

LAUDO ARBITRAL

TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO

PAPI FÚTBOL S.A.

CONTRA

DAVID GONZÁLEZ LITMAN y CARLOS MARIO VANEGAS CADAVID.

Santiago de Cali, quince (15) de Mayo de dos mil siete (2007)

Agotado el trámite y estando dentro de la oportunidad legal, procede el Tribunal de Arbitramento a dictar el laudo que pone fin al presente proceso y resuelve las diferencias surgidas entre la sociedad **PAPI FÚTBOL S.A.** de una parte, y **DAVID GONZÁLEZ LITMAN y CARLOS MARIO VANEGAS CADAVID** de otra.

I. DE LA CONTROVERSIA Y SUS ANTECEDENTES

1. La empresa **PAPI FÚTBOL S.A.** y **DAVID GONZÁLEZ LITMAN y CARLOS MARIO VANEGAS CADAVID** suscribieron un contrato de Arrendamiento El día 20 de octubre de 2005, por el término de un año a partir del 26 de Octubre de 2005.
2. En la cláusula vigésima primera del citado contrato se estableció: *“Cualquier conflicto, diferencia o discrepancia entre las partes con ocasión del contrato durante su vigencia o sus prorrogas será sometidas a inapelable decisión en primera instancia de amigable componedores escogidos por las partes de común acuerdo y de no concretarse un acuerdo mediante el anterior procedimiento, se acudirá al Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Cali, quien designará un arbitro (1).”*
3. La sociedad **PAPI FÚTBOL S.A.** con fecha 22 de Junio de 2006 convocó a los señores **DAVID GONZÁLEZ LITMAN y CARLOS MARIO VANEGAS CADAVID** para una reunión el día 30 de mayo de 2006, con el fin de nombrar de común acuerdo un amigable componedor que decidiera las diferencias surgidas entre las partes. A la citada no asistieron los convocados, como tampoco justificaron su inasistencia, entendiendo que desistieron de esa instancia.

- 4. PAPI FÚTBOL S.A.** a través de apoderado judicial solicitó ante el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Cali, la constitución de un Tribunal de Arbitramento, a fin de dirimir el conflicto suscitado con **DAVID GONZÁLEZ LITMAN y CARLOS MARIO VANEGAS CADAVID**, con relación a la terminación del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes.

II. SÍNTESIS DE LAS CUESTIONES OBJETO DE CONTROVERSIA.

1. HECHOS EN QUE SE FUNDAMENTA LA DEMANDA

Los hechos de la demanda se sintetizan de la siguiente manera:

- 1.1.** Con fecha 20 de Octubre de 2005 entre **PAPI FÚTBOL S.A.** y los señores **DAVID GONZÁLEZ LITMAN y CARLOS MARIO VANEGAS CADAVID**, se celebró en esta ciudad , un contrato de Arrendamiento variable de carácter temporal, respecto a un área o espacio físico de aproximadamente 1.250 Mts cuadrados, autorizado para operar UN CAMPO DE PAINT BALL, el cual se instaló dentro del complejo recreacional y deportivo de Menga PA'CA y/o PAPI FÚTBOL ubicado en la calle 64 Norte No 5BN- 183 Cali, propiedad de PAPI FÚTBOL S.A., dicho contrato se celebró por un término de un año a partir del 26 de Octubre de 2005 hasta el 25 de octubre del 2006, pero su vigencia o término de duración desde un inicio quedó expresamente condicionado al hecho de que PAPI FÚTBOL S.A.. siguiera siendo el ARRENDATARIO Y ADMINISTRADOR del citado espacio o área donde funciona el PARQUE RECREACIONAL MENGA PA'CA y/o PAPI-FÚTBOL. vale decir, de ocurrir estos eventos, dicho contrato de arrendamiento celebrado con los convocados expiraba aún antes de cumplirse el tiempo de duración pactado, pues así lo consagra la cláusula **DÉCIMA TERCERA**.
- 1.2.** En el citado contrato de arrendamiento celebrado el día 20 de octubre de 2005 entre PAPI FÚTBOL S.A. y los señores **DAVID GONZÁLEZ LITMAN Y CARLOS MARIO VANEGAS CADAVID**, se consagró o estipuló expresamente en la parte inicial del documento que PAPI FÚTBOL S.A. era ARRENDATARIO y ADMINISTRADOR del lote y sus mejoras ubicado en la calle 64 Norte No 5BN- 183 de propiedad de **INVERSIONES PASEO REAL S.A.** con Nit 805.015.548- 1, lote donde ha funcionado el PARQUE

RECREACIONAL MENGPA PA'CA y/o PAPI FÚTBOL y dentro del cual se encuentra ubicado el espacio o área objeto de esta restitución. No obstante lo anterior, PAPI FÚTBOL S.A. obtuvo expresamente la autorización para subarrendar.

