

TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO

LUIS HERNANDO GARCES BOHMER

V. S.

JOSE NABOR RESTREPO ANGEL

LAUDO ARBITRAL

Santiago de Cali, primero (1º) de Agosto del año 2001.

Cumplidas las etapas procesales correspondientes, no existiendo causal alguna que diere lugar a anular lo actuado y estando dentro del término señalado por la ley, procede este Tribunal a resolver las pretensiones sometidas a su consideración, profiriendo la decisión de fondo que resuelve en derecho las diferencias surgidas entre el señor Luis Hernando Garcés Bohmer y el señor José Nabor Restrepo Angel.

I. ANTECEDENTES.-

1.- SOLICITUD DE CONVOCATORIA DEL TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO.

Mediante escrito de fecha 3 de marzo del año 2000 presentado ante el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio, el señor Luis Hernando Garcés Bohmer, solicitó la conformación de un Tribunal de Arbitramento para que con fundamento en el derecho positivo vigente, resolviera las diferencias consignadas en la demanda, surgidas a raíz de un contrato de arrendamiento ajustado el día 31 de mayo de 1997, y vertido en documento por ellos suscrito en esa fecha, respecto

del predio rural denominado “El Pozo” de la jurisdicción Municipal de la Cumbre Valle.

2.- LA CLAUSULA COMPROMISORIA.-

Los contratantes: Luis Hernando Garcés Bohmer y José Nabor Restrepo Angel previeron en la cláusula Décimo Primera del contrato referido, la forma de dar solución a las diferencias que pudieran surgir entre las partes contratantes y se dijo al respecto: “Toda diferencia que surja entre los contratantes sobre la interpretación de este contrato, su cumplimiento, ejecución, resolución, etc., no pudiéndose arreglar amigablemente, será sometida a un Tribunal de Arbitramento compuesto por tres Arbitros designados por el Presidente de la Cámara de Comercio de Palmira. El Tribunal así conformado tendrá su sede en la Ciudad de Palmira, sus fallos serán en derecho y los costos serán pagados por la parte vencida.

Las partes acordaron mutuamente modificar los términos de la cláusula compromisoria inicial y decidieron que la sede del Tribunal sería la ciudad de Cali, que estaría integrado por un arbitro único, nombrado por el Presidente de la Cámara de Comercio de Cali, a través del Centro de Conciliación y Arbitraje, voluntad vertida en el documento visible a folio 149 del cuaderno No. 1

3.- INTEGRACION E INSTALACION DEL TRIBUNAL.-

El Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Cali, acogió favorablemente la solicitud de convocatoria del Tribunal, procediendo a notificar al convocado José Nabor Restrepo, quién se hizo parte, dando poder a una profesional del derecho, quién contestó la demanda, en tiempo oportuno, propuso excepciones de mérito y presentó demanda de reconvención.

Surtida la notificación de la demanda a la parte convocada y producida la contestación de la demanda y el traslado de las excepciones de mérito propuestas, y haberse presentado demanda de reconvención y el traslado respectivo a la parte convocante, la Directora del Centro de Conciliación y Arbitraje, convocó a las partes a la celebración de la audiencia de conciliación señalada en el numeral 2 del Artículo 121 de la ley 446 de 1998.

En ella se examinó la propuesta presentada por el convocante y al no haberse logrado acuerdo sobre la solución del conflicto de intereses, se declaró fracasada la conciliación y se procedió a la designación del Arbitro único para decidir en derecho las diferencias contractuales existentes entre las partes.

Consta en el Acta No.1 de fecha 15 de enero de 2001 la audiencia de instalación del Tribunal de Arbitramento que habrá de funcionar bajo la Presidencia del Arbitro único, Dr. Octavio Vélez Patiño, del Secretario del Tribunal, Dra. Yilda Choy Pazmín, la determinación del lugar de funcionamiento del Tribunal, el señalamiento del término del proceso y la fijación de los honorarios del Arbitro único y del Secretario, quién tomó posesión ante el Presidente, Dr. Octavio Vélez Patiño y demás gastos.

4.- PRIMERA AUDIENCIA DE TRAMITE.-

Durante la sesión llevada a cabo el día 12 de febrero de 2001, se celebró la primera audiencia de trámite cuyo objeto fué fijado en el Acta No.2, donde se señaló que se ocuparía de resolver los asuntos señalados en el Artículo 147 del Decreto 1818 de 1998.

Una vez el Tribunal asumió su propia competencia procedió a señalar los gastos y honorarios del Arbitro único y de la Secretaria del Tribunal,

y se les concedió a las partes un término de diez (10) días para el pago de los valores señalados.

Transcurrido el término concedido al convocado para efectuar el pago sin que éste lo hiciera, procedió la convocante a realizarlo dentro del término adicional.

Verificado el cumplimiento del pago procedió el Tribunal a realizar la primera audiencia de trámite el día 12 de febrero del año 2001.

II. LA ETAPA INSTRUCTIVA.

EL TERMINO

Por cuanto las partes no fijaron términos de duración del proceso, el término del mismo será de 6 meses contados a partir de la primera audiencia del trámite que se surtió el día 12 de febrero del año 2001.

5.- PRETENSIONES DE LA DEMANDA.-

1.- La parte convocante en el escrito de la demanda conforme a la cláusula compromisoria pactada en el contrato de arrendamiento objeto de este conflicto, solicita se proceda a convocar y a integrar un Tribunal de Arbitramento , compuesto por un Arbitro quien deberá decidir en derecho las diferencias surgidas entre el Señor LUIS HERNANDO GARCES BOHMER y JOSE NABOR RESTREPO ANGEL, de acuerdo a lo establecido en el contrato de arrendamiento del predio rural denominado “El Pozo” situado en el municipio de la Cumbre Valle, Vereda de Pavitas, de acuerdo a la cláusula décima primera del contrato, reformada de común acuerdo con las partes que textualmente dice : “toda diferencia que surja entre los contratantes sobre la interpretación de este contrato, su cumplimiento, ejecución, resolución, etc., no

pudiéndose arreglar amigablemente, será sometida a un Tribunal de Arbitramento, compuesto por un Arbitro designado por el Presidente de la Cámara de Comercio de Cali . El Tribunal así conformado tendrá su sede en la ciudad de Cali, su fallo será en derecho y los costos serán pagados por la parte vencida.

2.- Se le reconozcan y se le paguen al Arrendatario, Señor LUIS HERNANDO GARCES BOHMER, las siguientes mejoras:

I.- Levantamiento topográfico (área del terreno con curvas de nivel), mapa y diseño de lotes con callejones, drenajes y resevorio.

II.- Embalastraje de la entrada principal de la finca de la portada a la casa principal, con material de río y transporte.

III.- Siembra de árboles de sombra bordeando y demarcando la entrada principal (cantidad de 40 acacias) con sus respectivas cercas de encierro en guadua y alambre.

IV.- Perforación y Construcción de un pozo de 70 metros de profundidad con su respectiva adición de grava, en tubería de presión ranurada de 6 pulgadas.

V.- Instalación de una bomba sumergible de 3 pulgadas y 5 caballos de fuerza con su respectiva tubería de descarga también de 3” de presión de 200 PSI a una profundidad de 46 metros y con un aforo permanente de 300 galones por minuto. Vale anotar que con esta mejora la propiedad de 21,5 plazas queda apta para parcelar en su totalidad aumentando el valor comercial de la tierra sustancialmente porque anteriormente la finca no contaba con una fuente permanente de agua que sirviera para grandes extensiones de cultivos o numerosas viviendas y a su vez que fuera de tan buena calidad como la de este pozo, siendo la calidad del agua inmejorable.

VI.- La instalación de 348 metros de tubería de presión de 4 pulgadas, y 200 PSI enterrada a una profundidad de 1,5 metros con su excavación para acoplar un sistema de riego por aspersión utilizando cañón de riego.

VII.- Instalación de 5 toma hidrantes en tubería PVC para tubería de riego en aluminio de 4 pulgadas.

VIII.- Profundizada de un aljibe existente, adicionándole 4 metros y colocada de 4 tubos de concreto de (1) un metro de diámetro por (1) un metro de largo cada uno.

IX.- Construcción de un aljibe nuevo de 16 metros de profundidad y (1) un metro de diámetro en tubería de concreto.

X.- Perforación y construcción de un aljibe de 22 metros de profundidad en tubería sanitaria ranurada de 8 pulgadas de diámetro con su respectiva adición de grava.

XI.- Construcción de un reservorio de 1.500 metros cúbicos de capacidad con su respectivo tanque de recibimiento de agua con descarga de tres (3) pulgadas, válvula de 3 pulgadas y su compuerta de salida con válvula de descarga de 8 pulgadas.

XII.- Construcción de un sistema de drenaje de aproximadamente 1.500 metros de longitud con una profundidad promedio de 1.5 metros.

XIII.- Nivelación con equipo nivelador de terreno de un área aproximada de 11 hectáreas dándole su respectiva caída y desnivel para poder lograr el riego de cultivos por gravedad.

XIV.- La conformación de 8 lotes nivelados con una pendiente del 35% a 5% por 1.000 cada uno con su drenaje recolector de aguas lluvia o de aguas de riego al final del surco y lateralmente.

XV.- La construcción de 15 pases para aguas lluvia o aguas de riego en tubería de concreto de 12, 14 y 24 pulgadas que permiten adicionalmente el paso de vehículos y tractores.

XVI.- La instalación de un sistema de cerca eléctrica para dividir potreros y delimitar áreas.

XVII.- La limpieza de arbustos, malezas y posterior siembra en pasto braquiaria de un guadual de aproximadamente 2.0 hectáreas.

XVIII.- La preparación, surcada y siembra de 2.0 hectáreas en pasto de corte Híbrico tipo King Grass.

XIX.- La sembrada de 0.25 plazas en caña.

XX.- La siembra de 7 potreros en estrella africana y braquiaria brisantha.

XXI.- La necesidad de la reposición de todo el cableado telefónico incluyendo mano de obra desde la finca hasta La Cumbre porque estaba totalmente deteriorado, en una longitud de 2.200 metros lineales.

XXII.- La instalación de un sistema de llenado del tanque de almacenamiento de agua con tubería de 2 pulgadas con sus respectivas llaves de llenado y vaciado.

XXIII.- La construcción de un gallinero con capacidad para albergar 2.000 pollos de engorde.

XXIV.- La instalación de una tubería de drenaje de 4 pulgadas para la piscina de aproximadamente 15 metros de longitud.

XXV.- La pintada interior y exterior de las dos casas.

XXVI.- La construcción de cuarenta (40) pesebreras cada una de (3) metros por (3) metros en guadua con corredores internos en cemento de (2) metros de ancho, reforzado con lámina de hierro, drenajes laterales y techo en lámina de zinc con sus respectivas clarabollas, una por pesebrera. Cada pesebrera con piso en roca muerta, carbonilla y cisco. Con su puerta individual en ángulos de 1.5 pulgadas, tablas divisorias en madera chanul y pasadores de hierro.

XXVII.- La construcción de (4) piezas en ladrillo limpio con cielo repellado, puertas en lámina corrugada de hierro con su respectiva chapa, ventanas en madera de pino con varillas y que se componen de lo siguiente: dos baños uno para damas y otro para caballeros con sus respectivas puertas en madera, lavamanos y sanitarios, (1) oficina, (1) dormitorio y (1) una pieza para sillas y alimentos.

XXVIII.- La construcción de un kiosco en guadua con techo en vendiaguja de 8 metros en diámetro, piso en cemento, repellado con anilina y cemento puro.

XXIX.- La construcción de un bar en ladrillo limpio y madera de pino con su respectivo mesón, cenefa, entrepaños, repisas, licorera y copero en madera de pino.

XXX.- La construcción de una cocineta de 4 metros por 2.5 metros con (2) ventanas en pino y varilla. Cielo falso con esterilla y repellado en cemento con techo en zinc.

XXXI.- La construcción de una portada de doble nave en tubo de 2 pulgadas y malla.

XXXII.- La colocada de un contador, la traída de energía en 220 desde la distancia de 200 metros y la instalada de toda la parte eléctrica y de iluminación de las pesebreras.

- Una lámpara de mercurio.
- Cuatro faroles para parqueadero de (3) tres metros de alto.
- Nueve lámparas de tubo dobles de 2,5 metros de longitud cada una.
- Ocho faroles de pared o de colgar.
- Una caja breaker de 20 breakers
- Plafones, enchufes, tomas, swiches, etc.
- Seis postes para traer cableado con sus respectivos elementos, etc.

XXXIII.- La nivelación y regada de carbonilla en un parqueadero para treinta (30) vehículos.

XXXIV.- La instalación de rejas de seguridad, tubería para amarre de bestias y tubería para amarre y para el lavado de las bestias.

XXXV.- La siembra de 80 metros cuadrados de grama alrededor del kiosco.

XXXVI.- La construcción de corredores externos, acceso a piezas y pesebreras y (1) un patio para colocación de mesas y sillas.

XXXVII.- La siembra de plantas ornamentales.

XXXVIII.- La instalación del agua para las pesebreras en tubería de 2 pulgadas desde una distancia de 90 metros lineales hasta el sitio con su respectiva llave de paso.

XXXIX.- La instalación del sistema hidráulico de los baños, el bar y la cocina en tubería PVC de 1 pulgada y ½ pulgada.

XL.- La instalación de una pista sonora de 18 metros de largo en tablón de 25 centímetros de ancho por 1.5 metros de largo, anclada de ángulos de 1.5 pulgadas con sus respectivos tornillos.

XLI.- La instalación de tubos de 4” de ancho por 3 metros de largo para realizar la figura 8 en exposiciones equinas.

XLII.- La instalación de dos postes para reflectores de 1.5” de ancho por 6 metros de largo empotrados en cemento.

Las anteriores mejoras ascienden a la suma de CIENTO VEINTISIETE MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS MCTE (\$127.533.888.00).

