

TRIBUNAL ARBITRAL

DE

PABLO ANCIZAR QUINTERO GALLEGO

VS.

JORGE IGNACIO MUÑOZ CEPEDA y ANGELA CLEMENCIA GARZON

LAUDO ARBITRAL

Bogotá D.C., diecisiete (17) de mayo de dos mil doce (2012)

Cumplido el trámite legal y dentro de la oportunidad para hacerlo, procede el Tribunal de Arbitramento a pronunciar el Laudo en derecho que pone fin al proceso arbitral entre **PABLO ANCIZAR QUINTERO GALLEGO**, como parte convocante, y **JORGE IGNACIO MUÑOZ CEPEDA y ANGELA CLEMENCIA GARZON** (en adelante los convocados), como parte convocada, relacionadas con el contrato de arrendamiento celebrado entre ellas.

**TRIBUNAL ARBITRAL
PABLO ANCIZAR QUINTERO GALLEGO
VS.
JORGE IGNACIO MUÑOZ CEPEDA y ANGELA CLEMENCIA GARZON GONZALEZ**

A. ANTECEDENTES

1. El Contrato origen de las controversias.

Las diferencias sometidas a conocimiento y decisión de este Tribunal se derivan del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes el día 1 de febrero de 2009.

2. El Pacto Arbitral.

1.- En el Cuaderno de Pruebas N° 1, a folios 1 a 6 obra copia del contrato de arrendamiento de fecha 1 de febrero de 2009, en este se encuentra contenida la cláusula compromisoria, que a la letra señala:

"Cláusula Vigésima Tercera: Cuando surja una disputa con ocasión de la celebración, interpretación, ejecución y/o terminación del presente Contrato, las partes trataran de llegar a un acuerdo al respecto dentro de los quince (15) días calendario siguientes a la notificación de una parte a la otra del motivo de la disputa, los plazos se podrán prorrogar por escrito de común acuerdo por las partes. En caso de no ser posible llegar a un acuerdo en dicho término se acudirá al mecanismo de Conciliación, que no podrá tener una duración superior a sesenta (60) días contados a partir de la notificación de iniciación de la disputa por cualquier parte; este término de sesenta (60) días podrá ser prorrogado

TRIBUNAL ARBITRAL
PABLO ANCIZAR QUINTERO GALLEGO
VS.
JORGE IGNACIO MUÑOZ CEPEDA y ANGELA CLEMENCIA GARZON GONZALEZ

por mutua acuerdo entre las partes. En caso de que, venza el término, se declare fracasada la Conciliación y que no exista ánimo conciliatorio o que se llegue a acuerdos parciales, las partes podrán acudir a la resolución del conflicto por parte de un Tribunal de Arbitramento, integrado por tres árbitros nombrados de común acuerdo por las partes, siguiendo en todo caso las disposiciones legales sobre la materia. El Tribunal funcionará en la ciudad de Bogotá D.C. y la demanda arbitral se presentará ante el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá. El trámite será en idioma español y el laudo arbitral será en derecho y definitivo para las partes, de forma que se podrá impetrar decisión jurisdiccional de cumplimiento del laudo en cualquier Corte con jurisdicción sobre la Parte que incumpliere. Todos los costos, honorarios y gastos ocasionados con el arbitraje, serán pagados por la parte perdedora y en la forma que establezca el árbitro."

3. El trámite del proceso arbitral.

3.1-La demanda arbitral: El veintitrés (23) de agosto de dos mil diez (2010), el señor **PABLO ANCIZAR QUINTERO GALLEGO**, presentó a través de apoderado judicial, la solicitud de convocatoria de Tribunal de Arbitramento para resolver las diferencias surgidas con **JORGE IGNACIO MUÑOZ CEPEDA y ANGELA CLEMENCIA GARZON GONZALEZ** con ocasión del contrato de arrendamiento.

**TRIBUNAL ARBITRAL
PABLO ANCIZAR QUINTERO GALLEGO
VS.
JORGE IGNACIO MUÑOZ CEPEDA y ANGELA CLEMENCIA GARZON GONZALEZ**

3.2-Árbitros: Según lo previsto en la cláusula compromisoria las partes fueron citadas por el Centro de Arbitraje para audiencia realizada el día treinta y uno (31) de agosto de dos mil diez (2010), en atención a la inasistencia de los convocados, se procedió a adelantar el trámite de designación ante el Juez Tercero Civil del Circuito, quien designó a los árbitros en cumplimiento de lo dispuesto por la sentencia C-1038 de 2002.

3.3.-Instalación: Previa las citaciones correspondientes, el Tribunal de Arbitramento se instaló el día veinticuatro (24) de agosto de dos mil once (2011) en sesión realizada en las oficinas del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá en donde fijó su sede. En la audiencia se admitió la demanda, se ordenó correr traslado de ella en los términos de los artículos 428 y concordantes del C. de P.C., decisión que se notificó por aviso tal como consta en el informe secretarial contenido en el Acta No. 2 y en los documentos que obran en el expediente.

3.4.-Contestación de la demanda: Los convocados fueron notificados por aviso pero no contestaron la demanda, ni se han hecho presentes en este proceso.

3.5.-Audiencia de conciliación y fijación de honorarios: La audiencia de conciliación se realizó el día veintiséis (26) de enero de dos mil doce (2012), previa notificación del auto correspondiente que fijaba fecha para su realización.

