

CAMARA DE COMERCIO DE CALI

A-000035

CENTRO DE CONCILIACION Y ARBITRAJE

TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO

L A U D O

CONVOCANTE: INVERFLIA LTDA.

CONVOCADO: FRANKLIN ZANETICH JIMENEZ

C 397-1

TRIBUNAL DE ARBITRAJE
CENTRO DE CONCILIACION Y ARBITRAJE
CAMARA DE COMERCIO
CALI

Cali, junio ventidós (22) de mil novecientos noventa y cinco (1.995).

Procede este Tribunal a fallar la controversia suscitada entre la sociedad INVERFLIA LTDA. y FRANKLIN ZANETICH JIMENEZ, tendiente a regular el valor del canon de arrendamiento del local comercial, localizado en la ciudadela comercial UNICENTRO de Cali, identificado con el No.240.

I. DE LA CONTROVERSIA Y SUS ANTECEDENTES

- 1.1.- Mediante escrito presentado el 22 de agosto de 1.994, la sociedad INVERFLIA LTDA., representada por el señor LUIS FERNANDO YANGUAS ARAGON, se dirigió a la Cámara de Comercio de Cali para solicitar la composición de un Tribunal de Arbitramento que regulara el canon de arrendamiento mensual del local comercial No.240, ubicado en la ciudadela comercial UNICENTRO de Cali, y dado en arrendamiento al señor FRANKLIN ZANETICH JIMENEZ.
- 1.2.- Mediante escrito de septiembre 7 de 1.994, la Cámara de Comercio de Cali, a través del Centro de Conciliación y Arbitraje, admitió la solicitud de convocatoria e integración de un Tribunal de Arbitramento para que resolviera las diferencias consignadas en la demanda propuesta por la sociedad INVERFLIA LTDA. contra FRANKLIN ZANETICH JIMENEZ, mayor de edad y vecino de Cali, con motivo del contrato de arrendamiento del local comercial No.240 de la ciudadela comercial UNICENTRO de Cali.

- 2
- 1.3.- El día 15 de septiembre de 1.994, se notificó al demandado la decisión tomada por el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Cali y se le hizo entrega de las copias de la demanda y sus anexos presentados por la parte provocante.
- 1.4.- El doctor ALQUIVAR SANCHEZ RESTREPO, en representación de la parte demandada dió respuesta a la demanda opiniéndose a las pretensiones de la parte provocante y excepcionando de fondo por carencia de fundamento legal de la acción o inexistencia de la acción o ineptitud sustantiva de la demanda y otras excepciones genéricas, innominadas o impropias.
- 1.5.- En escrito de 4 de octubre de 1.994, el Centro de Conciliación y Arbitraje, convocó a las partes a una audiencia de conciliación para el día 12 de octubre del mismo año, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 3o. del artículo 16 del Decreto 2651 de noviembre 25 de 1.991.
- 1.6.- En acta de 25 de octubre de 1.994, se dió por fracasada la conciliación, razón por la cual el Centro de Conciliación y Arbitraje, mediante decisión tomada el 27 de octubre de 1.994 citó a las partes audiencia para la designación del árbitro que decidiera las diferencias existentes entre las partes provocante y provocada.
- 1.7.- En audiencia realizada el 10. de noviembre de 1.994, el apoderado de FRANKLIN ZANETICH JIMENEZ, manifestó que era voluntad de su poderdante no intervenir en la designación del árbitro, por no estar de acuerdo en la integración de un Tribunal de Arbitramento, " en virtud de estar ya debidamente pactado con antelación por las partes, el canon de arrendamiento que debe cancelar el inquilino a la prórroga del

6

contrato y por lo tanto la demanda así promovida es completamente inocua".