6.- LOS HECHOS DE LA DEMANDA Y SU CONTESTACION.-

Fundamenta el convocante sus pretensiones en los hechos que a continuación se resumen respecto a los cuales la convocada se pronunció en su oportunidad, cuya síntesis es la siguiente:

HECHO PRIMERO.- Los Señores JOSE NABOR RESTREPO ANGEL y LUIS HERNANDO GARCES B., suscribieron un contrato de arrendamiento, firmado en la ciudad de Cali a los treinta y un días del mes de Mayo de 1999 (sic) donde el primero fue el ARRENDADOR y el segundo el ARRENDATARIO.

El objeto del contrato era el del alquiler de una finca denominada “EL POZO”, destinada única y exclusivamente para la explotación económica, en especial para cultivos de corta duración, tales como sorgo, frijol, maíz, pimentón, etc.; como también para la explotación bovina, y explotación equina.

A lo anterior la parte convocada contesta que es cierto, pero que el contrato se firmó en el mes de Mayo de 1997.

HECHO SEGUNDO.- El contrato fue firmado ante Notario y figura como fiadora, la Señora MONICA ECHAVARRIA OCHOA, también mayor de edad y vecina de Cali, con cédula de ciudadanía No 42.880.091.

Frente a lo anterior la parte convocada aceptó que era cierto.

HECHO TERCERO.- Los mismos contratantes han suscrito con anterioridad otros contratos del mismo predio como es, el firmado el 24 de Mayo de 1994 y con una vigencia de siete (7) años pero los contratantes decidieron cambiar de contrato el cual se firmó el día 31 de Mayo de 1997 por la misma vigencia, o sea que este contrato tiene vencimiento en la misma fecha del año 2002.

La parte convocada afirma que conforme al contrato es cierto.

HECHO CUARTO.- Que de acuerdo a lo narrado anteriormente el Señor LUIS HERNANDO GARCES B., ha tenido el inmueble rural como arrendatario desde Mayo de 1994 y aún disfruta de esta calidad. Han transcurrido cinco años y seis meses, realizando mejoras a la finca para cumplir con el objeto social del contrato o su explotación económica.

Frente a este hecho la parte convocada aceptó que el contrato tiene vigencia hasta el año 2.002 y en cuanto a las mejoras que dice ha realizado en el predio, no es cierto que las haya hecho todas las que relaciona, y las pocas que ha realizado las hizo a motu proprio, violando el contrato de arrendamiento ya que no estaba facultado el arrendatario para realizar ninguna clase de mejoras.

HECHO QUINTO.- Que las anteriores mejoras fueron objeto de una inspección judicial que fue solicitada ante el Juez Octavo Civil del Circuito de Cali, peritazgo que fue solicitado por peritos idóneos en la materia y que fueron tomados de la lista de auxiliares de la justicia por el juez que conoció de la petición y que en la presente solicitud aportó copia auténtica del peritazgo para que sirvan de fundamento y soporte legal para la reclamación.

La convocada acepta que el Juzgado Octavo Civil del Circuito de Cali, practicó diligencia de inspección judicial al predio de propiedad de su mandante sobre unas mejoras, de las cuales, la mayoría de ellas ya existían en la finca cuando su mandante la adquirió y otras que el señor Restrepo plantó y que es cierto que evaluadas por peritos pero que esta prueba carece de toda relevancia jurídica porque se realizó sin la anuencia de la parte contra, la cual se pretendía hacer valer.

Que le causa extrañeza, revisando el acta de la diligencia que tanto el juzgado que realizó la inspección judicial como los señores peritos se limitan a transcribir textualmente la solicitud de la apoderada y dan fe de la existencia de esas mejoras, sin constatarlas realmente, refiriéndose a manera de ejemplo a una bomba sumergible de 3 pulgadas, de cinco caballos de fuerza, presión PS1 a profundidad de 46 metros de aforo permanente de 300 galones por minuto, que de existir, está enterrada a una profundidad de mas o menos 9 metros, lo que hace pensar que mal podía verificarse de manera objetiva para el Juez o los peritos, esta circunstancia que practicaron la inspección judicial al predio y sigue haciendo la parte convocada relación a otras mejoras que constan en el acta de inspección judicial que en realidad no existen y para ello, aporta algunas fotografías que ilustran la verdad sobre las mismas.

HECHO SEXTO.- Que las mejoras anteriormente expuestas eran necesarias para el cumplimiento del contrato, ya que de tratarse de un predio rural, éste no tomó la suficiente agua para la cual era

indispensable para las siembras, explotación bovina y equinas, además estas mejoras fueron realizadas y conocidas por el arrendador, ya que a él mismo se le compraron algunos implementos que hicieron parte de la obra.

La parte convocada niega este hecho y afirma que el predio su alquiló para cultivos de corta duración tales como sorgo, soya, maíz, pimentón, lechuga, apio o cualquier otro cultivo cuyos frutos o tiempo de recolección no sobrepase el de éstos y/o para el pastoreo de semovientes o sea la explotación bovina, sea con el propósito de producir carnes o leche, y la finca en las condiciones en que fue adquirida al actor, estaba perfectamente adecuada para cumplir con este propósito. Que el predio era apto para el objeto para el cual se arrendó, pues contaba con agua de acueducto y además con agua de aljibe que funcionaba con un molino de viento y motobomba.

Afirma también la convocada que el dueño de la finca no ha querido darle, ni tampoco que los arrendatarios le dan otro uso diferente al pactado; esto es siembra de cultivos de corta duración y pastoreo de semovientes. Niega asimismo que las mejoras fueran conocidas o aceptadas por el arrendador. Además que de la larga lista de mejoras que enumera, la mayoría existían ya en la finca cuando le fue alquilada.

HECHO SEPTIMO.- Con las mejoras hechas por el señor Luis Hernando García B., se ha valorizado en forma ostensible el predio tanto comercial como agrícola, ya que dentro de las fincas aledañas es la única que cuenta con la adecuación de tierras, instalación de tuberías a presión, aljibes, reservorio para 1.500 m³ de agua con sistemas de drenaje con nivelación del terreno de un área aproximada de 11 hectáreas para la respectiva caída y desnivel para lograr cultivos por gravedad.

La parte convocada no acepta el hecho, afirma que en la actualidad la finca se encuentra en un total estado de abandono y devaluada.

Que el arrendatario, violando el contrato de arrendamiento y el artículo 2038 del Código de Comercio, destruyó los árboles que existían en la finca, habiendo tumbado unos 70 árboles de guayabones lilas y amarillos que habían en la finca cuando se le alquiló, sembrados por el arrendador, cortó los árboles de naranjas, un mango, guanábanas, guayabas, que estaban sembrados en toda la extensión de la finca, tumbó las matas de plátano, banano guineo que existían, tumbó el guadua y con la guadua de éste levantó 39 pesebreras en total, en dos bloques, que subarrienda por mensualidades cobrando \$50.000 de alquiler por cada una de las pesebreras.

Igualmente, la finca se le entregó con pastos y éstos están llenos de maleza, puesto que subarrienda los potreros cobrando a \$9.000 por animal, sin preocuparse por darle mantenimiento a los potreros. Fuera de esto construyó un kiosco que nada tiene que ver con el uso del predio, y que destina al expendio de bebidas alcohólicas, que nada tiene que ver con el destino que se le debía dar al inmueble. Osea que la finca en estas condiciones se ha devaluado ostensiblemente, si se tiene en cuenta que el destino que siempre se le ha dado ha sido el de pastoreo de semovientes y siembra de cultivos de corta duración, y en este caso, para volverla a adecuar para estos menesteres que es para lo que siempre se ha utilizado por mi mandante, para lo que la ha alquilado, y para lo que piensa usarla una vez sea restituida, tendrá que invertir una fuerte suma de dinero que no está en capacidad de hacerlo, puesto que los dos bloques de pesebreras con unas piezas que ha construido el arrendatario, el kiosco, cocina ocupan terreno que era cultivable con las hortalizas y cultivos de corta duración.

Finalmente la parte convocada se opone a todas y cada una de las pretensiones de la demanda y hace unas consideraciones finales sobre

las obligaciones pactadas en el contrato que le corresponden al arrendatario y que éste no ha cumplido, violando de esta forma el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes: convocante y convocado.

Que en dicho contrato se pactó como obligación del arrendatario, en la cláusula tercera:

A.) “ Destinar el inmueble de aproximadamente 10.33 hectáreas para cultivos de corta duración, tales como sorgo, soya, fríjol, maíz, pimentón, lechuga, apio o cualquier otro cultivo cuyos frutos o tiempo de recolección no sobrepase el de éstos y/o para pastoreo de semovientes o sea la explotación bovina, sea con el propósito de producir carne o leche”.

También se obligó el arrendatario a “ B) Mantener y conservar en buen estado el inmueble, anexidades y servidumbres, lo mismo que reponer las cercas, conservar el aljibe y cauces de agua debiendo reintegrar el terreno con todas sus mejoras en el mismo estado en que lo recibió”.

El uso que el actor debía darle al inmueble alquilado era el consignado en el literal A) de la cláusula tercera ya indicado, y así lo aceptó al suscribir el contrato, y por tanto quiso la cosa en el estado en que se encontraba cuando contrató, por considerar que en ese estado era apta para darle el uso estipulado en el contrato. Y es cierto que era apta para darle el uso estipulado, porque la finca contaba con los servicios de agua, tanto de acueducto como de dos aljibes con su respectiva motobomba uno de ellos el mas usado, que funcionaba con un molino de viento y motobomba, además del agua de una cañada que circunda la finca, y a pesar que en el contrato se habla de un solo aljibe la verdad es que existía otro que es el señalado en el listado de mejoras con el número IX aljibe de 16 metros de profundidad, con su respectiva motobomba. A pesar que mi mandante no reconoce ninguna mejora,

quiero dejar en claro, que la mejora señalada en el numeral IV por el convocante, se trata de un pozo de 25 mts de profundidad y no de 70 mts como se indica en la petición de convocatoria. Que el reservorio de aguas señalado en el numeral XI ya existía al celebrarse el contrato de arrendamiento, tal como se puede apreciar en el plano que forma parte integrante del contrato de arrendamiento que el demandante no aporta pero que presento con este escrito de contestación, en el cual se aprecia además que los dos potreros se encuentran divididos en 10 lotes, separados cada lote mediante zanjas, que sirven para el sistema de irrigación y drenaje. El terreno era plano y adecuado para la siembra de los productos convenidos y para el pastoreo de los semovientes, tenía su propio sistema de riego como se demostrará en el curso del proceso; existían dos grandes potreros, que a su vez se dividían en 10 lotes y potreros, delimitando cada lote o potrero, por zanjas que eran utilizadas para riego y drenaje; estaban sembrados con pastos. Existía un guadual de una extensión aproximada de 2 hectáreas el cual fue tumbado por el arrendatario, como también tumbo otros árboles para la construcción de 40 pesebreras . El guadual a la fecha ya se ha reproducido como es normal en esta clase de plantas. El predio gozaba de los servicios de energía eléctrica, cuyo transformador y contador fue colocado por mi mandante, de servicio telefónico, y como ya se dijo de servicio de acueducto, es decir la finca cuando se le entregó al arrendatario contaba con todo lo necesario para que le diera el uso para el cual se le alquiló, por tanto no era necesario realizar mejoras. De ser así, si el arrendatario hubiese echado de menos las mejoras que dice realizó debió haberse convenido sobre su ejecución en el contrato, máxime que fue él quien lo elaboró a su amaño. Tampoco era intención del arrendador permitir que se realizara cualquier clase de mejoras. Entonces conforme lo dispone el artículo 1994 del C.C. el arrendador, Señor JOSE NABOR RESTREPO ANGEL no es obligado a reembolsar al arrendatario el costo de las mejoras útiles, en que no ha consentido con la expresa condición de abonarlas. Es bien claro que no existe en el contrato de arrendamiento cláusula alguna que autorice al arrendatario a realizar mejoras, ni ningún

convenio sobre las mismas entonces mal puede pretender su cobro. Por estos hechos se está tramitando ante el Juzgado Trece Civil del Circuito de Cali, el correspondiente proceso de restitución de inmueble arrendado. Es claro entonces que casi la totalidad de las mejoras que pretende cobrar el arrendatario ya estaban hechas cuando él entró a ocupar la finca como arrendatario.

De otro lado, el arrendatario ha incumplido el contrato de arrendamiento, pues no ha pagado al arrendador el canon de arrendamiento pactado desde el mes de Enero de 1998, como tampoco ha cumplido el pago del 25% de las 32 cabezas de ganado a que se obligó en la cláusula quinta del contrato, ni con el 25% de la utilidad neta de la producción láctea.

También ha violado el arrendatario el contrato de arrendamiento puesto que le está dando al inmueble un uso diferente al pactado, como el subarriendo de parte del lote para ganado, cobrando \$9.000.00, mensuales por cada animal, y subarrendando para el lote, las pesebreras, para cuidar caballos cobrando \$50.000.00 por animal en cada una de las 40 pesebreras. Y se le está destinando para el expendio de bebidas alcohólicas lo que se hace en el kiosco que el actor construyó para ese fin.

Violó flagrantemente el contrato de arrendamiento rayando los límites del derecho penal, que castiga penalmente a quien destruya materias primas o productos agrícolas, al destruir el guadual que había y con la guadua cortada construyó los dos bloques de pesebreras de 20 pesebreras cada bloque, tumbó árboles tales como unos guayacanes de colores lila y amarillo, árboles de zapote, guanábanos, naranjos y otros árboles de sombra, derribo arbustos, de manzana que existían frente a la casa, al igual que dos hermosos rosales y plantas de jardín, acabó con los helechos, plantas de plátano, guineo, banano, papayos y otros

arbustos existentes en la finca, atentando contra el medio ambiente y contra las fuentes de agua.

7.- EXCEPCIONES.

En defensa de sus intereses, la parte convocada propuso las siguientes excepciones de fondo:

1.- INEXISTENCIA DE LA OBLIGACION DE PAGAR MEJORAS.-

Excepción que fundamenta en que el convocado no está obligado al pago de mejoras al convocante arrendatario porque en primer lugar la mayoría de las que cobra fueron hechas por el arrendador y porque conforme a las voces del artículo 1994 del C.C. no las autorizó ni ha consentido en ellas con la expresa condición de abonarlas. Según este artículo “si el arrendatario hace mejoras útiles, que son las que aumentan el valor venal de la cosa (Art. 966), en ésta, sin que el arrendador se haya comprometido expresamente a pagárselas, no puede obligarse a que le reembolse el costo de ellas, seguramente para no exponer al arrendador a hacer gastos que no pueda o no le convengan”. Basta mirar el contrato de arrendamiento para concluir que el demandado no está obligado a pago alguno por concepto de mejoras, antes bien el demandado está en la obligación de devolver el bien en el mismo estado en que lo recibió.

