convocante.

SEXTO.- Ejecutoriado este laudo, el Arbitro Único hará la liquidación final de los gastos, cubrirá los que estuvieren pendientes y, mediante cuenta razonada, devolverá a la parte convocante la suma no utilizada de lo consignado por ella para gastos del Tribunal.

SEPTIMO.- ORDÉNASE la entrega de sendas copias auténticas de este laudo a los apoderados de las partes y al Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Cali.

OCTAVO.- ORDÉNASE la protocolización del expediente en una Notaría del
Círculo de Cali.

Notifíquese y cúmplase,

EI ÁRBITRO ÚNICO,

JUAN PABLO ALVAREZ VELASCO

EI SECRETARIO,

LUIS EDUARDO ARELLANO JARAMILLO

El laudo anterior queda notificado en estrados a los apoderados de las partes.