**TRIBUNAL ARBITRAL
PABLO ANCIZAR QUINTERO GALLEGO
VS.
JORGE IGNACIO MUÑOZ CEPEDA y ANGELA CLEMENCIA GARZON GONZALEZ**

Esta se declaró fracasada ante la inasistencia de los convocados.

A continuación se fijaron los honorarios y gastos del Tribunal, sumas que fueron cubiertas en su totalidad por la parte convocante, en los términos del artículo 144 del Decreto 1818 de 1998.

3.6.- Primera audiencia de trámite. Esta se realizó el día veintiséis (26) de abril de dos mil doce (2012), en la misma fecha se decretaron las pruebas documentales aportadas con la demanda y se decretó de oficio, la práctica del interrogatorio de parte del apoderado general del convocante, señor PABLO ANTONIO QUINTERO MELENDEZ, el cual se practicó en la misma fecha y a continuación se cerró la etapa probatoria y se surtió la audiencia de alegatos de conclusión, fijándose para el día de hoy audiencia de laudo.

4. Término de duración del proceso.

Conforme lo dispuso el Tribunal al asumir competencia, el término de duración de este proceso es de seis (6) meses contados a partir de la fecha de finalización de la primera audiencia de trámite, según lo dispone el artículo 19 del Decreto 2279 de 1989 modificado por el 103 de la Ley 23 de 1991.

La primera audiencia de trámite se inició el día veintiséis (26) de abril de dos mil doce (2012) y finalizó en la misma fecha, por tanto el Tribunal se encuentra dentro de la oportunidad legal para proferir el presente laudo.

**TRIBUNAL ARBITRAL
PABLO ANCIZAR QUINTERO GALLEGO
VS.
JORGE IGNACIO MUÑOZ CEPEDA y ANGELA CLEMENCIA GARZON GONZALEZ**

5. Presupuestos Procesales y nulidades sustanciales.

El Tribunal encuentra cumplidos los requisitos indispensables para la validez del proceso arbitral ya que las actuaciones procesales se desarrollaron con observancia de las previsiones legales; no se advierte causal alguna de nulidad y, por ello, puede dictar Laudo de mérito, el cual se profiere en derecho. En efecto, de los documentos aportados al proceso y examinados por el Tribunal se estableció:

5.1. Demanda en forma: La demanda al cumplir con los requisitos exigidos por los artículos 75 y 89 del C. de P. C., así como los establecidos en las demás normas concordantes, en su oportunidad, el Tribunal la sometió a trámite.

5.2. Competencia: Conforme se declaró por Auto de veintiséis (26) de abril de dos mil doce (2011) proferido en la primera audiencia de trámite, el Tribunal asumió competencia para conocer y decidir en derecho las controversias surgidas entre las partes dentro del presente proceso arbitral.

5.3. Capacidad: Ambas partes son sujetos plenamente capaces para comparecer al proceso y tienen capacidad para transigir, por cuanto de la documentación estudiada no se encuentra restricción alguna al efecto; las diferencias surgidas entre ellas, sometidas a conocimiento y decisión de este Tribunal son disponibles y, además, por tratarse de un arbitraje en derecho,

**TRIBUNAL ARBITRAL
PABLO ANCIZAR QUINTERO GALLEGO
VS.
JORGE IGNACIO MUÑOZ CEPEDA y ANGELA CLEMENCIA GARZON GONZALEZ**

han comparecido al proceso por conducto de sus representantes legales y de sus apoderados, debidamente constituidos y así reconocidos.

6. Partes Procesales.

6.1.- Parte Convocante: PABLO ANCIZAR QUINTERO GALLEGO, mayor de edad y domiciliado en Carolina del Norte USA. Quien actuó representado por su apoderado general **PABLO ANTONIO QUINTERO MELENDEZ,** también mayor de edad y vecino de esta ciudad.

6.2.- Parte Convocada: JORGE IGNACIO MUÑOZ CEPEDA y ANGELA CLEMENCIA GARZON GONZALEZ, mayores de edad y vecinos de esta ciudad.

7. Apoderados judiciales.

Por tratarse de un proceso arbitral d en derecho, tal como estipularon las partes en la cláusula compromisoria, la parte convocante comparece al proceso arbitral representada judicialmente el abogado **CARLOS ZULUAGA,** cuya personería fue reconocida oportunamente.

8. Pretensiones de la parte Convocante.

La parte convocante en la demanda presentada, formuló las siguientes pretensiones:

**TRIBUNAL ARBITRAL
PABLO ANCIZAR QUINTERO GALLEGO
VS.
JORGE IGNACIO MUÑOZ CEPEDA y ANGELA CLEMENCIA GARZON GONZALEZ**

1. Que se declare terminado el contrato de arrendamiento de fecha 1º. de Febrero de 2009 celebrado entre el señor **PABLO ANCIZAR QUINTERO GALLEGO**, en su calidad de arrendador y los señores **JORGE IGNACIO MUÑOZ CEPEDA y ANGELA CLEMENCIA GARZON GONZALEZ** en calidad de arrendatarios, respecto del **Apartamento 706 totalmente amoblado según inventario, Garaje 109 y Depósito No. 03 que hacen parte del Edificio Multifamiliar Plaza Central ubicado en la Carrera 15 No. 31 - 50** de esta ciudad de Bogotá, D.C., por la causal de **no pago del canon de arrendamiento enunciado en el numeral 3º. de los hechos de la presente demanda.**

2. Que en consecuencia de la anterior declaración, se ordene a los convocados **JORGE IGNACIO MUÑOZ CEPEDA y ANGELA CLEMENCIA GARZON GONZALEZ** a restituir al convocante **PABLO ANCIZAR QUINTERO GALLEGO**, el inmueble arrendado en un término perentorio fijado por el Tribunal.