2.- PETICION DE MODO INDEBIDO.-

Como fundamento de la excepción expone los siguientes argumentos:

Conforme a lo previsto en los artículos 1994 y 1995, quien pretenda el reconocimiento de mejoras plantadas deberá demostrar además de la existencia y propiedad de las mejoras que cobra, la expiración del contrato respectivo, sea por mutuo acuerdo o judicialmente, porque mientras tal contrato esté vigente o hasta tanto el dueño o arrendador no ejerza por esa o por cualquier otra causa, la acción de recobro del bien

mejorado, no se configura el derecho del arrendatario o acreedor a cobrar mejoras que haya plantado, todo esto se entiende en el caso que las haya plantado con consentimiento del arrendador.

3.- CONTRATO NO CUMPLIDO POR PARTE DEL ARRENDATARIO.

Excepción que fundamenta en que el arrendatario ha incumplido el contrato de arrendamiento pues adeuda a mi mandante los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de Enero, Febrero, Marzo, Abril, Mayo, Junio, Julio, Agosto, Septiembre, Octubre, Noviembre y Diciembre de 1998, a razón de \$116.000.00 mes; de Enero, Febrero, Marzo, Abril, Mayo, Junio, Julio, Agosto, Septiembre, Octubre, Noviembre, y Diciembre de 1999 a razón de \$14.000.00 mes; y Enero, Febrero, Marzo, Abril, Mayo del 2000 a razón de \$152.000.00. Además adeuda el porcentaje pactado sobre el hato de ganado que existía en la finca cuando se celebró el segundo contrato de arrendamiento a saber el suscrito en el mes de Junio de 1997 equivalente al 25% del valor del hato de ganado, adeuda así mismo el 25% sobre las utilidades netas de la producción láctea como parte del precio del arrendamiento. Y se dice que se adeuda, porque dispuso del ganado y de sus productos, sin pagar al arrendador lo convenido, puesto que el ganado que hoy en día existe no es propiedad del arrendatario.

Ha incumplido, ha violado el contrato de arrendamiento, el Art. 2038 del C.C. y las normas penales que regulan la materia, la derribada de árboles y plantas es un grave atentado contra el sistema ecológico.

4.- IMPROCEDENCIA DE LA ACCION.-

Fundamenta esta excepción con base en los siguientes argumentos:

Que no le asiste ningún derecho al arrendatario para proceder a cobrar las mejoras pretendidas, por las mismas razones que expuse al fundamentar las excepciones anteriores, antes bien el demandante debe proceder a cancelar a mi mandante las sumas adeudadas por concepto de pago del canon de arrendamiento, a indemnizarlo por los daños causados a la finca y a restituir el inmueble en el mismo estado en que le fue alquilado tal y como se comprometió en el contrato de arrendamiento.

5.- LA INNOMINADA.-

Fundamenta esta excepción en que si el Fallador encontrare probado algún hecho que fundamente cualquier excepción deberá declararlo en la sentencia declarándola probada.

8.- DEMANDA DE RECONVENCION.-

El convocado, presentó demanda de Reconvención, contra el convocante, Señor LUIS HERNANDO GARCES B., mayor de edad y vecino de Cali, mediante la cual solicita se hagan las siguientes declaraciones que serán motivo de análisis y procesabilidad por parte del Tribunal.

PRIMERA.- Declarar terminado el contrato de arrendamiento consignado en el documento de fecha Mayo de 1997, autenticado el 3 de Junio del mismo año, suscrito por el Señor JOSE NABOR RESTREPO como arrendador y LUIS HERNANDO GARCES B., como arrendatario por falta de pago de los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de Enero, Febrero, Marzo, Abril, Mayo, Junio, Julio, Agosto, Septiembre, Octubre, Noviembre, Diciembre de 1.998, a razón de CIENTO TREINTA Y CUATRO MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$134.000.00), y los meses de Enero, Febrero, Marzo, Abril, Mayo del año 2000 a razón de CIENTO CINCUENTA Y DOS

MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$152.000.00); por falta del pago del porcentaje pactado sobre el hato de ganado que existía en la finca, equivalente al 25% del valor del hato de ganado; por la falta de pago del 25% sobre las utilidades netas de la producción láctea de dicho hato ganadero pactados como parte del precio del arrendamiento y por las demás causales de incumplimiento del contrato señaladas en el hecho 5º de la demanda.

SEGUNDA.- Que como consecuencia de la anterior declaración se ordene la desocupación y entrega del inmueble referido a mi demandante.

TERECERA.- Que de no efectuarse la entrega dentro de la ejecutoria del fallo, se efectúe el lanzamiento dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria del laudo.

CUARTA.- Como quiera que se trata de resolver todas las diferencias emanadas del contrato de arrendamiento sometido a Arbitramento, pido además, se ordene al Señor LUIS HERNANDO GARCES B., pagar a mi mandante todas las sumas adeudadas por concepto de cánones de arrendamiento causados desde el mes de Enero de 1998, hasta el día en que se verifique la entrega del inmueble y las sumas que parcialmente se establezcan por concepto de los porcentajes, sobre el ganado, la producción láctea y el valor de la guadua y árboles derribados y utilizados en las construcciones realizadas por el Señor LUIS HERNANDO GARCES, sumas que se actualizarán con fundamento en el IPC.

LOS HECHOS DE LA DEMANDA DE RECONVENCION Y SU CONTESTACION.

Fundamenta la parte convocada las pretensiones de la demanda de reconvención en los hechos que a continuación se resumen, respecto de

los cuales la parte convocante, demandada en reconvención, se pronunció en su oportunidad, cuya síntesis es la siguiente:

HECHO 1º.- Mediante contrato privado, suscrito por las partes en el mes de Mayo de 1997, autenticado el 3 de Junio de 1997, el Señor JOSE NABOR RESTREPO., dio en arrendamiento al Señor LUIS HERNANDO GARCES B., un inmueble denominado “EL POZO”, ubicado en la vereda de Pavitas, jurisdicción del Municipio de la Cumbre Valle, con una extensión aproximada de 13 hectáreas 7.600 M², alinderado así: ORIENTE, cerca de por medio con el camino que conduce a la vereda Mulaló; OCCIDENTE, con el zanjón LA CHAMBA cerca de por medio, NORTE, cerca de por medio con predio que es o fue de LISIMACO LOZANO, SUR, cerca de por medio con predios que son o fueron de PEDRO ANTONIO CUERO en parte, y cerca de por medio que es o fue de OFELIA PRADO.

A lo anterior la parte demandada convocante, manifestó que es cierto.

HECHO 2º. - La vigencia de este contrato es de 7 años, contados a partir del día 1º de Enero de 1995.

Manifestó la parte demandada convocante en este Arbitramento frente a este hecho que es cierto.

HECHO 3º. - Como canon de arrendamiento se pactó la suma de CIEN MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$100.000.00) para el año de 1997, mas los incrementos legales para los años de 1998 o sea la suma de CIENTO DIECISEIS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$116.000.00) para el año de 1998 y para 1999 la suma de CIENTO TREINTA Y CUATRO MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$134.000.00), y para el año 2000, la suma de CIENTO CINCUENTA Y DOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$152.000.00) . Se pactó además como parte del canon de arrendamiento la posesión sobre el

25% del valor del hato de ganado establecido en la finca, que según la cláusula ese hato constaba de: Una (1) vaca parda cebú parida de primer parto, cuatro (4) toretes de entre 8 y 16 meses de edad y veintisiete (27) terneras entre 8 y 6 meses de edad y sus incrementos.

Adicional a esto se pactó también como parte del canon de arrendamiento el 25% sobre las utilidades netas de la producción láctea, sumas que el arrendador no ha pagado desde el mes Enero de 1998.

A este hecho, la parte demandada manifestó que no era cierto. Y que ni se pactó, ni es posible pagar como parte del canon de arrendamiento la posesión sobre el 25% del valor del hato de ganado establecido en la finca. Que la interpretación de la cláusula sexta del contrato es el pago mensual de las siguientes cifras de dinero. Año 1997 \$100.000.00; año 1998 \$116.000.00; año 1999 \$134.000.00 y año 2000 \$152.000.00.

Se aceptó en forma primigenia que por todo el período que durase el negocio, el arrendatario concedería la posesión del 25% de las cabezas de ganado que conforman el hato.

Como el negocio ganadero no prospero, no puede llegar a pensarse que ese 25% sea parte del canon correspondiente a frutos del mismo.

HECHO 4º . - El inmueble se arrendó exclusivamente, para destinarlo a “cultivos de corta duración tales como sorgo, soya, frijol, pimentón, lechuga, apio o cualquier otro cultivo cuyos frutos o tiempo de recolección no sobrepase el de éstos y/o para el pastoreo de semovientes o sea la explotación bovina, sea con el propósito de producir carne o leche” (cláusula tercera del contrato) y a ello se obligó expresamente el arrendatario, pero ha incumplido el contrato en este aspecto, puesto que le está dando al inmueble un uso diferente al pactado.

A este hecho, la parte demandada manifestó: No es cierto, que se pruebe y para ello se debe obtener experticia técnica de conocedores en la materia.

HECHO 5°. - El arrendatario ha incumplido el contrato de arrendamiento pues adeuda a mi mandante los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre de 1998 a razón de \$116.000.00 mes, de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 1999 a razón de \$134.000.00 mes y enero, febrero, marzo, abril y mayo del 2000 a razón de \$152.000.00. Además adeuda un porcentaje pactado sobre el hato de ganado que existía en la finca, equivalente al 25% del valor del hato de ganado; adeuda así mismo el 25% sobre las utilidades netas de la producción láctea pactados como parte del precio del arrendamiento. Y se dice que se adeuda, porque dispuso del ganado y de sus productos, sin pagar al arrendador lo convenido, puesto que el ganado que hoy en día existe no es propiedad del arrendatario.

También ha violado el arrendatario el contrato de arrendamiento puesto que le está dando al inmueble un uso diferente al pactado, como es el subarriendo de parte del lote para ganado, cobrando \$9.000.00 mensuales por cada animal, y subarrendando parte del lote, las pesebreras, para cuidar caballos cobrando \$50.000.00 por animal en cada una de las 40 pesebreras. Y se le está destinando para el expendio de bebidas alcohólicas lo que se hace en el kiosco cantina, así se identifica con un letrero colocado al fondo de dicho kiosco, que el actor construyó para ese fin.

Violó flagrantemente el contrato de arrendamiento rayando los límites del derecho penal, que castiga penalmente a quien destruya materias primas o productos agrícolas, al destruir el guadual que había y con la

guadua cortada construyó los dos bloques de pesebreras de 20 pesebreras cada bloque y el kiosco, tumbó árboles tales como unos guayacanes de colores lila y amarillo, árboles de zapote, guanábanos, naranjos, y otros árboles de sombra, derribó arbustos de manzana que existían frente a la casa, al igual que dos hermosos rosales y plantas de jardín, acabó con los helechos, plantas de plátano, guineo, banano, papayos y otros arbustos existentes en la finca, atentando contra el medio ambiente y contra las fuentes de agua.

A este hecho, la parte demandada manifestó: solo es cierto, en cuanto a lo adeudado dinerariamente por concepto de cánones de arrendamiento así: 12 meses de 1998 por la suma de \$1.392.000.00, 12 meses de 1999 por la suma de \$1.608.000.00 y 6 meses del año corriente por la suma de \$912.000.00.

Ante esta situación debemos atenernos a lo dispuesto por el artículo 77 del decreto 2303 de 1989 (que modificó a la Ley 6 de 1975) el cual señala que si la causal de terminación del contrato es la falta de pago, en el auto admisorio de la demanda el Juez concederá al demandado un plazo de gracia para que cumpla con sus obligaciones, no inferior a treinta (30) días, de manera que si en tal lapso se satisface la presentación, se dará por terminado el proceso.

Reitero los porcentajes pactados sobre la posesión del hato de ganado y las supuestas utilidades no hacen parte del canon de arrendamiento.

Que se haya violado o no el contrato de arrendamiento lo que se probara en esta litis, pero desde ya no acepto que en forma temeraria la contraparte sitúe a mi prohijado en los límites de la violación del derecho penal (esto podría dar origen a una investigación por los punibles de calumnia y/o falsa denuncia sí a bien lo tienen, los respectivos apoderados y sujeto activo de esta demanda de reconvención los invito a formular en forma legal la querella o denuncia respectiva,

pues no es viable que se utilice tal camino jurídico para obtener una supuesta indemnización por daños o destrucción.

En cuanto a que mi cliente ha destruido materias o productos agrícolas al utilizar guadua. Es falso ya que la guadua es maleza y se cultiva de manera silvestre. Como se observa en este contrato se da el uso de la tierra para cultivarla a cambio de precio o renta.

HECHO 6°.- No ha sido posible que el arrendatario cancele a mi mandante las sumas adeudadas a pesar de los requerimientos hechos y que desocupe y entregue el bien dado en arrendamiento.

Por lo anterior, y con fundamento en el decreto 2651 de 1991 y en la cláusula compromisoria del contrato de arrendamiento formulo las siguientes peticiones relacionadas con el cumplimiento, ejecución y resolución del contrato de arrendamiento suscrito por el Señor JOSE NABOR RESTREPO ANGEL Como arrendador y LUIS HERNANDO GARCES BOHMER, como arrendatario, ambos mayores de edad y vecinos de Cali.

A este hecho la parte demandada responde: Si afirman en forma precisa que lo que se les adeuda es dinero y no frutos del hato, como lo reclaman en hechos anteriores, sobre esta precisión me permito acogerme a lo que decida el Tribunal de la petición solicitada en la parte final de esta contestación.