1.3. El contrato de arrendamiento mencionado, se pactó y se desarrolló como un contrato de arrendamiento variable de carácter temporal cuyo término de duración quedó condicionado, a que éste terminaría o se extinguiría en forma inmediata en el evento de que PAPI FÚTBOL S.A., entre otros aspectos, dejare de ser ARRENDATARIA Y ADMINISTRADORA de las instalaciones ubicadas en la calle 64 norte No 5BN-183 Cali (V) de propiedad de INVERSIONES PASEO REAL S.A. donde ha funcionado el PARQUE RECREACIONAL MENGPA PA'CA y/o PAPI FÚTBOL S.A. De tal suerte que por este solo hecho finalizaría en forma inmediata el permiso para la utilización del espacio con el CAMPO DE PAINT BALL y por lo tanto EL ARRENDATARIO se obligaría a restituirlo a más tardar dentro de los treinta (30) días siguientes a aquel en que se le comunique por escrito la noticia. Así las cosas y de acuerdo con lo anterior PAPI FÚTBOL S.A., atendiendo un plan y/o cronograma de desmonte definido de la parte operativa del COMPLEJO RECREACIONAL MENGPA PA'CA y/o PAPI FÚTBOL para entregar a su arrendador INVERSIONES PASEO REAL S.A. el espacio o área donde operaba, decidió dar por terminado el contrato a partir del 02 de Junio de 2006 y como consecuencia los arrendatarios, debían efectuar la entrega del área o espacio objeto del arrendamiento el 03 de Julio de 2006.

1.4. Los señores **DAVID GONZÁLEZ LITMAN Y CARLOS MARIO VANEGAS CADAVID**, incumplieron con la entrega del espacio o área objeto del contrato, lo cual motivó la iniciación de éste proceso arbitral.

2. PRETENSIONES DE LA DEMANDA.

Las pretensiones de la demanda se resumen de la siguiente manera:

2.1. Que se declare terminado y/o extinguido el Contrato de Arrendamiento de fecha 20 de Octubre de 2005 celebrado entre **PAPI FÚTBOL S.A.** como arrendadora y **DAVID GONZÁLEZ LITMAN Y CARLOS MARIO VANEGAS**

CADAVID, como arrendatarios respecto a un área o espacio físico de aproximadamente 1.250 Mts cuadrados, autorizado para operar un campo de PAINT BALL, el cual se instaló dentro del complejo recreacional y deportivo de Menga PA'CA y/o PAPI FÚTBOL ubicado en la calle 64 Norte No 5BN- 183 Cali.

- 2.2. Que se declare que los señores **DAVID GONZÁLEZ LITMAN y CARLOS MARIO VANEGAS CADAVID** incumplieron con la restitución del citado inmueble objeto del contrato de arrendamiento y en consecuencia se ordene a los convocados que procedan a la desocupación y entrega del aludido espacio a **PAPI FÚTBOL S.A.**
- 2.3. Que en caso de no producirse la desocupación y restitución en el término fijado por el tribunal se proceda a ordenar el lanzamiento del campo de PAINT BALL con el que se ocupa el área objeto de este trámite y consecuentemente se haga la restitución a **PAPI FÚTBOL S.A.**
- 2.4. Que a consecuencia del incumplimiento se condene a los convocados a pagar a **PAPI FÚTBOL S.A.** la suma de DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000) M. Cte., o el valor económico que se pruebe equivalente a los perjuicios y/o daños emergentes, lucro cesante, daño moral, derivados del incumplimiento del contrato de arrendamiento.
- 2.5. Que igualmente como consecuencia del incumplimiento se condene a los convocados a pagar a **PAPI FÚTBOL S.A.** la suma de QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000) M. Cte. Por concepto de gastos que implicaría el desarme del campo de PAINT BALL y el alistamiento del citado espacio.
- 2.6. Que se condene a los convocados al pago de las costas y gastos del proceso.
- 2.7. Es importante advertir que con fecha 12 de Febrero de 2007, el doctor EDILSON ROJAS ORTIZ, apoderado de la sociedad convocante, presentó a éste Tribunal, un escrito mediante el cual manifestó que desistía de la pretensión de restitución y/o entrega del inmueble o espacio objeto de éste trámite arbitral, toda vez que el día 30 de Noviembre de 2006 el Juzgado 15 Civil del Circuito de Cali, llevó a cabo una diligencia de lanzamiento de todo

el inmueble, dentro del cual está comprendido el de éste trámite, diligencia que se surtió en el proceso abreviado de restitución de inmueble promovido por INVERSIONES PASEO REAL S.A EN LIQUIDACIÓN VOLUNTARIA en contra de PAPIFUTBOL S.A.

3. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.

Dentro del traslado de ley, el convocado **DAVID GONZÁLEZ LITMAN** contestó la demanda, no se pronunció sobre los hechos y propuso las siguientes excepciones:

- Inexistencia de la obligación contractual y legal de hacer entrega del inmueble tomado en Arrendamiento.
- Ausencia de competencia del Tribunal de Arbitramento para conocer de este proceso.
- Causa ilícita en la relación contractual que impide la restitución del inmueble por medio de este proceso.
- Responsabilidad del operador judicial cuando convierte el ilícito en fuente de derechos y obligaciones.

El convocado **CARLOS MARIO VANEGAS CADAVID**, no contestó la demanda, ni propuso excepciones.

4. TERMINO DEL PROCESO ARBITRAL

Por cuanto las partes no fijaron término de duración del proceso, el término del mismo es de seis meses contados a partir de la primera audiencia de trámite que se surtió el día 8 de Febrero de 2007.