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 inmueble objeto de este trámite y consecuentemente se haga la restitución a **PABLO ANCIZAR QUINTERO GALLEGO.**

4. Que como consecuencia del incumplimiento se condene a los convocados a pagar a **PABLO ANCIZAR QUINTERO GALLEGO** la suma de **DIEZ MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA MIL CUATROCIENTOS VEINTIOCHO PESOS (\$10.690.428.00)** M.Cte ., o el valor económico que se pruebe equivalente a los perjuicios y/o daños emergentes, lucro

**TRIBUNAL ARBITRAL
PABLO ANCIZAR QUINTERO GALLEGO
VS.
JORGE IGNACIO MUÑOZ CEPEDA y ANGELA CLEMENCIA GARZON GONZALEZ**

cesante, daño moral, derivados del incumplimiento del contrato de arrendamiento.

5. Que se condene a los convocados al pago de las costas y gastos del proceso.

9. Hechos de la demanda.

La parte convocante fundamenta sus pretensiones en los hechos que relaciona en la demanda, a los cuales se referirá el Tribunal al estudiar los temas materia de decisión, estos fueron expuestos en la demanda así:

1. El señor **PABLO ANTONIO QUINTERO MELENDEZ** como Apoderado General del señor **PABLO ANCIZAR QUINTERO GALLEGO** en su calidad de arrendador celebró con los señores **JORGE IGNACIO MUÑOZ CEPEDA y ANGELA CLEMENCIA GARZON GONZALEZ**, en su calidad de arrendatario y coarrendataria, respectivamente, contrato de arrendamiento, sobre el inmueble **Apartamento 706 totalmente amoblado según inventario, Garaje 109 y Depósito No. 03 que hacen parte del Edificio Multifamiliar Plaza Central ubicado en la Carrera 15 No. 31 - 50** de esta ciudad de Bogotá, D.C., determinados por la cabida y linderos que se detallan en la escritura pública de adquisición No. 740 del 08 de marzo de 2007 de la notaría 11 de Bogotá cuya copia auténtica adjunto y que se tienen por reproducidos en la presente demanda. A este predio le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria No. **50C – 1505695**.

**TRIBUNAL ARBITRAL
PABLO ANCIZAR QUINTERO GALLEGO
VS.
JORGE IGNACIO MUÑOZ CEPEDA y ANGELA CLEMENCIA GARZON GONZALEZ**

2. El contrato de arrendamiento se celebró por el término de doce (12) meses contados a partir del 01 de Febrero de 2009.
3. Conforme a la cláusula Tercera del contrato de arrendamiento, los convocados se obligaron a pagar por el arrendamiento como canon mensual la suma de **NOVECIENTOS MIL PESOS (\$900.000)** Moneda legal, pago que se debía efectuar anticipadamente dentro de los primeros cinco (5) días de cada periodo mensual.
4. Los convocados incumplieron la obligación de pagar el canon de arrendamiento, respecto del pago correspondiente a los meses de Enero, Febrero, Marzo, Abril, Mayo, Junio, Julio y Agosto de 2010, a razón de **NOVECIENTOS MIL PESOS (\$900.000)** cada mensualidad.
5. Conforme a la cláusula Séptima del contrato de arrendamiento, los convocados se obligaron a pagar las cuotas de administración directamente al Edificio Multifamiliar Plaza Central en la cuenta de ahorros que allí mismo se indicó.
6. Los convocados incumplieron la obligación de pagar las cuotas de administración, respecto de los meses de Julio, Agosto, Septiembre, Octubre, Noviembre y Diciembre de 2009 y los meses de Enero, Febrero, Marzo, Abril, Mayo, Junio, Julio y Agosto de 2010.
7. Los pagos por concepto de cuotas de administración han sido efectuados por el apoderado general de mi poderdante con el fin de evitar mayores perjuicios como lo acredito con los recibos y certificación que adjunto.

**TRIBUNAL ARBITRAL
PABLO ANCIZAR QUINTERO GALLEGO
VS.
JORGE IGNACIO MUÑOZ CEPEDA y ANGELA CLEMENCIA GARZON GONZALEZ**

8. Conforme a la cláusula Octava del contrato de arrendamiento, los convocados se obligaron a pagar los servicios públicos del inmueble.
9. Los convocados incumplieron la obligación de pagar el servicio público de la empresa Telmex cuyo pago efectuó el apoderado general de mi poderdante en 2 oportunidades con el fin de evitar mayores perjuicios por las sumas de \$572.000 y \$327.628 conforme lo acredito con los recibos que adjunto.
10. Mi poderdante convocó a audiencia de conciliación al señor **JORGE IGNACIO MUÑOZ CEPEDA** con el fin de solicitarle la restitución del inmueble y este último no compareció no obstante haberse citado en 2 oportunidades, tal y como consta en la Constancia de Inasistencia expedida por el Conciliador asignado por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, que anexo.
11. Los convocados han causado a mi poderdante los perjuicios económicos que se detallan en la relación de pruebas, los cuales deberán ser reparados en su integridad por ellos junto con los que se continúen causando durante el presente trámite.