La parte demandada en reconvención, en este caso la convocante en este Tribunal, presentó las siguientes:

EXCEPCIONES DE MERITO

Me opongo en forma parcial a las peticiones, así:

1.- TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE FECHA MAYO DE 1997.- Me allano pero solicito con firmeza que el arrendador debe pagar en forma total todas y cada una de las mejoras que construyó mi poderdante y que están legalmente descritas y valoradas en la prueba pericial aportada con la demanda incoada en la Cámara de Comercio, debidamente recibida el 3 de Marzo del año corriente la cual si se ajusta al concurso de voluntades plasmadas en el contrato; situación totalmente contraria en derecho a lo ejecutado por el arrendatario, quien ignorando la cláusula compromisoria, inició proceso de Restitución de inmueble arrendado en el Juzgado 13 Civil del Circuito de Cali.

2.- VALORACION DEL NEGOCIO ADICIONAL CORRESPONDIENTE AL HATO GANADERO.- Siendo respetuosa del contrato, e interpretándolo correctamente, me allano también, a la pretensión de que se nombre perito idóneo en la materia para que evalúe este negocio adicional al contrato, y si de este estudio se deriva que mi cliente adeuda algún dinero por este rubro, autorizo desde ya, que una vez justipreciado se pague utilizando la figura jurídica conocida como compensación, pues es lógico que este valor es mucho menor que el que pretende mi poderdante por el justo pago de las mejoras construidas en el predio, y que lo han valorizado ostensiblemente.

3.- DERECHO DE RETENCION.- En muchas oportunidades jurisprudenciales, la Corte Suprema de Justicia, ha reiterado sobre el derecho de retención consignado en el artículo 1995 del C.C. a favor del arrendatario. Quiere decir que la ley confiere al arrendatario una garantía especial. Retener la cosa arrendada hasta tanto no se cubra el valor de las mejoras útiles y de la indemnización respectiva.

Por lo tanto accederemos a la inmediata restitución del inmueble, en el mismo momento en que el arrendador pague o garantice el pago justo de

todas y cada una de las mejoras útiles efectuadas por mi cliente y que son el objeto de nuestras pretensiones en la demanda primigenia.

Es de anotar Señores Jueces del Tribunal de Arbitramento que las peticiones de la demanda de Reconvención, no son mas que pruebas que enriquecerán mis pretensiones en la demanda inicial, excepción hecha del pago en dinero de los cánones adeudados.

Así las cosas, todo este ritual procedimental nos sitúa en el meollo de esta litis jurídica, la cual se desata confrontando lo literalmente escrito en el paragrafo 1 de la cláusula segunda del contrato de arrendamiento (esto es la relación y descripción del lote arrendado, con sus mejoras y anexidades), con el inventario descriptivo y valorizado relacionado en la prueba anticipada, elaborada por el Juzgado Octavo Civil del Circuito, que corresponde a lo que es hoy la finca de explotación agrícola, equina y ganadera.

La diferencia resultante, no es más que las mejoras realizadas por mi cliente, las cuales deben ser pagadas por el arrendador.

Como conclusión final de procedimiento, le solicito, Señores Arbitros dar aplicabilidad estricta al artículo 77 del Decreto 2303 de 1989 (que modificó la Ley Sexta de 1975), ya que les será consignado en la cuenta que Ustedes indiquen y en el plazo que determine (no inferior a 30 días) la suma total adeudada por cánones de arrendamiento; y al dar cumplimiento y satisfacer la prestación, se debe dar por terminado el proceso que genero la demanda de reconvención.

NOTA : No esta por demás plantear que si el arrendador y Ustedes tienen a bien aceptar que estos dineros adeudados por mi cliente se descuenten del valor total de las mejoras que reclamo en la demanda primigenia, podemos dar cabida a la figura jurídica denominada compensación, determinada por los artículos 1714 y 1716 del C.C, para

extinguir las obligaciones correspondientes a los cánones de arrendamiento adeudados, ya que es fehaciente que el valor de las mejoras lo supera con creces.

III.- PRESUPUESTOS PROCESALES

Corresponde al Tribunal verificar el cumplimiento de los requisitos procesales necesarios para la adecuada conformación de la relación jurídico procesal, a saber: a) Capacidad para comparecer al proceso, b) Demanda en forma y c) Competencia para asumir el conocimiento del litigio, presupuestos que fueron previamente revisados por el Tribunal en la primera audiencia de trámite con el fin de asumir su propia competencia. El análisis concreto del ejercicio de la acción y del desarrollo de la relación jurídica nos llevó a concluir que se encuentran satisfechos los presupuestos procesales mencionados.

Además las partes convocante y convocada se encuentran legitimadas en la causa, el convocante en su carácter de arrendatario de un predio de propiedad del convocado, en su carácter de arrendador, relación jurídica que nace con base en la celebración del contrato de arrendamiento del cual surgen las diferencias sometidas a decisión del Tribunal, mediante la incorporación de la cláusula compromisoria.

IV .- PRESUPUESTOS MATERIALES.

En cuanto a los presupuestos materiales que hace referencia a la relación jurídica material esto es: a) Legitimación de la causa; b) El interés para obrar, c) La adecuada acumulación de pretensiones, d) Claridad de la pretensión que haga posible una decisión de fondo, e) Ausencia de cosa juzgada, transacción, caducidad, o desistimiento, y f) no-existencia de pleito pendiente entre las mismas partes y sobre el mismo asunto nos indican que el asunto sometido a nuestro juzgamiento puede ser resuelto y de que forma.

Examinados los presupuestos de la sentencia de fondo, encuentra el Tribunal que ellos se encuentran presentes, y por consiguiente es procedente el estudio de las pretensiones para proferir decisión de fondo.

V.- EL CONTRATO CELEBRADO ENTRE LAS PARTES.

El contrato de arrendamiento y sus efectos celebrado entre el Señor JOSE NABOR RESTREPO ANGEL y LUIS HERNANDO GARCES BOHMER, constituye la materia fundamental de análisis en el presente proceso.

En orden de ideas, y con el fin de darle el orden correcto al análisis del asunto en cuestión, nos ocuparemos en primer lugar de la DEMANDA DE RECONVENCION, que pretende la terminación del contrato celebrado y determinar con precisión y claridad si hay lugar a decretar la terminación del mismo y ordenar la restitución del bien. Preciado lo anterior abocaremos y daremos paso al análisis de las pretensiones de la demanda arbitral, pues de conformidad con los artículos 1994 y 1995 del Código Civil Colombiano, quien pretenda el reconocimiento de mejoras plantadas deberá demostrar además de la existencia y propiedad de las mejoras que cobra la expiración del contrato respectivo, sea por mutuo acuerdo o judicialmente, porque mientras tal contrato este vigente o hasta tanto el dueño o arrendador no ejerza por esa o cualquier otra causa la acción de recobro del bien arrendado al acreedor a cobrar las mejoras que haya plantado.

Los particulares adquieren derechos y contraen obligaciones entre sí, dentro del campo patrimonial, mediante la declaración de sus voluntades de un modo coincidente sobre unos mismos temas.

Esas convenciones son rodeadas por la ley de plena eficacia en la medida que no atenten contra el orden público y las buenas costumbres,

sobre la base de que por disposición del artículo 1602 del C.C., son tales pactos una ley para los contratantes.

De ahí, que dichos actos jurídicos se deban cumplir por los contratantes en la forma y términos estipulados hasta donde la naturaleza de las cosas lo permita.

No puede, entonces, ninguna de las personas que se vincularon a través del negocio, modificar por si sola los términos del mismo, dándole por iniciativa propia una orientación diferente a la que se aceptó inicialmente.

El contrato, como acto jurídico por antonomasia, es fuente generadora de obligaciones y por tanto rige la conducta de los contratantes.

El artículo 1602 del C.C. prescribe, que un contrato legalmente celebrado, es decir, perfecto y que como tal no adolezca de vicio, es una verdadera ley para los contratantes, la que debe regir las relaciones jurídicas que el acto crea entre ellas, aún por encima de las leyes generales, siempre que no sea contrario al orden público y las buenas costumbres.

El objeto del contrato es, pues, crear obligaciones entre los contratantes, razón por la cual la aspiración lógica de éstos es que aquellos se ejecuten en forma total.

Por eso expresa el artículo 1063 del C.C. que los contratos deben ejecutarse de buena fé, obligándose no solo a lo convenido sino a todas las cosas que emanen de la naturaleza de las pretensiones y también aquellas que por ley le pertenecen.

Queda pues, claro que los compromisos recíprocos que asumen desde un principio los contratantes, deben ser satisfechos a cabalidad por éstos. Si así no ocurre es de ley que a la parte incumplida se le impongan las

sanciones del caso, que pueden ir desde la resolución del contrato hasta la reparación del daño.

Cuando a los perjuicios se llega por la inejecución del contrato por uno de los celebrantes, se buscará proporcionar a la otra parte la satisfacción que no se cumplió. En este evento la reparación del daño podrá ser dada en forma principal (artículos 1610 y 1612 del C.C.).

En el contrato de arrendamiento las obligaciones del arrendatario se pueden extraer tanto de la naturaleza del contrato mismo como de las normas que lo regulan así:

- 1.- Gozar de la cosa según los términos o espíritu del contrato.
- 2.- Velar por la conservación de la cosa arrendada.
- 3.- Pagar el precio o renta convenido.
- 4.- Restituir o entregar la cosa a la terminación del contrato.

Sobre esta obligación dice el tratadista JOSE ALEJANDRO BONIVENTO FERNANDEZ en su obra “ Los principales contratos Civiles”, pag 349, lo siguiente:

El artículo 1604 del C.C., regula de manera general, la responsabilidad del deudor en los contratos que se hacen para beneficio recíproco de las partes, diciendo que responde de la culpa leve. Pues bien, el artículo 1997 del C.C. consagra específicamente el alcance de la responsabilidad del arrendatario deudor, prescribiendo que “El arrendatario empleará en la conservación de la cosa, el cuidado de un buen padre de familia”, o sea, en el fondo, repite el mandato del 1604, ya que sabemos que, responder por

culpa leve de acuerdo con el artículo 63 del C.C., es actuar como un buen padre de familia . Por tanto, la obligación de conservar la cosa, implica que el arrendatario dé el cuidado al objeto como si fuera propio; si se aparta de esa conducta, se entiende que está incumpliendo el contrato, respondiendo de los perjuicios ante el arrendador”.

“Con todo, el arrendador podrá pedir, además de la indemnización, la terminación del contrato cuando sobrevenga por grave y culpable deterioro. Esa obligación de velar por la conservación de la cosa no se limita a los actos por culpa del arrendatario, sino que el artículo 1999 lo extiende al de su familia, huéspedes y dependientes; no es otra cosa que la aplicación de la responsabilidad señalada en los artículos 2347 y 2349 del C.C.”

En el caso en estudio, la prueba que obra en el expediente demuestra que el Señor LUIS HERNANDO GARCES BOHMER, recibió a título de arrendamiento el predio rural “El Pozo”, de propiedad del convocado, Señor JOSE NABOR RESTREPO, quien le dio el goce de dicho inmueble cuyas características, especificaciones y linderos se pudieron constatar y verificar en la diligencia de inspección judicial ordenada y practicada por el Tribunal con intervención de peritos.

El contrato objeto de estudio, cumple con los postulados del artículo 1494 del C.C., dando lugar al nacimiento de obligaciones, pues cumple los requisitos exigidos por el artículo 1502 del C.C. para su validez, esto es: a) Capacidad, b) Consentimiento, c) Objeto lícito y d) Causa lícita.

El contrato empezó a regir inicialmente el 24 de mayo de 1994 con una duración de 7 años. Posteriormente, en el mes de Mayo de 1997, mediante un segundo contrato, autenticado y reconocido ante Notario el día 3 de junio de 1997 se modificó el convenio original en cuanto al

valor del canon de arrendamiento y participación, con vigencia hasta Mayo de 2002.

Se dice en el parágrafo 2º de la cláusula segunda del contrato original que se anexa un plano o croquis, con indicación del predio de fecha 23 de Enero de 1.994, o sea 4 meses antes de la celebración del contrato de arrendamiento.

En el documento no aparece vertida la voluntad concorde del arrendador para que el arrendatario, realice cualquier tipo de mejoras . Solamente, se menciona el objeto del contrato y que el predio le es entregado al arrendatario debidamente cercado por todos sus linderos en buen estado de conservación con todas sus mejoras, anexidades y servidumbres, tales como el aljibe de aproximadamente 12 mts de profundidad en regular estado, dos casas para mayordomo en regular estado y dos potreros en buen estado libres de malezas, una cochera en regular estado y un establo en regular estado.

El Juzgado 13 Civil del Circuito de Cali, a petición del Tribunal mediante oficio No. 1145-92/00 de fecha junio 29 de 2001, REF: ABREVIADO DE RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE RURAL. DEMANDANTE: JOSÉ NABOR RESTREPO ANGEL. DEMANDADO: LUIS HERNANDO GARCÉS BOHMER, dicho Juzgado informa al Tribunal de Arbitramento que... “mediante, auto interlocutorio emitido en la fecha dentro del proceso de la referencia, éste se dio por TERMINADO por DESISTIMIENTO según memorial presentado por las partes”... Por lo que no existiendo pleito pendiente entre las mismas partes y sobre el mismo asunto el Tribunal puede resolver sobre el tema solicitado.

Resuelta y asumida así la competencia del Tribunal para esta controversia, en virtud de lo dispuesto por el Artículo 1º del Decreto 2279 de 1989, modificado por el Artículo 96 de la Ley 23 de 1991, que

establece: que “Podrán someterse a Arbitramento las controversias susceptibles de transacción que surjan entre personas capaces de transigir los conflictos surgidos entre las partes por 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”. El párrafo del Artículo 40 señala que “de la ejecución del laudo conocerá la justicia ordinaria, conforme a las reglas generales.

Puestas así las cosas, ab initio, este Tribunal, decretó en audiencia las siguientes pruebas:

A. DE LA PARTE CONVOCANTE se decretaron por el Tribunal

I. DOCUMENTOS

- a) Contrato de arrendamiento, suscrito entre las partes, con fecha del 24 de mayo de 1994.
- b) Contrato de arrendamiento con fecha 31 de mayo de 1997.
- c) Prueba anticipada de Inspección Judicial solicitada al Juzgado 8 Civil del Circuito de la ciudad de Cali.
- d) Peritazgo elaborado por los peritos Rodrigo y Humberto Blanco Rivera que fueron nombrados de la lista de auxiliares de la Justicia por el Juez de conocimiento.
- e) Poder a mí conferido para solicitar esta petición.
- f) Cuadro detallado de realización de mejoras, mes a mes.