- 1.8.- El Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Cali, en ejercicio de la facultad concedida en el artículo 15 del numeral 4o. del Decreto 2651 de 1.991, resolvió designar al abogado JESUS MARIA SANGUINO SANCHEZ, como árbitro único para decidir en derecho las diferencias existentes entre INVERFLIA LTDA. y FRANKLIN ZANETICH JIMENEZ con motivo del contrato de arrendamiento de un local comercial.
- 1.9.- No habiendo existido ningún impedimento, ni recusación contra el árbitro único designado, mediante acta No.1, el 16 de septiembre de 1.994, se instaló el Tribunal de Arbitraje y se fijaron los honorarios del árbitro, del secretario y los gastos del Tribunal.
- 1.10.- Como consta en la certificación secretarial, la sociedad demandante INVERFLIA LTDA., consignó en su oportunidad la totalidad de los honorarios del árbitro, del secretario y los gastos del Tribunal.
- 1.11.- Verificada la primera audiencia de trámite, el 13 de enero de 1.995 y en virtud de la corrección de demanda presentada por el apoderado judicial de la sociedad INVERFLIA LTDA., se ordenó correr traslado a la parte demandada de dicha corrección para los efectos legales correspondientes. El 26 de enero de 1.995, se notificó personalmente al demandado de la correspondiente corrección y adición de la demanda presentada por la sociedad INVERFLIA LTDA., sin que se hubiese pronunciado al respecto.
- 1.12.- Surtida la audiencia de trámite, el 15 de febrero de 1.995 el Tribunal procedió a declarar la competencia para resolver la controversia suscitada entre las

partes y decretó la práctica de las pruebas pedidas por ellas y oficiosamente decretó una inspección judicial al inmueble objeto del contrato para determinar su localización, estado y conservación del mismo. En la misma audiencia, el apoderado del demandado, interpuso recurso de reposición, el cual fue fallado desfavorablemente, mediante proveído de la fecha, correspondiente al auto No.7.

- 1.13.- Practicadas las pruebas pertinentes, la Lonja de Propiedad Raíz de Cali, mediante concepto aprobado por el comité de avalúos realizado el 2 de marzo de 1.995, conceptuó que el canon de arrendamiento mensual del local de propiedad de INVERFLIA LTDA., se considera que en la suma de \$ 2'736.550.00.
- 1.14.- Mediante auto No.10 de 23 de marzo de 1.995, se corrió traslado a las partes por el término de 3 días del estudio elaborado por la Lonja de Propiedad Raíz, no habiéndose pronunciado ninguna de ellas sobre dicho concepto pericial.
- 1.15.- Igualmente, el 2 de marzo de 1.995, el Tribunal de Arbitraje se trasladó a la ciudadela comercial de UNICENTRO, con el fin de practicar una inspección judicial al local comercial No.240, en el cual funciona un establecimiento comercial denominado TAMARA que tiene por objeto la venta de zapatos, bolsos y correas para dama.
- 1.16.- Mediante Auto No.11 de 30 de marzo de 1.995, se ordenó citar a las partes para alegar de conclusión el 24 de abril de 1.995.
- 1.17.- En audiencia verificada el 24 de abril de 1.995, el apoderado del demandante presentó por escrito el alegato de conclusión pertinente, y en igual forma lo hizo del apoderado de la parte provocada. En la misma audiencia, y por Auto No.12 el Tribunal,

decidió convocar a las partes para que resolvieran la controversia en una audiencia de conciliación para lo cual se señaló el día 15 de mayo a la hora de las 2:30 p.m.

1.18.- Mediante Acta No.10 de 15 de mayo de 1.995, las partes en litigio y con la presencia de sus abogados, se presentaron en audiencia de conciliación, quienes de común acuerdo pidieron se suspendiera la audiencia para reanudarla posteriormente.

1.19.- Reanudada la audiencia de conciliación, el 22 de mayo de 1.995, sólo se hizo presente el doctor HERNANDO FRANCO MURGEITIO, apoderado de la sociedad INVERFLIA LTDA., razón por la cual el Tribunal, mediante Auto No.14 dió por fracasada la conciliación intentada.

1.20.- Terminada la instancia correspondiente, practicadas las pruebas y oídos los alegatos de conclusión, este Tribunal de Arbitraje procede a desatar la controversia, sin que se encuentren causales de anulación de lo actuado, ni motivos que lo induzcan a un fallo inhibitorio, para lo cual entra a resolver mediante las siguientes

CONSIDERACIONES

II.- PROCEDIBILIDAD DE LA ACCION

2.1.- En la contestación de la demanda, el apoderado de la parte provocada, ha manifestado la improcedencia de la acción por cuanto que las partes de manera anticipada pactaron el valor de las rentas mensuales en caso de prórroga del contrato y por tanto no puede existir diferencia respecto a los valores del canon. En sustento de su afirmación trae una cita

parcial de sentencia de julio 13 de 1.981 de la Corte Suprema de Justicia con ponencia del doctor HERNAN SALAMANCA PORRAS, y copias de decisiones tomadas por el Honorable Tribunal Superior de Cali.