10. Excepciones de mérito formuladas por la parte Convocada contra la demanda.

La parte convocada, a pesar de haber sido notificada por aviso, no contestó

**TRIBUNAL ARBITRAL
PABLO ANCIZAR QUINTERO GALLEGO
VS.
JORGE IGNACIO MUÑOZ CEPEDA y ANGELA CLEMENCIA GARZON GONZALEZ**

la demanda, de igual manera el Tribunal no encuentra probada ninguna de las excepciones que puede decretar de oficio de conformidad con la Ley.

B. CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL

1. LOS ELEMENTOS PROPIOS DE LA RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL.

Claro es que estamos en presencia de una responsabilidad de esta naturaleza, contractual, debido a que precisamente la parte convocante llama en su demanda a la convocada, en procura de que, frente a la demostración de la mora en el pago de los cánones derivados del contrato de arrendamiento entre ellas celebrado el 1º de febrero de 2009, se decreten las pretensiones así expuestas y se le ordene la restitución del bien arrendado, que nos es otro que el apartamento 706, ubicado en el Edificio Multifamiliar Plaza Central en la Carrera 15 No. 31-50 de esta ciudad de Bogotá, cuya destinación fue la vivienda del ARRENDATARIO.

El contrato fue celebrado por mutuo consentimiento y las partes eran plenamente capaces para contratar y generar obligaciones, ya que, EL ARRENDADOR podía actuar en el contrato y comprometer al dueño del inmueble en términos del artículo 1505 del Código Civil, gracias al mandato que le fuera conferido por medio de la escritura pública No. 7884 otorgada el 18 de diciembre de 2008 en la notaría 45 de Bogotá, siendo así que, además, tanto en el mandante como en el mandatario concurrían las exigencias respecto de la mayoría y capacidad, circunstancias que igualmente se

**TRIBUNAL ARBITRAL
PABLO ANCIZAR QUINTERO GALLEGO
VS.
JORGE IGNACIO MUÑOZ CEPEDA y ANGELA CLEMENCIA GARZON GONZALEZ**

daban en la otra parte en el contrato, es decir, el ARRENDATARIO, quien actuó en su propio nombre.

El objeto y la causa del contrato fueron lícitos, según lo que en él puede leerse.

El contrato, así legalmente celebrado, se constituyó en una Ley para las partes en términos del artículo 1602 del estatuto citado, norma que entroniza la autonomía de la voluntad. Las cargas prestacionales establecidas se ajustan a la ley, como que se refieren a la entrega del inmueble a título de arrendamiento por parte del ARRENDADOR al ARRENDATARIO, contra el pago de un canon mensual a título de arrendamiento, lo que garantizaba el uso y disfrute del inmueble por el término estipulado, sin perjuicio del cumplimiento de las otras cargas prestacionales tales como el pago de la administración del edificio en donde se halla el inmueble y de los servicios públicos de los que se sirve.

Estipularon las partes, además de su sometimiento a la ley vigente en la materia, que el incumplimiento del contrato por parte del ARRENDATARIO – una de cuyas eventualidades es la mora en el pago de los cánones de arrendamiento- facultaba al ARRENDADOR para dar por terminado el contrato y solicitar la restitución del inmueble, así como para perseguir el pago de la indemnización de los perjuicios sufridos y el valor de la Cláusula Penal.

**TRIBUNAL ARBITRAL
PABLO ANCIZAR QUINTERO GALLEGO
VS.
JORGE IGNACIO MUÑOZ CEPEDA y ANGELA CLEMENCIA GARZON GONZALEZ**

El tema que se plantea acá es el de la declaratoria de incumplimiento del contrato por parte del ARRENDATARIO quien, según lo ha afirmado el ARRENDADOR, está en mora de pagarle los cánones de arrendamiento desde el mes de julio de 2010 y la administración del edificio en donde se halla el bien arrendado desde el mismo periodo hasta la fecha, situación que no ha sido desvirtuada por la parte llamada, es decir, por el ARRENDATARIO, quien no obstante estar debidamente notificado de la existencia del proceso, no ha comparecido al mismo y por ende hay orfandad en la actuación respecto de una demostración en contrario, es decir, respecto del pago o de la disponibilidad para su cumplimiento por parte del deudor, apoyo suficiente para la prosperidad de las pretensiones en términos del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, en consonancia con el contenido de la Ley 820 de 2003 y demás disposiciones concordantes.

2. NECESARIAS REFLEXIONES DE NATURALEZA JURÍDICA EN TORNO DE LA RESPONSABILIDAD CONTRACTUAL

El tema de la responsabilidad contractual debe abordarse a partir del concepto de la obligación y primariamente del de derecho personal según lo previsto en el artículo 666 del C.C.¹

“Obligación significa ligamen, atadura, vínculo, términos próximos entre sí,

¹ “Derechos personales o créditos son los que solo pueden reclamarse de ciertas personas que, por un hecho suyo o la sola disposición de la ley, han contraído las obligaciones correlativas; como el que tiene el prestamista contra su deudor por el dinero prestado, o el hijo contra el padre por alimentos. De estos derechos nacen las obligaciones personales.”