B. DE LA PARTE CONVOCADA se decretaron por el Tribunal

I. TESTIMONIOS

Se decreta la recepción de testimonios de los señores

- a) Marleny Cecilia Basante
- b) Jesús Agredo

- c) María Rubiela Figueroa Aguirre
- d) Julio Alfonso Balanta
- e) Luis Carlos Correa
- f) Joaquín Correa
- g) Dolores Correa Tello

II. OFICIOS

Se ordenó oficiar a

- a) Sírvasse oficiar a la Alcaldía Municipal y a las Empresas Municipales de la Cumbre Valle, secciones energía, acueducto y telefonía, a fin de que certifiquen con destino al proceso sobre los siguientes hechos:
 - 1. Si al señor José Nabor Restrepo Angel propietario de la finca el Pozo y el Guadual, ubicada en la Vereda de Pavitas le fue concedido el servicio de energía, fecha en que se otorgó el servicio.
 - 2. Igualmente certifiquen si se le confirió el servicio de acueducto y telefonía, fecha de otorgamiento del servicio.
- b) A las oficinas de Cenco Cali, ubicado en la carrera 5 No. 13-46, piso 11 donde se archivan la películas correspondientes al programa de televisión del PROFESOR YARUMO, quien en el año de 1991, realizó un programa de televisión mostrando la belleza de la finca y los cultivos levantados en la misma que en ese entonces ocupaba como arrendatario el señor MARCO QUIROGA, para que remitan con destino al proceso el respectivo video, video en el cual se aprecia el estado de la finca, sus siembras, las que se hicieron con los elementos de que disponía la finca, que fueron los mismos disponibles cuando se le alquiló al señor Garcés, sin que debiera recurrirse a ninguna clase de mejora extra.
- c) A la C.V.C., División de aguas, sección Administración de aguas, oficina de aguas de Cali, para que certifique sí en el año de 1998 se adjudicó al señor José Nabor Restrepo Angel concesión de aguas de uso público, para el predio de su propiedad denominado El Guabal El

Pozo, ubicado en la Vereda de Pavitas, jurisdicción del Municipio de la Cumbre Valle.

- d) Al Juzgado Trece Civil del Circuito de Cali, a fin de que certifiquen con destino al proceso arbitral, si en ese juzgado se está tramitando un proceso de restitución de inmueble arrendado, donde es demandante el señor José Nabor Restrepo Angel y demandado el señor Luis Hernando Bohmer Garcés, cuales son las causales y estados del mismo.

III. DOCUMENTOS

Admitese y téngase como medios de prueba con el valor que la ley le asigne a los documentos aportados con la contestación de convocatoria los que serán apreciados en su oportunidad legal y que constan en el folio 0074, en el acápite denominado documental y son los siguientes:

- a) Contrato de arrendamiento celebrado entre el señor José Nabor Restrepo Angel y Luis Hernando Garcés Bohmer, autenticado el 3 de junio de 1997, al cual lleva incorporado el plano de la finca arrendada suscrito en su parte superior por el señor Garcés tal como se obligó en el contrato, donde se aprecia la división en 10 lotes, con sus divisiones que son Zanjas para riego y drenaje, en la parte superior en el lote No. 1 hacia el lado izquierdo se observa el reservorio, igualmente se observan las casas, la piscina, establo, cochera. Con este contrato y sus anexos (plano) se pretende probar el estado en que le fue entregada la finca al demandante, las obligaciones del mismo y circunstancia que en el mismo documento no existe autorización para plantar mejoras.
- b) Contrato de arrendamiento celebrado entre el señor José Nabor Restrepo Angel y Marco Quiroga, con el que pretende probar que la finca tenía árboles de toda clase y arbustos, matas de plátano, que a la postre fueron tumbados por el señor Garcés, servicios de agua, luz y teléfono.

- c) Facturas correspondientes a dos motobombas con las que funcionan los dos aljibes de la finca.
- d) Comunicación dirigida por la C.V.C. al señor José Nabor Restrepo Angel, sobre legalización y adjudicación de aguas en el predio denominado el Pozo Vereda de Pavitas.
- e) Trece fotografías tomadas el día 17 de mayo del presente año que demuestran el estado de la finca.

IV. INSPECCION JUDICIAL

Decretar para el día lunes 26 de febrero de 2001, a las 8:00 a.m. la práctica de Inspección Judicial, a la finca el Pozo ubicada en la Vereda de Pavitas, Jurisdicción del Municipio de la Cumbre Valle.

Esta diligencia se realizará con peritos idóneos quienes contestarán el interrogatorio que realice el despacho y el que presenten las partes, se designarán como peritos a dos expertos en la materia.

C. DE LA DEMANDA DE RECONVENCION se decretaron

I. DOCUMENTOS

- a) Contrato de arrendamiento celebrado entre José Nabor Restrepo Angel y Luis Hernando Garcés Bohmer con el cual se pretende probar los hechos relacionados en la demanda.
- b) Los peritos nombrados para la diligencia de Inspección Judicial establecerán el avalúo del valor de los porcentajes, 25%, a que tiene derecho el señor José Nabor Restrepo Angel sobre el hato ganadero relacionado en el contrato de arrendamiento y el 25% sobre la producción láctea de ese mismo hato, a la fecha, teniendo en cuenta en la experticia la reproducción de dicho hato.

Igualmente se evaluará la guadua y madera cortada y utilizada por el señor Garcés, en las construcciones que sin autorización realizó en la finca alquilada, estos valores se actualizarán teniendo como base el IPC.

D. DE LAS PRUEBAS DE LA DEMANDA DE RECONVENCION Y EXCEPCIONES DE MERITO

Se tendrán en cuenta las documentales decretadas y solicitadas en la demanda.

E. DE LAS PRUEBAS DE LAS EXCEPCIONES DE MERITO AL CONTESTAR LA DEMANDA DE RECONVENCION

Se decreta como pruebas de las excepciones de mérito propuestas por la parte convocada al contestar el escrito de demanda de reconvención las siguientes:

I. OFICIOS

- a) Oficiar al Dane, a fin de que certifiquen con destino al proceso cual fue el índice de precios al consumidor para los años 1997, 1998, 1999 y 2000, a fin de establecer el real incremento del canon de arrendamiento para estos años.
- b) Se tendrán en cuenta las decretadas en la demanda de reconvención, en la contestación de la demanda y en las excepciones de mérito propuestas.
- c) Con respecto a la solicitud de la parte convocante sobre la recepción del testimonio del señor “Marino”, no se tiene en cuenta por no reunir los requisitos del artículo 219 del C.P.C.
- d) En cuanto a la solicitud de suspensión del proceso realizado por el convocado en su escrito de demanda de reconvención, se niega por ser materia de laudo.
- e) Niégase por improcedente la solicitud de derecho de retención que realiza la parte convocada en su escrito de contestación de las excepciones de fondo propuestas al contestar la demanda de reconvención.
- f) Igualmente niégase por improcedente la solicitud de ordenar al arrendatario consignar las sumas adeudadas para ser escuchado en este proceso.

VI. CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL

- A) TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
- B) DE LAS MEJORAS
- C) DE LA OBJECION AL DICTAMEN PERICIAL

- A) TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

La demanda de reconvención pregona la mora por parte del arrendatario en el pago de los cánones de arrendamiento correspondiente a los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 1998, a razón de \$116.000 mensuales y lo meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 1999, a razón de \$134.000 mensuales, y los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo del 2000, a razón de \$152.000 y todas las que se causen hasta la entrega del inmueble.

De acuerdo con los términos del convenio, el canon inicial para el primer año 1995 se pactó en Doscientos Mil Pesos m/c (\$200.000) mensuales por el área total arrendada pagaderos por mes anticipado, dentro de los primeros cinco (5) días de iniciación del mes correspondiente; para el segundo año se pactan los mismos Doscientos Mil Pesos m/c (\$200.000); para el tercer año (1997) se pacta en precio de arrendamiento de Cien Mil Pesos (\$100.000) mediante un nuevo convenio y se le concede el derecho de posesión al arrendador sobre el hato ganadero establecido en la finca en un 25%, para el cuarto, quinto, sexto y séptimo año, el canon de arrendamiento tendrá un incremento igual al establecido por el gobierno en el índice de precios al consumidor para el año inmediatamente anterior. Osea que para 1998, el canon de arrendamiento sería de Cien Mil Pesos (\$100.000) más el porcentaje del incremento de precios al consumidor para 1997. Adicional a esto, el arrendador tendrá derecho de posesión del 25%

sobre el incremento en el número de bovinos establecidos en la finca y a partir del año 1998 adicional a esto, el arrendador tendrá derecho al 25% de la utilidad neta después de gastos de la producción láctea en hato lechero establecido en la finca.

No aparece demostrado en el proceso que la parte convocante arrendataria hubiera consignado los cánones de arrendamiento que la parte convocada en demanda de reconvención dice adeudarle y por el contrario se allana en lo pedido, por tanto esta afirmación o allanamiento a la mora y falta de pago de los cánones de arrendamiento demuestra que si incurrió el convocante arrendatario y convocado en el incumplimiento que se le indilga y por tanto la decisión de dar por terminado el contrato de arrendamiento y ordenar la correspondiente restitución del inmueble a favor del demandante es imperativa y ajustada a derecho, en razón de no haber cumplido sus respectivas obligaciones, de acuerdo con las estipulaciones por ellas señaladas, en observación con lo preceptuado por el Artículo 1602 del Código Civil, según el cual el contrato es ley para las partes, no pudiendo ser invalidado sino por causales legales o mutuo consentimiento.

Igualmente de la inspección judicial se desprende que en el inmueble objeto del contrato no existe hato ganadero y que los bebederos se encuentran abandonados con restos de madera, de guadua y vidrios quebrados, desmejorándose al arrendador en la renta mensual a percibir puesto que no hay producción de leche y carne. Cabe anotar que la parte arrendadora no realizó esfuerzo alguno ante el arrendatario para establecer el desarrollo del hato ganadero del cual derivaría también beneficios económicos.

De lo consignado en precedencia no queda duda alguna de que la causal invocada por la parte demandante para solicitar la terminación del contrato de arrendamiento celebrado en el mes de mayo de 1997, autenticado y reconocido ante Notario el día 3 de junio del mismo año,

se encuentra plenamente configurada pues el extremo de la litis no corrió con la carga probatoria que le correspondía, esto es el pago de los cánones de arrendamiento causados dentro del proceso y los que se dice se encuentran en mora, tal como lo previene el Artículo 424 parágrafo 2º y 177 del C.P.C.

Además la confesión de la convocante, parte demandada en reconvención, prueba que objetivamente incumplió el contrato al dejar de pagar oportunamente las rentas y no adoptar los instrumentos de consignación bancaria.

Vale la pena considerar por este Tribunal que se tramita un procedimiento especial como es el Arbitral sometido por tanto a jurisdicción específica y diferente a la ordinaria, razón por la que no se le dio curso al procedimiento establecido en el artículo 424 del C.P.C. en forma literal.

También expresa el demandante en reconvención que el arrendatario incumplió y violó el contrato por cuanto el bien se ha destinado a uso diferente al indicado en el contrato de arrendamiento y por haber realizado obras sin su autorización.

Frente a esta segunda causal para solicitar la restitución, esto es, la de haber dado el arrendatario una destinación diferente al inmueble, en la cláusula Tercera del contrato, se dijo también que eran obligaciones del arrendatario:

A) Destinar el inmueble de aproximadamente 13 hectáreas, 7.600 mtrs 2 (21 plazas, 3.200 mtrs 2), para cultivos de corta duración tales como sorgo, soya, frijol, maíz, pimentón, lechuga, apio o cualquier otro cultivo cuyos frutos o tiempo de recolección no sobrepase el de estos y/o el pastoreo de semovientes o sea la explotación bovina, sean con el propósito de producir carne o leche.

B) Mantener y conservar en buen estado el inmueble, anexidades y servidumbres lo mismo que reponer las cercas y conservar el aljibe y cauces de agua, debiendo reintegrar el terreno con todas sus mejoras en el mismo estado en que lo recibió, salvo el normal deterioro proveniente del uso y goce legítimos contractuales.

C) A mantener las vías internas y demás obras civiles en el mismo estado de servicio y conservación que los recibió.

D) A cancelar los salarios y prestaciones sociales, indemnización, aportes al ISS, Sena, Subsidio Familiar e ICBF de todos los trabajadores que utilice en la explotación del predio arrendado durante la vigencia del presente contrato.

E) A vigilar que sobre el predio objeto del contrato no se ejecute por terceras personas actos perturbatorios de la posesión, tampoco permita la servidumbre de ninguna especie y en caso de que ocurra alguno de estos eventos dará aviso inmediato al arrendador para que pueda salir en defensa de sus derechos.

F) A permitir las visitas periódicas al predio arrendado que desee efectuar el arrendador con el fin de supervisar solicite El Arrendador (Sic).

De acuerdo con la prueba recaudada tanto testimonial como pericial, se pudo verificar que el arrendatario no dió el uso al bien inmueble para el que fuera contratado. En efecto los testigos son todos coherentes al afirmar que a ellos les consta que en dicho predio no se han cultivado ninguna clase de legumbres ni ningún otro cultivo de corta duración y que por el contrario allí existe un negocio de pesebreras donde se alquilan sitios o espacios para guardar y adiestrar caballos. Estos dichos los corrobora el señor JOSE ANIBAL GOMEZ, quien dijo ser el administrador de dichas pesebreras construídas en el predio en el cual

fuera interrogado por el Presidente y la Secretaria del Tribunal el día de la diligencia de inspección judicial al predio, fue enfático en manifestar que se alquilaban camas para caballos, que ensilla y cuida los caballos, que les da alimento y que el le paga a la señora SANDRA ASTAIZA (apoderada de la parte convocante- demandado en reconvención) la suma de \$100.000.00 mensuales, por atender este negocio.