Dichas posiciones jurisdiccionales fueron revisadas y posteriormente por la misma Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, mediante fallo de 28 de septiembre de 1.994, en la tutela promovida por ANTONIO JOSE GIRALDO contra una decisión del Juez Once Civil Municipal de Cali, consideró lo siguiente:

" Cuando de arrendamiento de inmuebles de locales comerciales se trata, el legislador mercantil ha consagrado en favor del arrendatario que viene ocupándolo con no menos de dos años con un mismo establecimiento de comercio, el derecho a la renovación del contrato (art. 518 C. de Co.). De ahí que, a su turno, disponga que las diferencias que ocurran entre las partes en el momento de la renovación del contrato de arrendamiento se decidirán por el procedimiento verbal, con intervención de peritos (art. 519, ibidem).

" Por consiguiente, una de esas diferencias suele ocurrir sobre el precio de la renta cuando el arrendador considera que no se ajusta a las condiciones de la época porque le resulta insuficiente el canon pactado en el contrato, para lo cual necesario resulta requerir al arrendatario con el fin de acordar un nuevo precio; y si en esa convención no resulta arreglo, el valor estimado por el primero no puede quedar a su arbitrio, obligando al inquilino, dado que la ley en forma imperativa consagra la carga de acudir al correspondiente proceso verbal para que previa tasación por peritos se fije la cantidad a pagar a partir de la renovación del contrato.

" Siendo así, mal puede el arrendador sin agotar dicho procedimiento, cuando el arrendatario no ha consentido en la alteración del precio en la cantidad propuesta por el primero, proceder a demandar el pago de un reajuste que no puede constituir ley para las partes a tenor de las condiciones del contrato,....."

Esta decisión de la Corte Suprema de Justicia, establece que las diferencias que ocurran entre el arrendatario y el arrendador, en el momento de la renovación del contrato, se decidirán por el procedimiento Verbal con intervención de peritos. Diáfana es la posición de la Corte cuando sostiene que una de esas diferencias suele ocurrir cuando el precio de la renta pactado el arrendador considera que no se ajusta a las condiciones de la época.

En la misma decisión señala la Corte, la obligatoriedad del arrendador de agotar el procedimiento señalado en la ley, cuando el arrendatario no ha consentido en la alteración del precio en la cantidad propuesta.

En el caso que nos ocupa, entre Inversiones INVERFLIA LTDA., y FRANKLIN ZANETICH JIMENEZ, el primero como arrendador y el segundo como arrendatario, en contrato celebrado el 26 de junio de 1.986 pactaron el precio del arrendamiento en la suma de \$ 120.000.00 mensuales y en caso de prórrogas, un incremento del 20% sobre el último precio señalado. Igualmente pactaron en la cláusula octava, que las diferencias que ocurran entre las partes durante la vigencia del presente contrato, sus prórrogas y renovaciones escritas, serán decididas por árbitro cuyo nombramiento y actuación se registrará por el Código de Comercio.

Conforme a lo anteriormente expresado, el

arrendador, en este caso INVERFLIA LTDA., está obligado a agotar el procedimiento señalado en la cláusula compromisoria para definir la controversia acerca del nuevo canon de arrendamiento. Como las partes convinieron en delegar la decisión de la controversia en un árbitro único sin especificar la materia del Laudo, debe entenderse que conforme a la preceptiva señalada en el artículo 6o. del Decreto 2279 de 1.989 la decisión deberá proferirse en derecho.

Existe, entonces, la irrefragable convicción de este Tribunal de la procedibilidad de la acción y del procedimiento seguido lo cual desecha lo alegado por la defensa de la parte demandada.

2.2.COMPETENCIA DEL TRIBUNAL PARA RESOLVER LA CONTROVERSIA

Mediante auto No.7 de 15 de febrero de 1.994, éste Tribunal acogió la competencia para resolver la controversia presentada entre las partes, competencia que no fué cuestionada mediante las excepciones previas, como lo señala el artículo 97 del Código de Procedimiento Civil. En el alegato de conclusión el apoderado de la parte demandada, cuestiona la integración de este Tribunal cuando manifiesta que: " la designación del árbitro no se ajustó a los lineamientos consagrados por los artículos 101 de la ley 23 de 1.991 y los " respectivos del Código de comercio " (sic), pues, la designación del árbitro, en este caso, correspondía al Juez del Circuito de Cali y no al Centro de Conciliación y Arbitraje."