III. DESARROLLO DEL TRÁMITE ARBITRAL.

1.1 El 04 de Octubre de 2006 tal como aparece en el Acta No. 01 se instaló el tribunal habiendo sido designado como árbitro único por la Cámara de Comercio de Cali, el doctor Carlos Alberto Martínez Cabal, y como secretaria la doctora María del Pilar Ramírez Arizabaleta. Se fijó como lugar de funcionamiento del Tribunal y de la secretaría, el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Cali, se admitió la demanda y se reconoció personería al apoderado de la parte; el 30 de Octubre de 2.006 (Acta No. 02) se posesionó la secretaria y se ordenó notificar a los demandados; el 19 de Diciembre de 2.006 (Acta No. 03) se señaló fecha para la audiencia de

Conciliación; el 20 de Diciembre de 2006 se recibió en la Secretaría de este Tribunal un memorial suscrito por el señor CARLOS MARIO VANEGAS CADAVID mediante el cual informa que vendió los derechos de propiedad sobre el campo de PAINT BALL al señor DAVID GONZALEZ LITMAN según contrato de compraventa suscrito el 26 de Julio de 2006 y anexa copia del mismo; el 16 de Enero de 2007 (Acta No. 04); se llevó a cabo la audiencia de conciliación sin la asistencia de la parte convocada, declarándose fracasada y se señalaron honorarios y gastos del Tribunal, los cuales fueron consignados en su totalidad por la parte convocante.

1.2 El 08 de Febrero de 2007 (Acta No. 05) Se inició la primera audiencia de trámite, se decretó la totalidad de las pruebas solicitadas por las partes y las que se consideraron conducentes, útiles y pertinentes.

1.3 El 22 de Febrero de 2007 (Acta No. 06) fecha señalada para recibir el interrogatorio de parte a la parte convocada, no se practicó la prueba por inasistencia de los convocados. El señor **DAVID GONZÁLEZ LITMAN** presentó incapacidad medica, el señor **CARLOS MARIO VANEGAS CADAVID**, no se presentó y tampoco se excusó. Se señaló nueva fecha para el Interrogatorio de parte al Sr. **DAVID GONZÁLEZ LITMAN**.

1.4 El 01 de Marzo de 2007 (Acta No. 07) se practicaron las pruebas señaladas para ese día, consistentes en la recepción de las declaraciones testimoniales de los señores EDUARDO DE LA PAVA RIVERA, MARIA DEL CARMEN MONTOYA HIGUITA, LUIS GONZALO ARAQUE PIMENTEL y FELIPE SALCEDO LOZADA.

1.5 El 12 de Marzo de 2007 (Acta No. 08) fecha señalada para llevar recibir el Interrogatorio de parte del Sr. **DAVID GONZÁLEZ LITMAN**, no se practicó por cuanto nuevamente presentó incapacidad médica; el tribunal niega la petición de señalar nueva fecha por encontrarse agotado el trámite señalado en el Art. 209 del Código de Procedimiento Civil.

1.6 El 29 de Marzo de 2007 (Acta No. 09) fecha señalada para llevar a cabo los alegatos de conclusión, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 154 del Decreto 1818 de 1998, los apoderados de las partes no comparecieron.

1.7 Con fecha 24 de Abril de 2007, el doctor EDILSON ROJAS ORTIZ,

apoderado de la parte convocante, radicó un memorial solicitando requerir al Banco Agrario oficina de Cali, a fin de que se sirvan proceder al pago de los títulos que por concepto de cánones de arrendamiento consignó el convocante, solicitando que de no hacerse efectivos éstos pagos, se condene a la parte convocada al pago de los mismos.

Surtido el proceso, se procede a dictar el fallo, previas las siguientes:

IV. CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL.

PRESUPUESTOS PROCESALES

El Tribunal de Arbitramento es competente para decidir sobre el conflicto jurídico suscitado entre las partes. El Tribunal asumió la plena competencia para el conocimiento de las diferencias surgidas entre la sociedad **PAPI FÚTBOL S.A.** de una parte, y **DAVID GONZÁLEZ LITMAN y CARLOS MARIO VANEGAS CADAVID** de otra en la primera audiencia de trámite realizada el 08 de Febrero de 2007 (Acta No. 05), en la cual se decretaron los medios de prueba solicitados por las partes contendientes. La sociedad convocante y las personas convocadas tienen capacidad para ser parte por ser sujetos de derecho y tener plena capacidad para comparecer al proceso al tenor de lo consagrado en el artículo 44 del C.P.C.

La demanda es así mismo admisible, esto es, que a juicio del Tribunal reúne formalmente los requisitos que exigen los artículos 75, 76 y 77 del C.P.C.

PRESUPUESTOS MATERIALES

Los presupuestos materiales necesarios para que el Tribunal pueda resolver de fondo, hacen referencia a la relación jurídico material o sustancial a saber: legitimación en la causa, interés para obrar, adecuada acumulación de pretensiones, claridad de la petición que haga posible la decisión de fondo, ausencia de cosa juzgada, transacción, caducidad o desistimiento, y la no existencia de pleito pendiente entre las mismas partes y sobre el mismo asunto. Analizados los presupuestos para decidir de fondo, considera el Tribunal que los mismos se encuentran satisfechos.