Dice también que en las pesebreras se cuidan los caballos a los dueños y que cuando vienen a montarlos hay que estar pendiente para ensillarlos y para guardarlos, que también les da el alimento y que en el kiosco no se venden bebidas alcohólicas, que los parlantes y el equipo de sonido que se muestran es para escuchar música, pero allí no se hacen fiestas, y que en una pista de madera allí construída se efectúan concursos de paso de caballos.

El Tribunal pudo verificar que efectivamente existen unas construcciones levantadas que en verdad son pesebreras y que bien describen los peritos en el dictámen, que en nada concuerdan con el objeto del contrato, es más la construcción de pesebreras, de una pista sonora, de un kiosco con decoración propia de bar, con los espacios y sitios para colocar botellas, vasos, copas y utensilios empleados para el expendio de bebidas alcohólicas; hechos éstos que resultan bastante dicientes para que el Tribunal deduzca que allí se ejerce actividades lucrativas diferentes al objeto específico para el cual le fue entregado el predio al arrendatario.

De igual forma acordaron los convencionistas, y así lo expresaron a través de la Cláusula Sexta, que el valor del canon de arrendamiento era de \$100.000 mensuales para el año de 1997, más los incrementos legales, para los años de 1998 o sea la suma de \$116.000 mensuales para el año de 1998, para 1999 la suma de \$134.000 y para el 2000 la suma de \$152.000. Se pactó además como parte del canon de arrendamiento la posesión sobre el 25% del valor del hato ganado establecido en la

finca, que según la cláusula, dicho hato constaba de: una vaca parda cebú parida de primer parto, cuatro toretes entre 8 y 16 meses de edad y 27 terneros entre 8 y 16 meses de edad y sus incrementos. Adicional a esto se pactó también como parte del canon de arrendamiento el 25% sobre las utilidades netas de la producción láctea.

De acuerdo con el artículo 16 de la Ley 56 de 1985, son causales para que el arrendador pueda exigir unilateralmente la terminación del contrato, entre otras, las siguientes:

1.- La no cancelación por parte del arrendatario de los cánones y reajustes dentro del término estipulado en el contrato.

En principio ningún arrendador puede exigir al arrendatario la entrega del bien, ni aún en el caso de vencimiento del contrato de arrendamiento, si el arrendatario hubiere cubierto los respectivos cánones de arrendamiento en su oportunidad pero, en el caso de que no hubiere la renta dentro del plazo establecido, nace el derecho de pedir la terminación del contrato.

2.- Cambio de destinación obvio, sin autorización del arrendador, da lugar para la terminación del contrato, puesto que es simple quebranto por parte del inquilino de las obligaciones del contrato de usar y gozar del bien para sí, por lo tanto la simple contravención, quiebra el cumplimiento y da lugar a la causal encomento.

3.- La realización de mejoras, cambios o ampliaciones del inmueble, sin expresa autorización del arrendador o la destrucción total o parcial del inmueble o área arrendada por parte del arrendatario causal que es resultante del no uso del bien, de acuerdo con lo estipulado, además del incumplimiento de la obligación del inquilino como buen padre de Familia.

Le corresponde entonces al Tribunal precisar si al demandante en reconvención, convocado en este Tribunal, le asiste el derecho como arrendador de solicitar declarar terminado el contrato de arrendamiento consignado en el documento de fecha mayo de 1997, autenticado el 3 de junio del mismo año y consecuentemente la desocupación y entrega del inmueble por el arrendatario, señor Luis Hernando Garcés.

En efecto se pudo establecer que el arrendatario señor Luis Hernando Garcés, adeude por concepto de cánones de arrendamiento los correspondientes a los meses de enero a diciembre de 1998, enero a diciembre de 1999, enero a mayo de 2000 y los que se han causado en el curso de este proceso y hasta la restitución del Inmueble y la sola afirmación del arrendador en este sentido basta para que el Tribunal se pronuncie positivamente, además porque el demandado en reconvención en este proceso arbitral, reconoce expresamente adeudarlos al allanarse a la demanda, razón por la cual no hay lugar a declararse no probadas las excepciones de mérito propuestas a la demanda de reconvención y por ende no habrá lugar al derecho de retención solicitado.

B) DE LAS MEJORAS

Generalmente acontece en la praxis de las correspondientes relaciones materiales que el arrendatario vencido, o en una de aquellas en las que por mandato expreso de la ley deben aplicarse las normas regulativas de las prestaciones mutuas, durante el tiempo en que estuvo detentada la cosa, hubiere hecho en esta, gastos de propósito para conservarla, mejorarla y cultivarla.

Por eso uno de los efectos del laudo que acoja dicha pretensión debe aludir concretamente, y la ley regula tal prestación, a las mejoras, expensas o impensas, términos, éstos que en la semántica lingüística tienen significado idéntico y jurídicamente se los puede usar y en verdad se emplean como sinónimos. Desde luego que cualquiera de ellos se refiere precisa y justamente a los gastos hechos por alguien en una cosa que tiene en su poder así sea a título de mera tenencia. Está específica

prestación consiste, pues, en la obligación que tiene a su cargo el arrendador para con el arrendatario de abonarse las expensas y mejoras, siempre que las haya autorizado o consentido expresamente. Y éstas para los efectos de determinar el alcance de tal obligación se han clasificado por la ley en necesarias, útiles y voluptuarias (artículos 965, 966 y 967 del C.C.).

Corresponden a la primera categoría **necesarias**, aquellos gastos que tienen que hacerse para evitar que la cosa se pierda, se deteriore o sufra menoscabo a tal punto que sin su realización la cosa hubiese desaparecido o se habría deteriorado sustancialmente en su valor y cualquiera que lo tuviese en su poder tendría que afrontar tales dispendios. Son categoría **útiles**, las que no siendo necesarias para la conservación del bien, pueden dejarse de hacer sin que este se deteriore o menoscabe, pero que realizadas si aumentan el valor venal de la cosas. Pertenecen a la última clase **voluptuarias** las mejoras que sin ser necesarias, solo consisten en objetos de lujo y de recreo que generalmente no aumentan el valor de la cosa en el comercio o solo aumentan en una proporción insignificante, por tanto responden a apetencias subjetivas del poseedor con sus gustos, demás aficiones personales y capacidad económica.

En el presente caso y de acuerdo con el acápite de la pretensión de la convocatoria y consecuente con lo establecido por los artículos 22 al 24 de la ley 200 de 1936, el Tribunal estará a lo dispuesto sobre estas pretensiones y a las normas del Código Civil Colombiano.

Así las cosas, en el presente caso analizaremos la naturaleza de las mejoras alegadas por el convocante del Tribunal y su relación o conexidad con el objeto del contrato de arrendamiento, para derivar en el análisis de los requisitos exigidos y con base en estos fundamentos de carácter legal para decretar si hay lugar o no al reconocimiento de las mejoras que alega el convocante del Tribunal por parte del arrendador.

De acuerdo con la relación del convocante se identifican las siguientes obras de carácter civil como **NECESARIAS E INDISPENSABLES** dada su conexidad con el contrato de arrendamiento y su objeto a saber: 1) un pozo profundo de 70 metros de profundidad, la instalación de una bomba sumergible a 46 metros de 300 galones por minuto, 2) un sistema de riego con la instalación de 348 metros de tubería de presión de 4 pulgadas, enterrada a una profundidad de 1.5 metros con su excavación, 3) un reservorio de 1500 metros cúbicos con su tanque de recibimiento de agua con descarga de tres (3) pulgadas, válvula de 3 pulgadas y su compuerta de salida con válvula de descarga de 8 pulgadas, 4) un aljibe de 14.20 metros, 5) construcción de un aljibe de 22 metros de profundidad, 6) un camino de entrada a la finca. Como se trata en este caso de obras o mejoras realizadas en un predio rural acorde con la ley 200 de 1936 que ordena se aplique en estos asuntos el Código Civil y a el nos atemperaremos (artículos 1993 y 1994).

El artículo 1993 del Código Civil Colombiano dispone que el arrendador es obligado a reembolsar al arrendatario el costo de las reparaciones indispensables no locativas que el arrendatario hiciere en la cosa arrendada, siempre que el arrendatario no las haya hecho indispensables por su culpa y que le haya dado noticias al arrendador lo más pronto para que las hiciere por su cuenta, si estas expensas se invirtieron en obras permanentes, como una cerca para impedir las depredaciones o un dique para atajar las avenidas, o las reparaciones de un edificio arruinado por un terremoto, se abonarán al arrendatario dichas expensas en cuanto hubieren sido realmente necesarias.

Deben tenerse en cuenta conforme a lo anterior que las expensas necesarias, pueden ser materiales e inmateriales, siendo las primeras de carácter natural y permanente porque tomaron cuerpo en obras duraderas y visibles en la cosa que se va a restituir. Debe demostrarse para su reconocimiento que ellas se requerían para evitar la pérdida o deterioro del bien.

Huelga decir que para que un arrendador de un predio rural sea obligado a reconocer el valor de las mejoras de carácter indispensables o necesarias se requiere el cumplimiento de estos requisitos: a) que el arrendatario no las haya hecho indispensables por su culpa o propio criterio, b) que haya dado noticias al arrendador lo más pronto para que las hiciere por su cuenta; y c) que hubiere probado que de verdad eran necesarias.

En el dictámen pericial rendido el día 8 de abril del año presente, los expertos Jorge Hernán Llanos Lozano y Freddy Adalberto Martínez Astudillo determinan la existencia de la finca “El Pozo” de las siguientes obras:

3. Un aljibe de 12 metros de profundidad, existente desde antes de la celebración del contrato de arrendamiento y que fuera profundizado por el arrendatario en 4 metros.
4. Un aljibe de 16 metros de profundidad que el arrendatario dice que construyó y que el arrendador dice que ya estaba allí, aunque no se menciona en el contrato.
5. Un pozo de 22 metros de profundidad, fuera de funcionamiento.
6. Un pozo de 70 metros de profundidad que está en funcionamiento.
7. El embalastraje de la vía de acceso a la casa principal, del cual no quedan vestigios.
8. Cuarenta (40) árboles de acacias pequeños, sembrados a ambos lados de la vía de entrada a la casa.
9. El reservorio con sus instalaciones de alimentación y evacuación de agua.
10. Los hidrantes para el riego.
11. Las alcantarillas o pasos de agua.
12. Las cuarenta (40) pesebreras.
13. La portada de doble nave de acceso a las pesebreras.
14. El kiosco, bar y cocineta.

15. Las cuatro (4) piezas anexas a las caballerizas, una para baño, otra para monturas y aparejos y alimentos, una para oficina y otra de dormitorio.
16. Un parqueadero e instalaciones complementarias.
17. Las instalaciones eléctricas hidráulicas y sanitarias en el conjunto de las caballerizas, kiosco, bar y parqueadero.

Si bien es cierto, se trata de obras materiales y algunas de ellas se volvieron permanentes, ninguna de ellas era indispensable para que el arrendatario pudiera desarrollar las actividades contempladas en el objeto del contrato, o sea la finalidad de la explotación agrícola y/o bovina. Obras como el tendido de hidrantes para riego, el reservorio, el pozo de 70 metros de profundidad, pesebreras, parqueaderos, kiosco, bar, cocineta, nivelación del terreno, caballerizas y sus 4 piezas, son obras realizadas a motu proprio y si de ellas no existe el conocimiento expreso del arrendador no puede el arrendatario abonarlas a los cánones adeudados y tampoco reconocerlas.

En efecto, la finca le fue entregada al convocante arrendatario adecuada para desarrollar el objeto que se pactó y no obra en el expediente, ningún acuerdo expreso entre las partes respecto de su realización y reconocimiento de mejoras.

El predio cuenta con agua suficiente de acueducto y de pozo. Existían también para la época de celebración del contrato dos aljibes: uno con funcionamiento de molino de viento y otro con motobomba, además de una cañada de agua circundante a la finca, de la cual se puede extraer el agua si las condiciones así lo requieren.

Es bien claro que las mejoras necesarias deben corresponder a expensas necesarias, invertidas en la conservación de la cosa y en ningún caso las mejoras reclamadas apuntan a demostrar este postulado. La parte convocante no se preocupó por demostrar que dichas obras se requerían para evitar la pérdida o el deterioro del bien. Solamente se limitó a hacer

afirmaciones muchas de ellas imprecisas y vagas que no arrojan claridad sobre el objeto de su reclamación, las cuales no trajeron beneficio alguno al predio ya que según testigos desde hace años no se cultiva y está enmalezado y enrrastrojado.

No aparece tampoco demostrado en el expediente que hubiere dado el aviso al arrendador para que éste las hiciera, haciendo caso omiso a tal requerimiento. Y si parte de las obras reclamadas según el contrato, existían al momento de su celebración y hacían parte del predio dado en arrendamiento, tales como el camino o vía de acceso a la finca “El Pozo”, el aljibe de molino de viento, el establo, el aljibe con motobomba, las instalaciones electricas, de acueducto y telefónica, puede considerarse de mala fe reclamar lo ya existente y que le fue entregado para su uso y goce en calidad de arrendamiento.

Las expensas no necesarias y cuya realización no es indispensable para la integridad del bien, se clasifican en útiles y voluptuarias, siendo las primeras las que aumentan el valor venal de la cosa.(artículo 966 del Código de Procedimiento Civil)

Analicemos los testimonios de los testigos traídos al proceso por el arrendador convocado, señor José Nabor Restrepo Angel, a través de apoderado. La señora Lola Correa Tello, afirma que la finca la tuvo su esposo Marco Quiroga en arrendamiento por espacio de cuatro años y que ella lo cultivó directamente, los últimos 14 meses del término de duración del contrato, antes de la muerte de su esposo y que cuando estuvo en su poder la finca, existían 6 potreros, pasto de corte para ganado, corral para gallinas, un galpón para pollos pequeños, un aljibe, agua, energía y teléfono en buen estado, árboles frutales, establo y bebederos para animales, dos casas, un guadual, una entrada principal en ladrillo y árboles a los lados. De igual manera refiere la deponente que cuando tuvo el predio en arrendamiento su esposo, Marco Quiroga, antes de acaecer su fallecimiento, el predio en mención “El Pozo”,

siempre cultivó hortalizas como lechuga, repollo, tomate, remolacha, pimentón, en una parte de la finca y en otra tenía ganado. Que al hacer la entrega del predio a su dueño, este quedó con sus potreros en buen estado, árboles frutales, establo, marraneras, casas en buen estado, piscina en buen estado, un gradual sin cortar. En cuanto al riego de los cultivos, afirma la testigo lo hacían a través de mangueras y con agua extraída del río a través de motobomba”.