La afirmación del apoderado de la parte demandada, no se ajusta a las preceptivas legales vigentes respecto de la designación de los árbitros, cuando las partes no se han puesto de acuerdo o se han

negado a tal designación. En efecto, el artículo 15 del Decreto 2651 de 1.991 establece en su ordinal 4o., que en caso de la no aceptación, o si las partes no lo han nombrado, el director telegráficamente las citará a audiencia para que éstas hagan la designación total o parcial de los árbitros, en caso contrario el director hará las designaciones que no hagan las partes. Esta preceptiva legal fué íntegramente acatada por el Director del Centro de Conciliación y Arbitraje debido a la rebeldía de las partes en el nombramiento del árbitro.

Por lo expuesto, este Tribunal es competente y ha sido integrado legalmente para resolver el conflicto sometido a su jurisdicción.

III. DE LA REVISION JUDICIAL DE LOS CONTRATOS

El artículo 1602 del Código Civil preceptuá que el contrato legalmente celebrado constituye una ley para las partes que no puede ser invalidado sino por consentimiento mutuo o por causa legal. Basado en este principio, la defensa ha procurado que este Tribunal quede imposibilitado de entrar a revisar el valor del arrendamiento del local comercial que ocupa actualmente es establecimiento mercantil TAMARA de propiedad del demandado.

Examinar la cuestión no deja de ser una labor preocupante, máxime cuando la defensa se ha procurado un buen pertrecho de Jurisprudencia de la Corte y del Honorable Tribunal Superior de Cali, Corporaciones que han acogido sin reticencia este principio, y han cercenado la posibilidad de los arrendatarios de acudir a la jurisdicción cuando previamente se ha pactado contractualmente el valor de los arrendamientos y los reajustes porcentuales en cada prórroga del contrato.

10

Tratándose de los contratos de arrendamientos de locales comerciales la ley expresamente ha autorizado en el artículo 519 del Código de Comercio. la posibilidad de revisar, por la vía de la hetero composición con intervención de peritos, las diferencias que ocurran entre el arrendador y el arrendatario de estos locales comerciales a través de procesos verbales, cuando no se haya pactado cláusula compromisoria y como enfatiza la Corte Suprema de Justicia, una diferencia que puede surgir entre las partes contractuales es la definición del valor del arrendamiento del local arrendado.

Esta autorización de instar ante los Tribunales tiene una razón indiscutible y es el derecho a la prórroga que tiene el inquilino del local comercial cuando lo haya ocupado por más de dos años. Ante esta ventaja legal que concede la ley mercantil al inquilino, el propietario del local queda autorizado para revisar el valor del canon inicialmente pactado.

Pero existe en la teoría general del contrato, fundamentos que hacen posible la revisión de los contratos por una sola de las partes, por el cambio de circunstancias que motivaron la relación obligacional, especialmente cuando se trata de contratos cuya ejecución se desenvuelve a lo largo del tiempo, especialmente si se trata de contratos de ejecución sucesiva, como lo es el contrato de arrendamiento y en que las obligaciones de las partes, las que bajo la forma de un precio se expresa en dinero, teniendo en consideración las circunstancias económicas vigentes al momento de celebrarse la convención.

En todo contrato de ejecución sucesiva va implícita la cláusula " REBUS SIC STANTIBUS, es decir que el "

favor contratus", se mantendrá siempre que estas condiciones económicas, las que motivaron el contrato, no se modifiquen o alteren en tal forma que conlleven el desnivel en la relación obligacional, generando un desequilibrio patrimonial característico de un enriquecimiento injusto.

El contrato cuya revisión en su cláusula se impetra a este Tribunal se celebró en 1.989, en circunstancias económicas propias de la época, que incentivaron la celebración del contrato, tales como el de ser un primer ensayo en la ciudad de Cali, de poner en funcionamiento una gran ciudadela comercial, que albergaría un gran numero de tiendas destinadas a cambiar las costumbres de los consumidores; este sólo hecho marcaba el supuesto económico de fijar los cánones de arrendamiento de los locales comerciales.