**TRIBUNAL ARBITRAL
PABLO ANCIZAR QUINTERO GALLEGO
VS.
JORGE IGNACIO MUÑOZ CEPEDA y ANGELA CLEMENCIA GARZON GONZALEZ**

cuando no sinónimos, que vertidos al derecho implican una relación jurídica o sea una relación sancionada por aquel, establecida entre dos personas determinadas, en razón de la cual un sujeto activo, que se denomina acreedor, espera fundadamente un determinado comportamiento, colaboración, que es la prestación, útil para él y susceptible de valoración pecuniaria, de parte y a cargo de otro, sujeto pasivo, llamado deudor, quien se encuentra, por lo mismo, en la necesidad de ajustar su conducta al contenido del nexo, so pena de quedar expuesto a padecer ejecución forzada, o sea a verse constreñido alternativamente, a instancia de su contraparte, a realizar la prestación original o a satisfacer su equivalente en dinero y, en ambos casos, además, a resarcir los daños y perjuicios ocasionados por su incumplimiento.”²

Como vínculo jurídico, la obligación pone al deudor en la necesidad de dar, hacer o no hacer alguna cosa respecto del acreedor, o de la persona que haya sido diputada al efecto por la ley, el juez o la convención. Código Civil, arts. 1634 y s.s.

Así, encontramos como elementos de la obligación, los siguientes:

A. El acreedor, o sea, el sujeto activo, el que tiene la facultad de exigir algo de otra persona. Para él la obligación es un derecho personal o crédito, un elemento activo de su patrimonio;

² Hineyrosa Fernando. Tratado de las Obligaciones. Concepto, Estructura, Vicisitudes.I. Pg. 55. Universidad Externado de Colombia. 2002.

**TRIBUNAL ARBITRAL
PABLO ANCIZAR QUINTERO GALLEGO
VS.
JORGE IGNACIO MUÑOZ CEPEDA y ANGELA CLEMENCIA GARZON GONZALEZ**

B. El deudor, o sea, el sujeto pasivo, el que está colocado en la necesidad de dar, hacer o no hacer una cosa. Para él la obligación es una deuda³;

C. El objeto de la obligación o sea la cosa debida, aquello que el acreedor tiene derecho a exigir del deudor; es lo que el deudor deber dar, hacer o no hacer.

"El rasgo característico de la obligación es su objeto: deber de conducta determinada a cargo del deudor y en beneficio del acreedor, técnicamente denominado prestación. La prestación puede consistir tanto en un acto (positiva) como en una abstención (negativa), proyectable aquel en la entrega de un bien o en la atribución de un derecho real sobre él por tradición (dar, dare rem),o en un servicio (hacer). Igualmente, la prestación puede ser simple o compleja, esta porque prevenga varios actos o abstenciones o porque exija o prevenga la cooperación de varias personas."⁴

3.FUENTE DE LAS OBLIGACIONES.

En nuestro derecho civil las obligaciones encuentran su fuente en el art. 1494 del C.C.: ora del cruce libre y espontáneo de las voluntades orientadas hacia una misma finalidad, como en los contratos o convenciones; o del hecho voluntario de la persona que se obliga; ya como resultado del hecho injurioso

³ Alessandri Rodríguez Arturo. Derecho Civil. Teoría de las Obligaciones. Ed. Librería del Profesional. Pg. 10.

⁴ Hinestroza Fernando. Ob. Cit. Pg. 57.

**TRIBUNAL ARBITRAL
PABLO ANCIZAR QUINTERO GALLEGO
VS.
JORGE IGNACIO MUÑOZ CEPEDA y ANGELA CLEMENCIA GARZON GONZALEZ**

o dañoso que se le ha ocasionado a otra persona; ora, en fin, por disposición de la ley.

Es el contrato una forma del convención, del cual se generan obligaciones, es decir, el contrato es una fuente generadora de obligaciones que se radican en cabeza de cada una de las partes que voluntariamente han optado por él, y que los obliga aun en contra de su voluntad: C.C., art. 1602.

4. EFECTOS DE LAS OBLIGACIONES.

1. "Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales", según lo dispuesto por el art. 1602 del C.C.

El contrato, como generador de obligaciones, es la causa, por lo que la obligación es el efecto que proviene de esa causa. En un desarrollo lógico de la cuestión encontramos que la obligación también produce un efecto, el cual se traduce en la necesidad jurídica en que el deudor se halla de cumplirla, para lo cual la ley le da al acreedor ciertos derechos destinados a asegurar su cumplimiento, o dicho de otra manera, son los derechos que la ley confiere al acreedor, para exigir del deudor su cumplimiento exacto, íntegro y oportuno de la obligación, cuando éste no la cumpla en todo o en parte, o está en mora de cumplirla.⁵

⁵ Alessandri Rodríguez Arturo. Ob. Cit. Pg. 14 y s.s.

**TRIBUNAL ARBITRAL
PABLO ANCIZAR QUINTERO GALLEGO
VS.
JORGE IGNACIO MUÑOZ CEPEDA y ANGELA CLEMENCIA GARZON GONZALEZ**

Puede decirse que estos derechos son:

A. El principal es poder exigir en cuanto sea posible la ejecución forzada de la obligación. El deudor tiene sobre sí la carga del débito primario, cuya ejecución es su cumplimiento (el pago efectivo es la prestación de lo que se debe: C.C., art. 1626).

B. Puede, en segundo lugar, exigir indemnización de perjuicios. El deudor incumplido debe no solamente la obligación con la misma prestación "...de ser aún factible su ejecución, o convertida en dinero, sino que, además, se genera un nuevo crédito (adicional), por el valor de los perjuicios que dicho incumplimiento le haya ocasionado al acreedor. Con la posibilidad para el acreedor de pretender desde un principio el equivalente pecuniario y la indemnización de los perjuicios (...), o de llegar a esa pretensión ante el fracaso o la dificultad de la ejecución in natura intentada."⁶

C. En algunos casos puede el acreedor solicitar y obtener la práctica de ciertas medidas cautelares autorizadas por ley, con el propósito de asegurar el pago futuro de la prestación debida.