Ahora bien, es necesario puntualizar, a propósito de los argumentos expuestos por el apoderado del señor DAVID GONZALEZ LITMAN, en el sentido de desconocer la competencia de éste Tribunal de Arbitramento, que el proceso arbitral es un proceso autónomo e independiente de los demás procesos que pudieran adelantarse ante la justicia ordinaria y que en tal sentido, la cláusula compromisoria pactada en el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes de éste litigio, otorga plena competencia al Tribunal para resolver de fondo el diferendo jurídico puesto a su consideración, en tanto las partes, al suscribir dicha cláusula, renunciaron a la jurisdicción ordinaria para someterse a la regulación especial contenida en el estatuto arbitral. De otra parte observa el Tribunal que las situaciones específicas que se pretenden resolver mediante la decisión arbitral, no riñen con la naturaleza jurídica de aquellas que son del resorte de ésta jurisdicción especial, razón que se suma para no poner en duda la competencia de éste Tribunal de Arbitramento.

NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS DEL CONTRATO

El contrato suscrito por las partes, es un contrato de arrendamiento variable, celebrado el día 20 de Octubre de 2005 en la ciudad de Cali, para la explotación económica de un espacio de terreno, para la operación de un campo de PAIT BALL, en un área aproximada de 1.250 mtrs., ubicado entre la portería peatonal y la pista de patinaje marcada con el No. 12 paralelo a la Avenida 5BN del complejo recreacional MENGGA PA'CA. A dicho contrato se le dio el carácter de temporal, exclusivo e intransferible y se pactó a un plazo de un (1) año y con una condición especial para su terminación pactada en la cláusula DECIMA TERCERA, la cual es del siguiente tenor: *“En el evento en que la ARRENDADORA deje de ser arrendataria y administradora de las instalaciones donde actualmente se encuentra el espacio objeto de éste contrato o lo diere en arrendamiento total o parcialmente, o lo cedere a cualquier título en forma total o parcial, o le variare su destinación, terminará por ése solo hecho y en forma inmediata el permiso para la utilización del espacio y por lo tanto el ARRENDATARIO se obliga a restituir el espacio a mas tardar dentro de los treinta (30) días siguientes a aquel en que se le comunique por escrito la noticia”*

Con base en lo anterior, tenemos que el contrato de arrendamiento que nos ocupa, tiene como características esenciales el de ser bilateral, oneroso, conmutativo, típico, de ejecución sucesiva y sujeto a plazo, el cual se encuentra

reglado por el Derecho Privado dada la condición de las partes y la naturaleza jurídica de la contratación, siendo el domicilio del contrato la ciudad de Santiago de Cali, en consideración a la ubicación del inmueble, domicilio de las partes y expresa consagración en el texto del contrato.

ESTUDIO DE LAS EXCEPCIONES

1. EXCEPCION DE INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN CONTRACTUAL Y LEGAL DE HACER ENTREGA DEL INMUEBLE TOMADO EN ARRENDAMIENTO.

En resumen, la parte convocada para fundamentar ésta excepción, arguye dos argumentos: a) Que los arrendatarios cumplieron con el pago de los cánones de arrendamiento, lo cual efectuaron mediante consignación en el Banco Agrario de Colombia y b) Que los arrendatarios fueron inducidos en error de manera dolosa por parte del arrendador, en tanto omitieron establecer por escrito que la propietaria del bien inmueble, sociedad INVERSIONES PASEO REAL se encontraba en liquidación.

Frente al primer argumento, debemos afirmar que le asiste razón a la parte convocante cuando afirma que los arrendatarios del inmueble, convocados a éste proceso arbitral, no cumplieron, al efectuar el pago por consignación, con las exigencias contenidas en la Ley 820 de 2003 artículos 9 y 10, disposiciones que establecen que dentro de las obligaciones del arrendatario está la de pagar el precio del canon dentro del plazo estipulado en el contrato, y para el caso concreto del procedimiento de pago por consignación, el citado artículo 10 señala entre otros aspectos, que la entidad que reciba dicha consignación entregará a quien la realice dos duplicados del título, uno con destino al arrendador, siendo obligación del arrendatario dar aviso de la consignación al arrendador mediante comunicación remitida por medio del servicio postal autorizado por el Ministerio de Comunicaciones junto con el duplicado del título correspondiente, para lo cual el servicio de correo la cotejará y sellará. Sobre el particular, vale decir que a éste proceso fueron allegadas por la parte convocada sendas fotocopias de cinco consignaciones realizadas en el Banco Agrario a nombre de la sociedad PAPIFUTBOL S.A., pero no obra prueba de que al arrendador se le hubieren remitido los duplicados (no fotocopias) de las consignaciones efectuadas, tal como lo dispone la Ley 820 de 2003. No sobra advertir que el Banco Agrario no efectuó

los pagos ordenados por éste Tribunal por cuanto no se acreditaron los títulos originales.

Sumado a lo anterior, obra en el expediente que el ARRENDADOR requirió a los arrendatarios mediante comunicación de fecha 2 de Junio de 2006, para que efectuaran la desocupación del inmueble, concediéndoles un término de 30 días para efectuar la desocupación del inmueble y manifestándoles que daban por terminado el contrato de arrendamiento a partir de la fecha de dicha comunicación, cumpliendo así con el preaviso pactado en el contrato de arrendamiento en su cláusula DECIMA TERCERA, razones que resultan suficientes para declarar como no probada ésta excepción.