A este factor concreto, se auna otros cambios circunstanciales que se han producido en la economía nacional y local, como el envilecimiento de la moneda, el exagerado cambio en el valor de la propiedad inmueble, la sobrevaloración de los locales comerciales de UNICENTRO, cuya ciudadela se ha consolidado en el mercado citadino y regional.

Bien es cierto que la seguridad de los negocios exige la estabilidad de los contratos, pero ésta no puede entrar en conflicto con valores y principios de una justicia conmutativa, lo que exige dentro del Estado social de derecho que nos gobierna, la necesaria revisión de los contratos cuando se han alterado las circunstancias económicas que constituyen el factor decisivo para contratar.

Ahondando en otro aspecto que vializa la revisión del contrato, cuyo precio es materia de controversia, es procedente resaltar que la parte

provocada en este Tribunal ha pretendido siempre mantener la garantía del derecho que le otorga el contrato de arrendamiento en el cual previamente se pactó el valor del canon y el porcentaje del reajuste anual. En la audiencia de Conciliación que este Tribunal convocó, el demandado, antes de reconocer el valor ínfimo de lo pagado al arrendador, develó otro interés diferente como el de obtener el pago de una prima para entregar el local.

Gracias a la humanización del derecho privado, a los titulares de los derechos subjetivos, el ejercicio de cualquier facultad encajada en una situación jurídica de contenido patrimonial no le es permitido " Que este derecho, se utilice como arma para sojuzgar y explotar a los demás.

Un precioso elemento auxiliar para soportar este Laudo y respecto del tema referido precedentemente, lo tiene la trascendental decisión de la Honorable Corte Suprema de Justicia, proferida el 19 de octubre de 1.994, dentro del expediente No.3972, en que aparece como actor la constructora ARINCO LTDA y demandado CORPAVI S.A.

Respecto del abuso del derecho, ese expresa así la Corte:

" Así, pues, la condena jurídica de los comportamientos abusivos del titular de un derecho subjetivo, ora sea al ejercitarlo o ya por dejar de hacerlo, es un valioso principio regulador del tipo general que en tanto permite un amplio control judicial orientado a reprimir esos comportamientos donde quiera que se presenten, extiende su influencia a todo el ordenamiento positivo hasta el punto de convertirse en una de las bases fundamentales del derecho vigente en el país como lo indica, en forma categorica por cierto, la

Constitución Nacional en su artículo 95 (Numeral 1o. del inciso 3o.). Su función no se puede reducir, entonces, a la de convertirse en fuente posible de obligaciones derivadas de una modalidad de culpa civil extracontractual a la que sin duda, en ciertas circunstancias, es equiparable el ilícito abusivo, y por lo que atañe al criterio de conformidad con el cual han de aplicar las autoridades judiciales el mencionado principio, debe decirse en consonancia con las consideraciones precedentes, que es la moral social predominante en una comunidad que reconoce en la "solidaridad de las personas" una de las directrices medulares de su organización política (Art.a 1o. de la Carta) e inspirada, por lo tanto, en los postulados de buena fe y respeto por las buenas costumbres, todo ello en aras de hacer efectiva "... la prevalencia del interés general" según lo propugna también el mismo texto superior recién citado. Son estas, sin duda, las bases más claras que hoy en día, a la luz de estos postulados constitucionales, le suministran vigoroso sustento a la doctrina en cuestión, entendido como queda que la ética colectiva, aquella que la sociedad ampara y procura hacer efectiva con su aprobación o con su rechazo, le dispensa holgada cobertura al ordenamiento positivo el cual, sin las ataduras impuestas por indoblegables guiones conceptuales, recoge las normas de comportamiento individual exigibles para asegurar una convivencia social justa; y es precisamente penetrando con profundidad en esta idea como puede llegarse a percibir, sin que medie objeción valedera alguna, la evidente conexión que, en el plano de las relaciones contractuales, existe entre la prohibición del abuso y la exigencia de buena fe consagrada en los artículos 871 del Código de Comercio y 1.603 del Código Civil, ello hasta el punto de poder afirmarse sin escándalo que en este terreno, la primera no viene a ser cosa distinta de una modalidad peculiar de infracción del

imperativo general de conducta que la segunda implanta;"

IV. ANALISIS DE LA PRUEBA

Como lo ha dispuesto el art. 519 del C. de Co., las diferencias que ocurran entre las partes en el momento de la renovación del contrato de arrendamiento se decidirán por el proceso verbal, con intervención de peritos.