De otra parte, el testigo **Joaquín Humberto Tello**, en su declaración que estando al servicio del señor José Nabor Restrepo Angel, le tocó que construir la vía de entrada a la finca en ladrillo, la piscina , la portada con puerta metálica, los cercos de los 6 potreros que estaban divididos con cerca de alambre, y cuenta además el testigo que el predio antes de entregarlo su hermana Dolores Tello, tenía: árboles frutales, bebederos, un aljibe funcionando con molino de viento, bomba para el aljibe, agua traída del río para los cultivos con manguera por gravedad para la parte de los cultivos porque el ganado tenía sus tanques de agua en cada potrero.

Otro de los testimonios recepcionados que merece credibilidad es el rendido por el señor **Tulio Alfonso Balanta Tello** quien laboró por un espacio de tiempo muy corto, para el señor Luis Hernando Garcés en dicho predio y quien es asertivo al afirmar que cuando el estuvo allí en el predio había ganado, pastos, árboles, naranjos, zapotes, establo, cochera, galpón para pollos, aljibes, piscina, dos casas y todos los potreros estaban cercados, la entrada y la portada. Afirma mas adelante que hacía solamente un mes había tomado en un arrendamiento el señor Garcés la finca cuando lo contrató y que todo lo que el ha descrito se encontraba en buen estado, pero que hoy al verificar lo existente nota que ha habido grandes cambios en el predio, pues se han construido unas pesebreras, no existen cultivos, los árboles se acabaron. Al preguntársele al testigo sobre la necesidad de obras especiales para cultivar la tierra de la finca, por fuera de lo comunmente utilizado manifestó que “ como venía siempre cultivándose, no se requería de

obras especiales, había agua de acueducto, el pozo y un aljibe, se sacaba agua con el molino y una motobomba.

Por su parte la testigo **María Rubiela Figueroa Aguirre**, corrobora con su testimonio lo dicho por su esposo y demás testigos que el predio el Pozo tenía piscina, tanque de agua, establo, árboles frutales como naranjas, mandarinas, zapotes, aguacates, guanabanas, mangos, manzanas, granadas, jardines, veraneras, la entrada desde la portada hasta la casa, construída en cemento, ladrillo y balastro, portada en puertas etc. En cuanto al estado actual de la propiedad, manifiesta la declarante que los potreros siempre existieron allí. Que eran buenos potreros, y que ya de eso no hay nada, todo está en el suelo, no hay cercas, que hace más de 5 años ella no volvió a ver cultivos de ninguna especie.

Asímismo, el testimonio del señor **Jesús Antonio Agredo Manrique**, es asertivo y narra como por estar vinculado a la región de Pavitas desde el año de 1989, porque tienen una finca a unos kilómetros de la finca el Pozo, puede testificar del estado que presentaba dicha propiedad, antes y después de tenerla en arrendamiento el señor Luis Hernando Garcés, afirma el testigo que al comienzo del contrato en los primeros meses, se hicieron cultivos y había un poco de ganado, pero que posteriormente el no volvió a ver ni ganado, ni sembrados, que lo único nuevo que ha observado en dicha propiedad son unas pesebreras para caballos y un kiosco para los caballos, que esta propiedad fuera de las pesebreras y el kiosco que se construyeron hace varios años atrás, ha estado abandonado, que siempre han existido un guadual muy bueno y que hoy esta acabado y que los potreros siempre ha existido y hoy en día están enrastrojados que siempre ha existido la entrada a la finca con árboles sembrados a lo largo, inclusive árboles frutales, que igualmente existía un gallinero, finalmente manifiesta el deponente que conoció la finca muy bonita pero que ahora está diferente, toda rastrojada, y que se puede constatar.

El testimonio de la señora **Marleny Cecilia Basante Bastidas**, ilustra sobre las relaciones entre arrendador y arrendatario por ser la Secretaria durante los últimos 32 años del señor José Nabor Restrepo Angel y ser la encargada de manejar todos los asuntos relacionados con sus negocios. En efecto, expresa que el señor Luis Hernando Garcés no le comunicó nada al respecto a José Nabor Restrepo acerca de la necesidad de ejecutar obras de carácter indispensables en el predio y menos solicitarle ejecutarlas por su cuenta, que dicha finca siempre fue productiva y que los anteriores arrendatarios como el señor Marco Quiroga y la señora Dolores Correa Tello, nunca hicieron reclamo alguno en cuanto a las condiciones de la finca y que por el contrario la propiedad es buena para cultivos de hortalizas.

Afirma también la deponente que le consta que el señor Luis Hernando Garcés dejó de cancelar los cánones de arrendamiento desde el día 10 de enero de 1998 hasta la fecha, pues a ella es a quien le toca recibir los cánones y certificar estados de cuenta, hacer los cobros, etc.

Acorde con el artículo 1994 del Código de Civil el arrendador no es obligado a reembolsar el costo de las mejoras útiles en que no ha consentido con la expresa consideración de abonarlas, pero el arrendatario podrá separar y llevarse los materiales, sin detrimento de la cosa arrendada, a menos que el arrendador esté dispuesto a abonarle lo que valdrían los materiales, considerándolos separados.

En el caso presente no se demostró ni se probó por parte del arrendatario, que el arrendador con quien celebró el contrato privado base de esta acción hubiera autorizado expresamente la realización de cualquier mejora en el predio. Por lo tanto, al no probarse fehacientemente la autorización del actor para realizar mejoras no es de recibo su reconocimiento.

Acomodado el Tribunal a las disposiciones sustantivas especiales sobre el testimonio, encuentra reunidos los requisitos exigidos para darle

validez y eficacia a los testimonios y dichos dados por los testigos traídos a éste proceso pues son asertivos, son declaraciones representativas de los hechos que les consta personalmente, no les asiste interés alguno para con las partes, lo que los deja fuera de toda sospecha. Habrá entonces que darles pleno valor probatorio a los testimonios rendidos para que con base en ellos y en los otros medios de prueba, traídos al proceso, se determine que ninguna de las obras reclamadas sin tener en cuenta la calificación que de ella haga el convocante al reclamarlas, tienen el carácter de indispensables o necesarias, ya que hay unanimidad en dichos testimonios en la afirmación de que el predio era apto para realizar en el las actividades agrícolas y ganaderas, objeto del convenio, en el momento que le fuera entregado al arrendatario, por parte del arrendador, por tanto se negará el carácter de **necesarias** a tales mejoras. Hay unanimidad también por parte de los testigos en la afirmación de que al recibir el convocante el predio el Pozo, en calidad de arrendatario, éste tenía su entrada desde la carretera hasta la casa principal en balastro y ladrillo, que existían árboles a lado y lado de la vía, árboles frutales, los potreros debidamente cercados, con los respectivos tanques de agua, para el ganado, un gallinero, potreros en pasto de corte, un galpón para pollos pequeños, un aljibe con molino de viento, un establo, dos casas, agua, energía y teléfono, un guadual abundante, y que en la actualidad el predio “El Pozo” presenta abandono en toda su extensión, potreros enmalezados, el guadual agotado, no existen árboles frutales, ni ornamentales, no se efectúan cultivos desde hace años, el establo está acabado, el gallinero no existe, la piscina está deteriorada y que lo único novedoso en el predio son unas pesebreras y un kiosco que se han construido.

En la diligencia de inspección judicial practicada por este Tribunal, se pudo establecer que efectivamente el predio se encuentra en notable y notorio deterioro que no existen cultivos, ni árboles frutales, ni ornamentales, con excepción de unos cuantos recién plantados a lo largo de la vía de

acceso a las casas de habitación del predio; los potreros se encontraban enmalezados y en mal estado.

La existencia de un reservorio sin agua y enmalezado, un gradual devastado por el corte, dos casas de habitación en regular estado de presentación, una piscina con baldosa de cerámica en color azul, sin llenar y con el piso cuarteado, unas construcciones menores en mal estado, que al parecer se trata de un establo y unas marraneras, en mal estado y sin uso un aljibe con una tapa de cemento, sin uso y en estado de abandono, lleva al Tribunal a pensar que el arrendatario descuidó y abandonó el predio, para dejarlo en manos de terceros, a quienes confió la administración y el goce del mismo, sin que le interesare la suerte o el destino que se le diera al predio.

No de otra manera se explica como se construyeron unas pesebreras en uno de los costados de la finca, que ocupan un espacio de terreno considerable y en donde, según lo afirmó el administrador del sitio, el día de la diligencia de la inspección judicial al predio, al ser interrogado por el Presidente del Tribunal manifestó se alquilan camas para caballos por una renta mensual y se realizan concursos caballísticos en una pista de madera construida allí mismo. También se constató por el Tribunal la construcción de un kiosco, que al parecer y dada su decoración interior resulta sospechoso de ser un sitio donde se expenden licores, deducción con base en el nexo entre la actividad caballística con el licor y la construcción levantada.

En cuanto a la prueba pericial, se refiere y en relación a las obras alegadas para su reconocimiento y pago por parte del convocante, tratándose de el plano topográfico de la finca, indicación de lotes, callejones, reservorio, implantación del sistema de riego para toda la finca, la construcción de un aljibe de 16 metros de profundidad, la construcción de un aljibe de 22 metros de profundidad, la construcción de un aljibe de 70 metros de profundidad con su respectiva bomba

sumergible de 5 caballos de potencia, construcción de un camino o vía para la entrada de la finca, la nivelación del terreno, conceptualizaron manifestando que tales obras no tienen el carácter de indispensables o necesarias en razón de que el plano fue elaborado en enero de 1994, antes de que el arrendatario entrara a efectuar labores de nivelación del terreno. **Este plano no tiene valor**, en cuanto a las obras relacionadas con la nivelación del terreno, dicen los peritos que examinándose el plano topográfico mencionado y que el arrendatario elaboró en enero de 1994, se observa que el terreno natural es suavemente ondulado con pendiente aproximada del 8 x 1000 en sentido este a oeste que permite el trazado y construcción de canales de riego y drenaje, riego por gravedad a partir del reservorio que está justamente en el sentido mas elevado. Por consiguiente afirman, la nivelación del terreno si se llega a demostrar que se hizo, no era necesario, y que el interior de la finca no se observan alteraciones notorias de pendientes ni terracerías por lo que la nivelación no es evidente. Respecto de los aljibes de 16 metros de profundidad, 22 metros de profundidad y de 12 metros de profundidad que el convocante dice haber profundizado en 4 metros, los peritos dictaminaron que dichos aljibes carecen de valor económico dado su nulo beneficio (punto 4, 8, 9 y 10 pozos y aljibes, página 20 y 21 del expericio).

En lo que toca con la construcción del pozo profundo de 70 metros, este Tribunal considera que resulta exorbitante para el predio y no se entiende el porque y desde luego, resulta sospechoso que para el objeto del contrato de arrendamiento, se debiera realizar esta construcción, de semejante magnitud y capacidad, maxime si el predio estaba sobredimensionado en aguas, frente a los otros aljibes y pozos y con la fuente de agua o quebrada que circula el predio, esto lleva a pensar que existía la posibilidad de que el predio pudiera ser sometido a fines muy diferentes para lo pactado. No otra cosa se piensa cuando se lee la pretensión 2ª, numerales IV y V de la convocatoria por la apoderada

donde señala que el predio queda apto para parcelar aumentando su valor comercial.

De ninguna manera por tanto, podrá dársele a esta mejora el carácter de necesaria e indispensable para los fines y propósitos del contrato. Podría considerarse una mejora útil, por cuanto pudo haber significado un mayor valor para el predio, pero por haber sido construido sin el lleno de los requisitos legales, o sea de manera clandestina, sin contar con la debida licencia previa frente al concepto técnico de la C.V.C., ha de negársele tal carácter o naturaleza. en este caso, estamos frente a la ilegalidad de un acto que no puede ser convalidado en este laudo.

No podrá entonces tenerse como mejora útil, por cuanto en las circunstancias de ilegalidad en que se encuentra no puede funcionar debidamente, corriéndose el riesgo de ser suspendido y clausurado de manera definitiva, para de esta forma no aumentarse el valor venal del inmueble. Sobra advertir que si el propietario del predio se muestra interesado en el pozo deberá obtener la licencia respectiva de la C.V.C. para legalizar el funcionamiento y poder así lograr el aprovechamiento de este recurso hídrico y desde luego negociar con el convocado su valor, ya sea por una suma fija o por el valor que valgan los materiales separados. Si ello no ocurre así, podrá el arrendatario levantar y llevarse los materiales y elementos que lo integran, siempre y cuando no deteriore el inmueble, pero en todo caso, el arrendador no está obligado a cancelar las mejora útiles, en las cuales no se haya consentido, en la expresa condición de abonarlas al arrendatario.

Huelga entonces manifestar que estas mejoras frente a las evidencias que demuestran que el arrendatario, señor Luis Hernando Garcés Bohmer, no utilizó el predio para los fines propuestos y pactados en el contrato, sino por un periodo corto durante el primer año tal como se colige de la prueba recaudada, no se efectuaron por el convocante con tal propósito u objeto del contrato de arrendamiento celebrado con el

convocado. Asimismo no se ejecutó, ni se cultivó o explotó el negocio o industria ganadera.

Estas mejoras aludidas de pozos y aljibes no tienen entonces el carácter de **necesarias**, por cuanto no se estableció que se precisaran para la conservación del predio, puesto que sin ellas el bien raíz continuaría siendo apto para cultivos de productos agrícolas y de ganadería, y el bien no hubiera sufrido menoscabo alguno sin ellas.