De otra parte, la argumentación consistente en que se indujo a los arrendatarios en error al momento de la celebración del contrato de arrendamiento, por que se omitió manifestar que la sociedad INVERSIONES PASEO REAL se encontraba en liquidación, debemos decir que tal liquidación es privada y no obligatoria tal como lo ha afirmado el apoderado del señor David González Litman en éste proceso. De ello da cuenta el certificado de existencia y representación legal de ésta sociedad allegado a ésta actuación. Pero de otra parte, es menester concluir que ésta sociedad no es parte contratante, sino que lo es la sociedad PAPIFUTBOL S.A. en su condición de ARRENDADORA y los señores DAVID GONZALEZ LITMAN y CARLOS MARIO VANEGAS CADAVID en su condición de ARRENDATARIOS, a lo que se suma el hecho de que la mala fe alegada por la parte convocada e imputada a la sociedad PAPIFUTBOL S.A. no cuenta con ningún respaldo probatorio en este proceso, por lo que tampoco se tendrá como probada la excepción propuesta.

2. EXCEPCIÓN DE AUSENCIA DE COMPETENCIA DEL TRIBUNAL DE ARBITRAMIENTO PARA CONOCER DE ESTE PROCESO.

Bajo el entendido que el Tribunal ya se pronunció sobre este aspecto, no se requiere hacer más precisiones al respecto.

3. EXCEPCIÓN DE CAUSA ILICITA EN LA RELACIÓN CONTRACTUAL QUE IMPIDE LA RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE POR MEDIO DE ESTE PROCESO.

El apoderado de la parte convocada alega en esta excepción que el contrato de

arrendamiento se encuentra afectado por causa ilícita o ilegal, por cuanto el liquidador de la sociedad INVERSIONES PASEO REAL S.A no dio cumplimiento a la circular 04 del 3 de Mayo del 2004, expedida por la SUPERINTENDENCIA DE LA SOCIEDADES, situación que como lo expresamos líneas arriba, corresponde a una interpretación equivocada del excepcionante, por cuanto se trata de una liquidación privada y no obligatoria, siendo la circular 04 del 3 de Mayo de 2004, aplicable a las liquidaciones obligatorias y no a las privadas, que son por lo demás voluntarias. Así mismo debemos anotar que la sociedad INVERSIONES PASEO REAL S.A. no es parte en éste proceso y las situaciones jurídicas que pudieran considerarse frente a ésta persona jurídica no afectan per sé la relación contractual pactada entre los suscribientes del contrato de arrendamiento que nos ocupa.

Por lo dicho, para el Tribunal es meridianamente claro que las partes que conforman la litis, celebraron un contrato de arrendamiento en el cual pactaron una condición resolutoria, la cual consistía en que el contrato terminaría cuando PAPI FUTBOL S.A dejara de ser arrendataria o administradora del inmueble donde funcionaba el parque MENGUA PA'CA, hecho que una vez verificado determinó que la ARRENDADORA notificara a los convocados la terminación del contrato por esta causa. Tampoco resulta ser cierto que los convocados desconocieran ésta situación, pues tal afirmación la desmiente lo expresado por el señor CARLOS MARIO VANEGAS CADAVID en la declaración extraprocesal de fecha Agosto 27 del 2006, prueba documental que no fue desvirtuada ni tachada por los convocados. En igual sentido debemos tener como prueba de lo anterior, lo dicho sobre el particular por los testigos FELIPE SALCEDO LOSADA, MARIA DEL CARMEN MONTOYA HIGUITA, LUIS GONZALO ARAQUE PIMENTEL y EDUARDO DE LA PAVA RIVERA, razones que abundan para que esta excepción tampoco esté llamada a prosperar.

5. RESPONSABILIDAD DEL OPERADOR JUDICIAL CUANDO CONVIERTE EL ILÍCITO EN FUENTE DE DERECHOS Y OBLIGACIONES.

Esta excepción, si así puede llamársele, parte del supuesto de que el contrato celebrado entre las partes se encuentra viciado por causa ilícita, a lo cual el Tribunal se pronunció en la excepción comentada en las inmediatas anteriores consideraciones, razón por lo cual no se abundará en argumentos adicionales a los ya expresados.

CONSIDERACIONES SOBRE LAS PRUEBAS

El fallo de fondo será fundamentado por el Tribunal, en la copiosa prueba recogida a lo largo del trámite arbitral, en especial la prueba documental allegada con el libelo de demanda, sin perjuicio de darle el valor probatorio a los testimonios recibidos y a los hechos susceptibles de confesión en lo que respecta al interrogatorio de parte no absuelto por los convocados, en los precisos términos reglados en la ley procesal, precisando que la prueba documental arribada a éste proceso no fue objeto de tacha de falsedad y contiene la información base del diferendo puesto a consideración del Tribunal.

Merece especial comentario, el memorial allegado a éste proceso por el señor CARLOS MARIO VANEGAS CADAVID, presentado el día 20 de Diciembre de 2006, en el cual informa al Tribunal que con fecha 26 de Julio de 2006 suscribió un contrato de compraventa con el señor DAVID GONZALEZ LITMAN, mediante el cual vendió los derechos de propiedad radicados sobre el campo de PAINT BALL, allegando con éste escrito copia del contrato mencionado.