2. Indemnizar es dejar las cosas como estaban antes de causarse el daño para este caso el incumplimiento. En punto de perjuicios, se puede decir que la indemnización persigue obtener del deudor el pago de una cantidad de

⁶ Hinestroza Fernando. Ob. Cit. Pg. 77.

**TRIBUNAL ARBITRAL
PABLO ANCIZAR QUINTERO GALLEGO
VS.
JORGE IGNACIO MUÑOZ CEPEDA y ANGELA CLEMENCIA GARZON GONZALEZ**

dinero equivalente a la ventaja o beneficio que habría recibido el acreedor si aquel hubiera cumplido efectiva y oportunamente con su obligación.

La indemnización (traducida a dinero) tiene que ver con el estado de la obligación, es decir, puede ser compensatoria cuando el acreedor ha incumplido definitivamente su obligación o cuando solo la ha cumplido parcialmente, o moratoria, por el no cumplimiento oportuno de la obligación.

En este orden de ideas encontramos que para que se pueda válidamente reclamar indemnización de perjuicios, se requiere:

- A. La infracción de la obligación.
- B. Que la infracción origine un perjuicio al acreedor.
- C. La infracción debe ser imputable al deudor, es decir, debe provenir de un hecho suyo.
- D. Que el deudor esté constituido en mora.

3. La mora puede definirse como el retardo culpable en el cumplimiento de la obligación. No es suficiente el retardo, que es no haber cumplido en la época prefijada, sino que se requiere la mora, o sea la noticia legal o dada por el acreedor de que el retardo le está causando daño. La mora debe cumplir con los siguientes requisitos:

**TRIBUNAL ARBITRAL
PABLO ANCIZAR QUINTERO GALLEGO
VS.
JORGE IGNACIO MUÑOZ CEPEDA y ANGELA CLEMENCIA GARZON GONZALEZ**

A. El deudor debe estar atrasado en el cumplimiento de la obligación;

B. Que ese atraso o retardo le sea imputable, es decir, que él sea culpable del mismo y,

C. Que haya sido requerido, en los casos en que la ley así lo ordene. (C.C., art. 1608).

Aquí cabe la previsión del art. 1615 del Código Civil: "Se debe la indemnización de perjuicios desde que el deudor se ha constituido en mora, o, si la obligación es de no hacer, desde el momento de la contravención." En concordancia con el contenido del art. 1595 ibídem en materia de cláusula penal: "Háyase o no estipulado un término dentro del cual deba cumplirse la obligación principal, el deudor no incurre en la pena sino cuando se ha constituido en mora, si la obligación es positiva." "Si la obligación es negativa, se incurre en la pena desde que se ejecuta el hecho de que el deudor se ha obligado a abstenerse." Lo anterior quiere decir, que cuando se vaya a demandar una indemnización compensatoria o moratoria, el deudor debe previamente ser constituido en mora.

Código Civil, art. 1608:

**TRIBUNAL ARBITRAL
PABLO ANCIZAR QUINTERO GALLEGO
VS.
JORGE IGNACIO MUÑOZ CEPEDA y ANGELA CLEMENCIA GARZON GONZALEZ**

“El deudor está en mora:

“- Cuando no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado; salvo que la ley, en casos especiales, exija que se requiera al deudor para constituirlo en mora.

“- Cuando la cosa no ha podido ser dada o ejecutada sino dentro de cierto tiempo y el deudor lo ha dejado pasar sin darla o ejecutarla.

“- En los demás casos, cuando el deudor ha sido judicialmente reconvenido por el acreedor.”

En los eventos contemplados en los numerales 1 y 2 anteriores, no se hace necesaria la reconvenición, ya que ésta legalmente se presume.

Pueden incurrir en mora tanto el deudor como el acreedor: el deudor al no cumplir con su obligación y, el acreedor, al no recibir en el tiempo oportuno la cosa que el deudor debe entregar.

5. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1973 del Código Civil, “el

**TRIBUNAL ARBITRAL
PABLO ANCIZAR QUINTERO GALLEGO
VS.
JORGE IGNACIO MUÑOZ CEPEDA y ANGELA CLEMENCIA GARZON GONZALEZ**

arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado". Por su parte, en relación con el arrendamiento de vivienda urbana, el artículo 2º. de la Ley 820 de 2003 dispone que "el contrato de arrendamiento de vivienda urbana es aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un inmueble urbano destinado a vivienda, total o parcialmente, y la otra a pagar por este goce un precio determinado " .

Como puede observarse, el arrendamiento es un contrato bilateral, ó sea que implica obligaciones y derechos recíprocos entre las partes, de manera que el arrendador se obliga a conceder a el arrendatario el goce de un inmueble -- en el caso de autos un inmueble urbano destinado a vivienda--, a cambio del derecho a percibir un precio determinado; y por su parte el arrendatario o inquilino se obliga a pagar un precio para tener el derecho de usar y gozar una cosa ajena, que consiste es este proceso en un inmueble urbano cuyo destino es la vivienda del arrendatario.