Esta conclusión se reafirma por el hecho de no haber mediado autorización expresa del arrendador al arrendatario, para la construcción de estas mejoras para los fines de la plantación o de la industria bovina en la medida en que todas las subsodichas impensas se efectuaron, no porque el predio como tal invariablemente las requiriera, sino porque la destinación económica que se le quizo dar diferente a lo pactado, rectamente entendida en la convocatoria, así parece ser la intención del arrendatario en su proceder al efectuar estas costosas mejoras.

La expensa necesaria, está dada objetivamente en función privativa del bien, sin depender exclusivamente de la voluntad subjetiva del arrendatario, quien a la postre por esa vía, terminaría determinando lo que es supuestamente indispensable para aquel, no porque la cosa en sí misma la reclame para su subsistencia, concepción intrínseca sino porque su destinación la que el sujeto ad libitum le ha dado, lo impone. Este entendimiento se ajusta al concepto de expensas necesarias que consagró el legislador en el artículo 965 del Código Civil, norma según la cual solo pueden calificarse de tales las que hayan sido invertidas en la conservación de la cosa, así por ejemplo en el plano material, las cercas para impedir las depreciaciones, los diques para atajar las avenidas, las reparaciones de un edificio arrendado y, en el plano jurídico, la defensa judicial de la finca, hipótesis todas que obedecen, en lo esencial, al difundido concepto romano clásico de impensas necesarias concebidas por Paulo como aquellos gastos sin los cuales **la**

cosa se perdería o deteriorare (se subraya, Digesto 50, 16) y esto es erogaciones que no pueden dejar de hacerse si se desea mantener la integridad física o legal de la cosa, por lo que ellas responden estricto sensu, no propiamente a la voluntad del detentador del bien como sucede desde la perspectiva con **las mejoras útiles o suntuarias**, como a un hecho objetivo que, por su entidad y a manera de corolario, impone la necesidad de hacer la respectiva inversión.

En este sentido ha sido constante la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, según la cual para que una impensa sea necesaria, el interesado además de demostrar que dichas expensas realmente tomaron cuerpo en obras duraderas visibles en la cosa cuando va a ser restituida **debe probar que se requerían, no para el simple mantenimiento del bien o la producción de frutos, sino para evitar la pérdida o menoscabo ya señalados**, pues solo si tienen esta característica, participarán de la condición legal de necesarias, mientras que las mejoras útiles, que integran con las voluptuarias las denominadas expensas o mejoras no necesarias, llamadas así por cuanto su realización no es indispensable para la integridad de la cosa.

Así las cosas, es preciso no reconocer tales mejoras en razón de las circunstancias legales que rodean la construcción de las mismas ya anotadas: De una parte, la falta de consentimiento expreso del arrendador que autorizara la construcción de estas mejoras, y por otra la ilegalidad del pozo de 70 metros, lo que no permite ni deja espacio o el campo para su reconocimiento y pago. Sin autorización expresa del arrendador no tiene el arrendatario derecho a claro reconocimiento de mejora alguna. Por otra parte, considera el Tribunal que con los datos suministrados por el peritazgo, pueden determinarse y calificarse de útiles y no necesarias las demás obras o mejoras alegadas por la convocante.

Tampoco puede aceptarse, como lo pretende la apoderada del convocante que obligaciones contractuales del arrendatario en el mantenimiento y conservación de la cosa sean calificadas como obras civiles o mejoras **necesarias o útiles**. A ello nos referimos cuando al leer la cláusula tercera del contrato está reza que: “Son obligaciones del arrendatario a) destinar el inmueble de aproximadamente 13 has. 7600 metros cuadrados (21 plazas, 3200 metros cuadrados) para cultivos de corta duración tales como sorgo, soya, frijol, maíz, pimentón, lechuga, apio o cualquier otro cultivo cuyos frutos o tiempo de recolección no sobrepase el de éstos y/o para el pastoreo de semovientes o sea la explotación bovina, sea con el propósito de producir carne o leche, b) mantener y conservar en buen estado el inmueble, anexidades y servidumbres lo mismo que reponer las cercas y conservar el aljibe y cauces de agua, debiendo reintegrar el terreno con todas sus mejoras en el mismo estado en que lo recibió, salvo el normal deterioro proveniente del uso y goce legítimos y contractuales, c) A mantener las vías internas y demás obras civiles en el mismo estado de servicio y conservación que los recibió. Dentro de este contexto así: a) mejorar la vía de acceso al inmueble, si así hubiera ocurrido, ya que en el peritazgo se determina que solo existen vestigios, b) la conservación de los pastos, c) el cultivo y reemplazo de los árboles ornamentales y frutales, d) el mantenimiento a la línea telefónica, e) El mantenimiento de vía de acceso, para la limpieza de los potreros, siembra y reposición de pastos, cercada de linderos, la conservación y mantenimiento de los árboles, la siembra de árboles frutales, hacer mantenimiento a las dependencias para uso y explotación de la finca como el gallinero, el establo, las marraneras, la piscina, los pozos, aljibes etc. Y las cuales al contrario, tal como lo verificó el Tribunal y así consta en el dictamen presentan estas obras deterioro bastante considerable, siendo indicativo éste del abandono a que se sometió el predio.

Es reiterativa la Corte Suprema de Justicia en su jurisprudencia, tal como lo anotábamos antes en estas materias en uno de los apartes de

tantas jurisprudencias se dijo: **El arrendador no tiene obligación de pagar el arrendatario el costo de las reparaciones hechas en la cosa arrendada, aunque ellas sean indispensables y no meramente locativas, cuando el menoscabo que se repara, no ocurre después de celebrado el contrato y durante el arrendamiento, sino que existe de un modo manifiesto desde antes de constituirse aquel, pues en tal caso se supone que el arrendatario quiso la cosa en el estado en que se encontraba cuando contrato estipulando como más le conviniera** (cas. 1892-VIII,77).

Y ya para concluir estos claros fundamentos, base de la decisión que ha de pronunciar el Tribunal, es de buen recibo como complemento, anotar que tratándose de mejoras en predio rural se debe tener en cuenta lo establecido por los artículos 1993 y 1994 del Código Civil. El artículo 1993 reza: **“El arrendador es obligado a reembolsar al arrendatario el costo de las reparaciones indispensables no locativas, que el arrendatario no las haya hecho indispensables por su culpa y que haya dado noticias al arrendador lo más pronto para que las hiciere por su cuenta. Si la noticia no pudo darse a tiempo, o si el arrendador no trató de hacer oportunamente las reparaciones, se abonará al arrendatario su costo razonable probada su necesidad”**.

O sea que imperan 3 requisitos para que el arrendador de un predio rural sea obligado a reconocerle al arrendatario el valor de las mejoras de carácter indispensables o necesarias, a saber: a) que no exista culpa del arrendatario, o deriven de su propio criterio, porque así lo dispuso subjetivamente, b) que el arrendatario, le haya dado noticias al arrendador sobre la necesidad inmediata de las impensas que requiere el predio con carácter de urgencia, ya que se tratan de medios para la conservación del mismo y c) que se pruebe la necesidad inmediata de las mismas.

Analizados uno a uno los requisitos anteriores y verificado su cumplimiento de acuerdo con las pruebas solicitadas, decretadas y practicadas en el proceso, y desarrolladas a lo largo del presente aparte considerativo, encuentra el Tribunal que a) el arrendatario construyó con criterio subjetivo y a motu proprio, como se reitera todas las obras que denominó **necesarias** y no obró con base en las necesidades básicas que requería el predio para desarrollar el objeto contratado, b) no logró demostrar el arrendatario convocante que hubiere dado noticias al arrendador convocado sobre la necesidad inmediata de hacer reparaciones u obras necesarias al predio que demandaba para su conservación y que este se hubiese rehusado a dicha obligación y al respecto nada intentó la apoderada a este respecto, c) menos aún se probó a lo largo del proceso la necesidad de las obras. Se impone de bulto el criterio particular en la construcción de obras innecesarias por parte del arrendatario, que finalmente ningún, beneficio le representaron al predio y menos a él por cuanto no se ha desarrollado ninguna actividad económica en el predio con dichas mejoras, tal y como lo demuestran los hechos y el estado de deterioro que presenta el inmueble.

Acorde con el artículo 1994 del Código Civil, el arrendador no es obligado a reembolsar el costo de las mejoras útiles en que no ha consentido con la expresa condición de abonarlos, pero el arrendatario podrá separar y llevarse los materiales sin detrimento de la cosa arrendada, a menos que el arrendador esté dispuesto a abonarle lo que valdrían los materiales, considerándolos separados.

Bajo estos supuestos es patente adoptar la decisión que deberá acomodarse tanto a los medios probatorios reunidos como a las disposiciones sustantivas especiales aplicables a este juicio.

Ello significa que en cuanto a las mejoras útiles realizadas y las mejoras voluptuarias que consisten en obras de juego y recreo, el arrendatario podrá llevarse los materiales de dichas mejoras siempre que puedan

separarse sin detrimento de la finca y que se rehuse el propietario del predio demandante en reconvención, en este proceso a pagarle el precio que tendrían dichos materiales después de separados.

C. DE LA OBJECION AL DICTAMEN PERICIAL

El dictamen pericial objetado por la apoderada de la parte convocante aduciendo error grave fundamentado en: 1) que los peritos afirman que el gallinero “no existe” lo cual es un error grave, pues este si existe, 2) por desacuerdo con el dictamen pericial en lo que respecta a la afirmación de los peritos al manifestar que se puedan retirar los materiales de las mejoras construidas, aduciendo para ello que al ser retirados, estos materiales, el predio sufriría menoscabo comercial y los bienes retirados se depreciarían considerablemente.

El Tribunal dispuso el traslado de dicha objeción a la parte convocada la cual por intermedio de su apoderado, lo describió en tiempo oportuno afirmando que la objeción no tiene fundamento y en razón de que responde el dictamen rendido a hechos manifiestos y evidenciados como la existencia de una estructura en guadua desentechado, en tierra, y en condiciones de no ser utilizado dada su vetustés hechos que fueron verificados en forma directa por el Tribunal en la diligencia de inspección judicial.

No se decretaron pruebas por no ser pedidas por las partes. Al respecto considera este Tribunal infundada la objeción formulada lo que se evidencia con la inspección judicial que efectivamente se trata de una construcción anexa a la casa, de un muro de 0.60 cm de alto en ladrillo y cemento y hacia arriba palos que agarran una malla. Y determina el Tribunal que “al parecer era un gallinero” y su interior se encuentra en tierra y sin techo. Todo en mal estado.

Luego en realidad, se puede manifestar, que el “gallinero” no existe, pues se trata solamente de una construcción en mal estado y que requiere acondicionarlo totalmente para poder llamarlo por su nombre “gallinero”. Así las cosas no prosperará la objeción.

Con respecto a las manifestaciones de retiro de los materiales, de las mejoras útiles, posibilidad ésta que le asiste al arrendatario en virtud de no considerarse como necesarias tales mejoras, el Tribunal mantiene los criterios expuestos en sus consideraciones y sostiene en todas sus partes el dictámen rendido por los peritos.

Teniendo en cuenta las consideraciones precedentes, el Tribunal de Arbitramento administrando justicia y en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley

RESUELVE

PRIMERO.- Declarar probadas las excepciones propuestas por la parte convocada de **“INEXISTENCIA DE LA OBLIGACION DE PAGAR MEJORAS”** y de **“CONTRATO NO CUMPLIDAS POR PARTE DEL ARRENDATARIO”**.

SEGUNDO.- Declarar la terminación del contrato de arrendamiento suscrito entre José Nabor Restrepo Angel como arrendador y Luis Hernando Garcés Bohmer como arrendatario, suscrito en Cali en mayo de 1997 y autenticado en junio 3 de 1997 por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento de los meses de enero de 1998 a diciembre de 1999, de enero a diciembre de 2000 y de enero de 2001 a la fecha de restitución del inmueble.

TERCERO.- Ordénase la restitución del inmueble dentro de los 10 días siguientes a la ejecutoria de este laudo.

CUARTO.- Negar las pretensiones de la parte convocante contenidas en la demanda principal.

QUINTO.- En cuanto a las mejoras consideradas en la parte motiva de este laudo como útiles y no necesarias podrá retirar el arrendatario los materiales de ellas dentro de los 10 días siguientes a la ejecutoria de este laudo, siempre y cuando no causen daño o deterioro al inmueble objeto del contrato de arrendamiento.

SEXTO.- Declárase infundada la objeción que por error grave formulara la apoderada de la parte convocante.

SEPTIMO.- Condénase en costas al arrendatario Luis Hernando Garcés Bohmer, de acuerdo con lo prescrito en el artículo 392 del Código de Procedimiento Civil, las cuales se discriminan así:

7.1 Por honorarios del Arbitro, la suma de Un Millón Seiscientos Noventa Mil Cuatro Pesos Mcte (\$1.690.004.00).

7.2 Por honorarios de la Secretaria del Tribunal, la suma de Ochocientos Cincuenta y Cinco Mil Dos Pesos Mcte (\$855.002.00).

7.3 Por gastos de funcionamiento del Tribunal, la suma de Setecientos Dieciséis Mil Noventa y Cuatro Pesos con Cincuenta Centavos Mcte (\$716.094.50).

7.4 Por honorarios de la Cámara de Comercio de Cali, la suma de Setecientos Dieciséis Mil Noventa y Cuatro Pesos con Cincuenta Centavos Mcte (\$716.094.50).

7.5 Por honorarios de los Peritos, la suma de Ochocientos Mil Pesos Mcte (\$800.000.00).

7.6 Por gastos de los peritos, la suma de Cien Mil Pesos Mcte (\$100.000.00).

OCTAVO.- Por agencias en derecho a cargo de la parte convocante y a favor de la parte convocada, la suma de Seis Millones Trescientos Setenta y Seis Mil Seiscientos Noventa y Cuatro Pesos Mcte (\$6.376.694.00)

NOVENO.- Por el Presidente del Tribunal y con cargo a la parte vencida, protocolícese el expediente, una vez ejecutoriado el presente laudo.

DECIMO.- Expídase por secretaría copias auténticas del laudo a la parte convocante, a la parte convocada y al Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Cali.

Queda notificado en estrados el presente laudo a las partes.

EL PRESIDENTE,

Octavio Velez Patiño

LA SECRETARIA,

Yilda Choy Pazmin