Sobre el particular vale precisar que la mencionada compraventa en nada afecta la condición de arrendatario del señor CARLOS MARIO VANEGAS CADAVID, adquirida mediante la suscripción del contrato de arrendamiento con la sociedad PAPIFUTBOL S.A., por cuanto cualquier modificación a éste contrato, al tenor de su cláusula DECIMA SEPTIMA: “cualquier modificación o cambio que las partes deseen introducir a este documento durante su vigencia deberá constar por escrito y estar firmado por ellas. Pero para todos los efectos solo se entenderá aceptada la modificación cuando la ARRENDADORA suscriba el texto de la misma”. Lo anterior, sin perjuicio de la expresa renuncia del ARRENDATARIO de la facultad de ceder el contrato de arrendamiento contenida en su cláusula DECIMA SEGUNDA.

Por tal virtud, el Tribunal considera que para todos los efectos de éste laudo, los señores DAVID GONZALEZ LITMAN y CARLOS MARIO VANEGAS CADAVID, responden en su condición de ARRENDATARIOS de la sociedad PAPIFUTBOL S.A., acorde con el clausulado del contrato de arrendamiento que suscribieron.

LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA

1. TERMINACIÓN DEL CONTRATO

La primera pretensión planteada por el convocante está orientada a que se debe declarar terminado y/o extinguido el Contrato de Arrendamiento de fecha 20 de Octubre de 2005 celebrado entre PAPI - FUTBOL S.A como ARRENDADORA y los señores DAVID GONZALEZ LITMAN Y CARLOS MARIO VANEGAS CADAVID, como ARRENDATARIOS, respecto a un área o espacio físico de aproximadamente 1.250 Mts cuadrados, autorizado para operar UN CAMPO DE PAINT BALL, el cual se instaló entre la portería que da a la avenida 5B Norte y la pista de patinaje marcada con el No 12 paralelo a la avenida 5 B Norte dentro del complejo Recreacional y deportivo Menga PA'CA y/o PAPI FUTBOL ubicado en la Calle 64 Norte No 5BN-183 Cali, de propiedad de PAPI FUTBOL S.A , dicho contrato que se celebró por un término de un año a partir del 26 de octubre de 2005 hasta el 25 de octubre de 2006, el cual se extinguió a partir del día 2 de junio de 2006 en virtud del cumplimiento de la condición resolutoria pactada en la CLAUSULA DECIMA TERCERA del citado contrato.

Sobre ésta pretensión vale manifestar que se encuentra plenamente probado en la actuación procesal, que entre las partes, ambas hábiles para obligarse, se celebró un contrato de arrendamiento, sobre un área de terreno ubicada dentro del complejo recreacional y deportivo MENGA PA'CA ubicado en la Calle 64 Norte No. 5BN-183 de la ciudad de Cali, lo cual se prueba con la prueba documental aportada por la parte convocante, en especial el contrato de arrendamiento, prueba que como bien afirmamos no fue objeto de tacha por parte de la parte convocada.

En los mismos documentos, en especial el texto del pacto contractual, se prueba que dicho contrato, se celebró por el término de un año a partir del 26 de octubre de 2005 hasta el 25 de octubre de 2006, **pero su vigencia o término de duración desde un inicio quedó expresamente condicionado** al hecho de que PAPI FUTBOL S.A siguiera siendo el ARRENDATARIO y ADMINISTRADOR del citado espacio o área donde funciona el PARQUE RECREACIONAL MENGA PA'GA y/o PAPI-FUTBOL, vale decir, de ocurrir estos eventos, dicho contrato de arrendamiento celebrado con los convocados expiraba aún antes de cumplirse el tiempo de duración pactado, pues así lo consagró la Cláusula **DECIMA TERCERA.**"

A la prueba documental se suman las declaraciones rendidas el 1 de Marzo de 2007 por los señores FELIPE SALCEDO, LOSADA, MARIA DEL CARMEN MONTOYA HIGUITA, LUIS GONZALO ARAQUE PIMENTEL, EDUARDO DE LA PAVA RIVERA, quienes confirman tales hechos, a más de la confesión de DAVID GONZALEZ LITMAN por no haber asistido a la audiencia en la cual se recepcionaría el interrogatorio de parte decretado por éste Tribunal, en tanto el cuestionario fue oportunamente presentado por el apoderado del convocante, lo que conlleva a que los hechos susceptibles de confesión se tomarán como probados ante la renuencia del citado a comparecer para absolver el interrogatorio.

El mismo haz probatorio, permite probar lo afirmado en el hecho cuarto de la demanda, que expresó: “En el citado contrato de arrendamiento celebrado el día 20 de octubre de 2005, entre PAPI FUTBOL S.A y los señores DAVID GONZALEZ LITMAN Y CARLOS MARIO VANEGAS CADAVID, se consagró o estipuló expresamente en la parte inicial del documento, que PAPI-FUTBOL S.A era ARRENDATARIO Y ADMINISTRADOR del lote y sus mejoras ubicado en la calle 64Norte No 5BN-183 de propiedad de INVERSIONES PASEO REAL S.A con Nit 805.015.548-1, lote donde ha funcionado el PARQUE RECREACIONAL MENGA PA“CA y/o PAPI- FUTBOL y dentro del cual se encuentra ubicado el espacio o área objeto de esta restitución. No obstante lo anterior, PAPI FUTBOL S.A obtuvo expresamente la autorización para sub-arrendar”. En igual sentido se considerarán probados por los documentos y testimonios allegados, que el término de duración de éste contrato estaba condicionado a lo previsto en la cláusula DECIMA TERCERA, que al verificarse en la realidad, la ARRENDADORA comunicó a los ARRENDATARIOS en forma escrita la terminación del contrato y concedió el término de treinta (30) días para que efectuaran la desocupación del inmueble, conforme al plazo que de igual manera se pactó en el contrato de arrendamiento. En el expediente obra no sólo el texto del contrato sino la copia de la comunicación remitida a los convocados por parte del representante legal de PAPIFUTBOL S.A., que dan cuenta de la certeza de estas afirmaciones. Así mismo, se tiene que al vencimiento del plazo pactado y concedido para la desocupación del inmueble, los arrendatarios no cumplieron con ésa obligación que emanaba del contrato que suscribieron, incumpliendo así con una de las obligaciones que a su cargo imponía el pacto contractual, de tal suerte que al encontrarse plenamente probadas las circunstancias y hechos que sustentan ésta pretensión, el Tribunal accederá a la misma en la parte resolutive de éste laudo.