La reciprocidad de las obligaciones de las partes indica que, en términos generales, el contrato se mantiene incólume en tanto que cumplan oportunamente con sus obligaciones, las cuales se causan periódicamente con el paso del tiempo. Si este equilibrio se destruye porque una de ellas -- y según lo que expresan los autos en este proceso es el arrendatario quien incumple-- no paga la renta, se da fundamento al arrendador para pedir unilateralmente la terminación del contrato, como lo autoriza el artículo 22,

**TRIBUNAL ARBITRAL
PABLO ANCIZAR QUINTERO GALLEGO
VS.
JORGE IGNACIO MUÑOZ CEPEDA y ANGELA CLEMENCIA GARZON GONZALEZ**

numeral 1º , de la ley que se ha mencionado.

Para casos como este el artículo 424 del Código de Procedimiento Civil establece la acción denominada de "restitución de mueble arrendado", antiguamente llamada "lanzamiento", la cual es en el fondo una modalidad de la acción resolutoria tacita consagrada en el artículo 1546 del Código Civil, que tiene por objeto deshacer el contrato, es decir restituir las cosas al estado anterior a su celebración, como consecuencia de que una parte no ha cumplido o no está dispuesta a cumplir con su obligación contractual.

Según la norma del tal artículo 424 del estatuto procesal citada, al arrendador que acompañe la prueba documental del contrato, le corresponde simplemente indicar los cánones adeudados (parágrafo 1 numeral 2), de manera que será el demandado el que debe acreditar el pago mediante la oposición correspondiente y además continuar cancelando los cánones periódicos durante el proceso, pues de lo contrario no será oído, por así decirlo el numeral 2 de parágrafo 2 de este artículo, lo que indica muy a las claras que ante la afirmación de su contratante a cerca del incumplimiento de la obligación de pago, se invierte la carga de la prueba y es al inquilino a quien le corresponde demostrar que por el contrario ha cumplido con esta obligación a su cargo, con la presentación de los recibos correspondientes a que se refiere el artículo 11 de la citada ley.

Así las cosas, en un caso como el que se somete ahora a la consideración del tribunal, el silencio del demandado, a pesar de haber sido convocado debidamente al proceso, implica que acepta el cargo que se le indilga de

**TRIBUNAL ARBITRAL
PABLO ANCIZAR QUINTERO GALLEGO
VS.
JORGE IGNACIO MUÑOZ CEPEDA y ANGELA CLEMENCIA GARZON GONZALEZ**

haber incumplido el contrato por el no pago oportuno de la renta, y por consiguiente están llamadas a prosperar las pretensiones de la demanda.

En el caso que nos ocupa encontramos que el señor PABLO ANCIZAR QUINTERO GALLEGO, demandó la restitución del inmueble que es objeto de este proceso bajo el alegato y la cabal demostración, según consta con la documental en el expediente y el interrogatorio de parte rendido, el incumplimiento del arrendatario ocupante del bien.

Para el Tribunal no hay entonces duda respecto del incumplimiento contractual de la parte convocada, puesto que el arrendador cumplió con sus cargas contractuales y sobre ello no ha habido quejas, entre otras cosas por la renuencia del convocado de asistir al proceso; por ello se habrán de despachar favorablemente las súplicas 1,2, y 3 de la demanda y, en cuanto al tema de los perjuicios, se le reconocerá al actor los relativos al daño emergente derivados del incumplimiento contractual del convocado, al cual también se le sancionará con las costas del proceso. Es del caso advertir que sobre las sumas que resulten a pagar el convocado con esta decisión, deberá abonar intereses legales según las disposiciones del Código Civil, dejando constancia que el Tribunal no se pronunciará sobre la disposición contractual de la cláusula penal, en primer lugar debido a que ello no fue solicitado y segundo porque pronunciamiento en tal sentido reñiría con el acogimiento de la súplica de los perjuicios planteada en la demanda.

7.PERJUICIOS.

**TRIBUNAL ARBITRAL
PABLO ANCIZAR QUINTERO GALLEGO
VS.
JORGE IGNACIO MUÑOZ CEPEDA y ANGELA CLEMENCIA GARZON GONZALEZ**

Siguiendo el hilo de lo antes expuesto, condenará el Tribunal al convocado, al pago de los perjuicios derivados de su incumplimiento, los cuales consistirán en el valor de los cánones de arrendamiento adeudados, según lo planteado en la demanda, el valor de las cuotas de administración asumidas por el convocante, y los egresos que tuvo que realizar el actor según lo traído en el acápite de las pruebas al proceso, tales como: los gastos de conciliación en la Cámara de Comercio, los gastos con la empresa Telmex Colombia y los gastos por asesoría jurídica.

En cuanto a la petición de reconocimiento de la suma de \$2.800.000 por concepto de honorarios del convocante a su abogado, el Tribunal considera que este tendrá a su favor las agencias en derecho dentro de la liquidación de costas, en las cuales se le tasará a su mandatario la suma equivalente a lo honorarios de uno de los árbitros en este proceso, es decir, la suma de \$1.100.000.00

8. Costas

Dispone el artículo 392 del Código de Procedimiento Civil, modificado por el Decreto 2282 de 1989, Ley 694 de 2003 y Ley 1395 de 2010, que se condenará en costas a la parte vencida en el proceso; y teniendo en cuenta que la totalidad pretensiones prosperaron en el presente caso, se condenará en costas a la parte convocada.