En el caso que se somete a la jurisdicción arbitral, se deberá tener en cuenta el concepto de los peritos designados en este proceso, la Lonja de Propiedad Raíz de Cali, entidad altamente especializada en el conocimiento del valor de los diferentes inmuebles en la ciudad de Cali.

La parte provocante, al adicionar la demanda en la primera audiencia de trámite, verificada el 13 de enero de 1.995 y como aparece en el Acta No.3, solicitó la " consecución de un avalúo comercial actualizado del inmueble, a fin de fijar con base en él el correspondiente canon de arrendamiento".

Como se puede observar, la indebida formulación de la prueba respecto de la actualización del avalúo del inmueble, imposibilita a este Tribunal aceptar que el nuevo canon de arrendamiento se fije a partir del 26 de junio de 1.994, como lo pretende la sociedad provocante en su libelo introductorio, porque no sería justo tomar un avalúo de la fecha para retrotraerlo con un año de anterioridad, cuando las condiciones económicas han sido modificadas por hechos del dominio público como los cambios en los índices de precios al consumidor generados por las constantes inflaciones monetarias.

Este Tribunal considera como prueba el avalúo presentado por la Lonja de Propiedad Raíz de Cali, habida consideración que la experticia no fué objeto de adición, aclaración o cuestionada por error grave.

Por las razones expuestas, este Tribunal de Arbitraje, adiministrando justicia en nombre del pueblo y por mandato de la constitución y la ley.

R E S U E L V E

PRIMERO.— Señalar como nuevo canon mensual del arrendamiento del local comercial No.240 ubicado en la ciudadela comercial UNICENTRO de la ciudad de Cali, en el contrato celebrado entre la sociedad INVERFLIA LTDA., cesionaria de la arrendadora Inversiones GAMOR LTDA., y el arrendatario señor FRANKLIN ZANETICH JIMENEZ, la suma de \$ 2'736.550.00.

SEGUNDO.— El valor del arrendamiento fijado regirá a partir de la próxima prórroga del contrato de arrendamiento, es decir, a partir del 26 de junio de 1.995.

TERCERO.— Condénase al señor FRANKLIN ZANETICH JIMENEZ a pagar el valor de las costas, gastos y honorarios de este proceso arbitral así:

Agencias en derecho	\$ 1'500.000.00 =
---------------------	-------------------

La totalidad de los honorarios del árbitro designado pagados por el demandante	\$ 1'381.000.00 =
--	-------------------

La totalidad de los honorarios del secretario pagados por el demandante	\$ 690.000.00 =
--	-----------------

La totalidad de los gastos del Tribunal
pagados por el demandante \$ 650.000.00

La totalidad de los honorarios
pagados a la Lonja de Propiedad Raíz
de Cali, pagadas por el demandante \$ 700.372.00

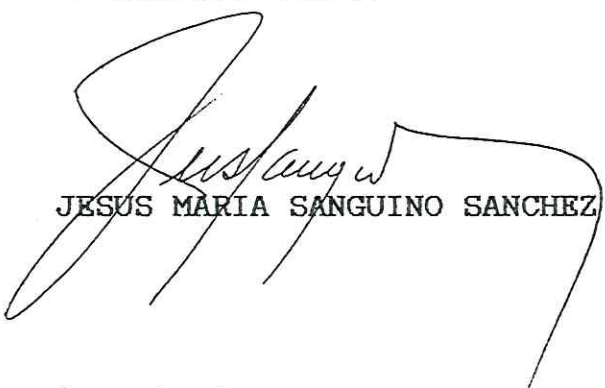
La totalidad de los gastos de administración
pagados por el provocante a la Cámara de
Comercio de Cali \$ 426.000.00

Para un TOTAL de \$ 5'347.372.00

CUARTO.- Ordénese la protocolización del expediente en
cualquiera de las Notarías Públicas de la ciudad de
Cali.

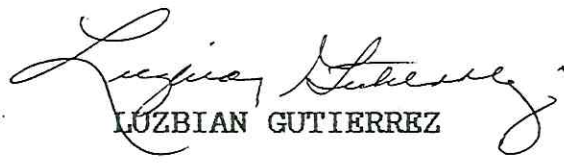
Notifíquese en Audiencia y Cúmplase.

El Arbitro Unico.



JESUS MARIA SANGUINO SANCHEZ

Secretaria



LUZBIAN GUTIERREZ