2. DECLARATORIA DE INCUMPLIMIENTO Y ORDEN DE RESTITUCIÓN.

La segunda pretensión de la parte convocante se orienta a “que se declare que los señores DAVID GONZALEZ LITMAN Y CARLOS MARIO VANEGAS CADAVID incumplieron con la Restitución del citado inmueble objeto del contrato de Arrendamiento suscrito con PAPI-FUTBOL S.A., en consecuencia se ordene a los convocados que procedan a la desocupación y entrega del aludido espacio o área a PAPIFUTBOL S.A.”.

Con respecto a ésta pretensión, tal como lo expresamos al dirimir la pretensión anterior, es palmario que al término de los treinta días concedidos a los arrendatarios para que efectuaran la desocupación, éstos no acataron la petición efectuada por la parte ARRENDADORA, razón que permite colegir que en efecto incumplieron con la obligación de restituir el inmueble en la fecha exigida, lo que así será declarado en éste laudo. No se ordenará la desocupación del inmueble por cuanto tal pretensión fue desistida por el apoderado del convocante, en tanto la desocupación del inmueble ya se surtió.

3. SE ORDENE EL LANZAMIENTO PARA OBTENER LA RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE

Por haberse desistido de ésta pretensión, el Tribunal no se pronunciará al respecto.

4. CONDENA EN PERJUICIOS

Consiste esta pretensión en “Que a consecuencia del incumplimiento, se condene a los convocados a pagar a PAPI-FUTBOL S.A la suma de DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000) Mcte, o el valor económico que se pruebe equivalentes a los perjuicios y/o daños emergentes, lucro cesante, daño moral, derivados del incumplimiento del contrato de arrendamiento objeto del proceso, al no restituir el espacio o área a más tardar el día 3 de julio de 2006 totalmente desocupado”.

Con relación a ésta pretensión, el Tribunal considera que los perjuicios reclamados en no se probaron, razón por la cual se deniega su reconocimiento en este laudo arbitral.

5. CONDENA POR LA SUMA DE QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000,00) m/cte. POR GASTOS DE DESARME DEL CAMPO DE PAINT BALL.

A esta pretensión no se accederá por no haberse probado dentro del proceso de que en efecto los convocantes hubieran incurrido en dicha erogación.

6. PAGO DE LOS CANONES DE ARRENDAMIENTO

Como consecuencia de la terminación del contrato de arrendamiento que por este laudo se decreta y como quiera que no se allegaron los títulos originales correspondientes a la consignación de los cánones de arrendamiento efectuados por la parte convocada, obligación que gravita en cabeza del ARRENDATARIO por expreso mandato de la ley, este Tribunal considera que el ARRENDATARIO no ha efectuado al ARRENDADOR el pago de éstas acreencias, por lo que en la parte resolutive de éste laudo se condenará por este concepto a los convocados, asumiendo que los valores que aparecen en las fotocopias de las consignaciones efectuadas en el Banco Agrario allegadas a éste proceso, corresponden efectivamente a los cánones causados, en virtud de que frente a dichas sumas de dinero nada objetó la parte convocante. Así, las sumas de dinero por concepto de los cánones de arrendamiento que se adeudan son las siguientes:

Por el mes de Junio de 2006.....	\$ 1.435.200.00
Por el mes de Julio de 2006.....	\$ 1.648.618.00
Por el mes de Agosto de 2006.....	\$ 1.200.000.00
Por el mes de Septiembre de 2006.....	\$ 1.200.000.00
Por el mes de Octubre de 2006.....	<u>\$ 1.200.000.00</u>
 TOTAL.....	 \$ 6.683.000.00

7. CONDENA EN COSTAS.

Si bien es cierto que el Tribunal ha encontrado probadas las pretensiones PRIMERA, SEGUNDA y SEXTA de la demanda instaurada, así lo reconocerá en la parte RESOLUTIVA de este Laudo y por consiguiente corresponde pronunciarse en lo referente a condenación en costas, de conformidad a los numerales 1 y 6 del artículo 392 del Código de Procedimiento Civil.

Estima el Tribunal que al haber prosperado parcialmente las pretensiones de la demanda, debe conducir a que los convocados a éste proceso arbitral, de manera

solidaria respondan por el sesenta por ciento de la totalidad de las costas causadas en el proceso.

En consecuencia, el Tribunal procederá a imponer la condena en costas a cargo de la parte convocada, en los términos siguientes:

Costas:

1. Honorarios de árbitros, secretario y gastos del tribunal:

1.1 Honorarios del árbitro:	\$ 1.500.000
1.2 IVA (16%) sobre honorarios de árbitros:	\$ 240.000
1.3 Honorarios de secretario:	\$ 750.000
1.4 IVA (16%) de honorarios de secretario:	\$ 120.000
1.5 Gastos de funcionamiento	\$ 700.000
1.6 Gastos de administración del tribunal	\$ 476.000
1.7 IVA (16%) gastos de administración	<u>\$ 76.160</u>
TOTAL	\$ 3.862.160

2. Agencias en derecho:

El tribunal fija el valor de las agencias en derecho, tomando como parámetro la tarifa señalada para un árbitro

\$ 1.500.000

TOTAL DE COSTAS Y AGENCIAS: \$ 5.362.160

TOTAL A PAGAR (60%) \$ 3.217.296

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

RESUELVE:

PRIMERO. Declarar no probadas las excepciones de mérito expresamente alegadas por el convocado DAVID GONZALEZ LITMAN: de inexistencia de la obligación contractual y legal de hacer entrega del inmueble tomado en Arrendamiento; ausencia de competencia del Tribunal de Arbitramento para conocer de este proceso; causa ilícita en la relación contractual que impide la restitución del inmueble por medio de este proceso; responsabilidad del operador judicial cuando convierte el ilícito en fuente de derechos y obligaciones; alegadas

en el escrito de contestación de la demanda, por las razones expuestas en la parte expositiva del presente laudo.

SEGUNDO: Declarar no probada ninguna otra excepción de mérito que hubiere surgido durante el desarrollo del proceso y que oficiosamente tuviere que declararla el Tribunal (art. 306 C.P.C.)

TERCERO: Declarar que los convocados DAVID GONZALEZ LITMAN y CARLOS MARIO VANEGAS CADAVID incumplieron con la restitución del inmueble materia del contrato de arrendamiento suscrito con PAPIFUTBOL S.A.

CUARTO: Declarar terminado el contrato de arrendamiento celebrado el día 20 de Octubre de 2005 entre la sociedad PAPIFUTBOL S.A. y los señores DAVID GONZALEZ LITMAN y MARIO VANEGAS CADAVID, respecto de un área o espacio físico de aproximadamente 1.250 mts. Cuadrados, dentro del Complejo Recreacional y Deportivo MANGA PA’CA, ubicado en la Calle 64 Norte No. 5BN-183 de la ciudad de Santiago de Cali.

SEXTO: Declarar no probadas las pretensiones económicas relacionadas en el libelo de la demanda y referidas a los perjuicios y/o daños emergentes, lucro cesante, daño moral, derivados del incumplimiento del contrato de arrendamiento objeto de este proceso.

QUINTO: Condenar en forma solidaria a los convocados DAVID GONZALEZ LITMAN y CARLOS MARIO VANEGAS CADAVID, al pago de la cantidad de SEIS MILLONES SEICIENTOS SETENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS DIECIOCHO PESOS (\$6.678.818) M/CTE, por concepto de los cánones de arrendamiento causados desde el día en que debía hacerse entrega del área de terreno objeto del arrendamiento, los cuales se discriminan como sigue:

Por el mes de Junio de 2006.....	\$ 1.435.200.00
Por el mes de Julio de 2006.....	\$ 1.648.618.00
Por el mes de Agosto de 2006.....	\$ 1.200.000.00
Por el mes de Septiembre de 2006.....	\$ 1.200.000.00
Por el mes de Octubre de 2006.....	<u>\$ 1.200.000.00</u>
TOTAL.....	\$ 6.683.000.00

SEPTIMO: Condenar solidariamente a los convocados DAVID GONZALEZ LITMAN y CARLOS MARIO VANEGAS CADAVID, al pago parcial de las costas procesales y agencias en derecho, en un porcentaje del sesenta (60) por ciento, conforme a la liquidación efectuada en las consideraciones del laudo y que corresponde a las siguientes sumas de dinero:

Costas:

3. Honorarios de árbitros, secretario y gastos del tribunal:

3.1 Honorarios del árbitro:	\$ 1.500.000
3.2 IVA (16%) sobre honorarios de árbitros:	\$ 240.000
3.3 Honorarios de secretario:	\$ 750.000
3.4 IVA (16%) de honorarios de secretario:	\$ 120.000
3.5 Gastos de funcionamiento	\$ 700.000
3.6 Gastos de administración del tribunal	\$ 476.000
3.7 IVA (16%) gastos de administración	<u>\$ 76.160</u>
TOTAL	\$ 3.862.160

4. Agencias en derecho:

El tribunal fija el valor de las agencias en derecho, tomando como parámetro la tarifa señalada para un árbitro

\$ 1.500.000

TOTAL DE COSTAS Y AGENCIAS: **\$ 5.362.160**

TOTAL A PAGAR (60%) **\$ 3.217.296**

OCTAVO: Ordénase la protocolización del expediente en una de las notarías del círculo de Cali.

NOVENO: Expídanse por la secretaría del tribunal copia autentica del presente laudo con destino a las partes.

EL LAUDO ANTERIOR QUEDA NOTIFICADO EN AUDIENCIA.

ARBITRO,

SECRETARIA,

CARLOS ALBERTO MARTÍNEZ CABAL

MARIA DEL PILAR RAMIREZ A.