En consecuencia, se liquidarán las costas y gastos incurridos por la convocante teniéndose en cuenta lo siguiente:

Costos del proceso

**TRIBUNAL ARBITRAL
PABLO ANCIZAR QUINTERO GALLEGO
VS.
JORGE IGNACIO MUÑOZ CEPEDA y ANGELA CLEMENCIA GARZON GONZALEZ**

Concepto	Valor
100% Honorarios para todos los árbitros (IVA incluido)	\$3.652.000.00
100% Honorarios del Secretario (IVA incluido)	\$638.000.00
100% Gastos de Administración Centro de Arbitraje (IVA incluido)	\$638.000.00
100% Protocolización, Registro y Otros	\$500.000.00
Total	\$5.428.000.00
50%	\$2.714.000.00

Teniendo en cuenta lo anterior, el valor correspondiente a la parte convocante asciende a las suma de \$2.714.000.00.

En atención a que la parte convocante pagó por la parte convocante, en los términos previstos en el artículo 144 del Decreto 1818 de 1998, se condenará al pago de la suma de \$2.714.000.00 más los intereses moratorios a la tasa máxima legal desde el día 17 de febrero de 2012⁷, los cuales ascienden a la

7

Desde	Hasta	Días año calendario	Tasa de interés	Valor intereses moratorios
17-Feb-2012	29-Feb-2012	13	29,8800%	\$25.319,98
01-Mar-2012	31-Mar-2012	31	29,8800%	\$60.768,86
01-Abr-2012	30-Abr-2012	30	30,7800%	\$60.357,43
01-May-2012	17-May-2012	16	30,7800%	\$32.025,38
			Total	\$178.471,65

Base más intereses	\$2'892.472
--------------------	--------------------

**TRIBUNAL ARBITRAL
PABLO ANCIZAR QUINTERO GALLEGO
VS.
JORGE IGNACIO MUÑOZ CEPEDA y ANGELA CLEMENCIA GARZON GONZALEZ**

suma de \$178.471.65, es decir por este concepto un total de \$2.892.472.00

Como Agencias en Derecho se incluirá la suma de \$1.100.000.00, estimando que es equivalente al valor de los honorarios de un árbitro, teniendo en cuenta los parámetros establecidos por el Consejo Superior de la Judicatura en los Acuerdos Nos. 1887 y 2222 de 2003.

Por lo expuesto, la condena al pago de las costas y gastos a cargo de la convocada asciende a la suma de \$6.706.472.00

9. Parte Resolutiva

En mérito de lo expuesto, el Tribunal de Arbitraje constituido para resolver en derecho la controversia patrimonial surgida entre **PABLO ANCIZAR QUINTERO GALLEGO**, como parte convocante, y **JORGE IGNACIO MUÑOZ CEPEDA y ANGELA CLEMENCIA GARZON.**, como parte convocada, por decisión unánime de todos sus miembros, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, resuelve,

Primero: Declarar terminado el contrato de arrendamiento de fecha primero de febrero de 2009, celebrado entre el señor PABLO ANCIZAR QUINTERO GALLEGO, en su calidad de arrendador y los señores JORGE IGNACIO MUÑOZ CEPEDA Y ANGELA CLEMENCIA GARZÓN GONZALEZ como arrendatarios, respecto del apartamento 706 y el garaje 109 y depósito número 03, que hacen parte del edificio multifamiliar plaza central, ubicado en la Carrera 15 No. 31-50 de esta ciudad de Bogotá.

SEGUNDO: En consecuencia se le ordena a los señores JORGE IGNACIO

TRIBUNAL ARBITRAL
PABLO ANCIZAR QUINTERO GALLEGO
VS.
JORGE IGNACIO MUÑOZ CEPEDA y ANGELA CLEMENCIA GARZON GONZALEZ

MUÑOZ CEPEDA Y ANGELA CLEMENCIA GARZÓN GONZALEZ, restituirle al señor PABLO ANCIZAR QUINTERO GALLEGO, en un plazo no superior a un mes contado a partir de la fecha del presente laudo, el inmueble al que se ha referido la disposición anterior, tal como lo recibió, es decir, totalmente amoblado según inventario, salvo el deterioro natural propio del uso adecuado.

TERCERO: Si no se hiciera la restitución voluntaria dentro del plazo señalado, el señor PABLO ANCIZAR QUINTERO GALLEGO, queda autorizado por la ley y por este laudo, para solicitar la restitución del bien por la vía judicial.

CUARTO: Condénase a los señores JORGE IGNACIO MUÑOZ CEPEDA Y ANGELA CLEMENCIA GARZÓN GONZALEZ, a pagar dentro del término de cinco días siguientes a la fecha de este laudo, al señor PABLO ANCIZAR QUINTERO GALLEGO, las siguientes suma de dinero a título de perjuicios:

-Cánones de arrendamiento desde el mes de julio de 2010 hasta la fecha en que el arrendatario tenga el bien que se le ha ordenado que restituya, estos cánones se liquidarán, según el pacto contractual y así mismo se hará con los reajustes.

-Gastos de administración desde julio de 2009 hasta febrero de 2010, correspondientes a la suma de \$854.000.00, más los intereses legales desde el mes de febrero de 2010, hasta que su pago se realice. De igual manera la parte vencida deberá pagarle al convocante las sumas que por concepto de administración este haya asumido o deba asumir mientras el arrendatario

**TRIBUNAL ARBITRAL
PABLO ANCIZAR QUINTERO GALLEGO
VS.
JORGE IGNACIO MUÑOZ CEPEDA y ANGELA CLEMENCIA GARZON GONZALEZ**

tenga el inmueble en su poder, sobre esta suma se causarán los intereses legales correspondientes.

-Sumas correspondientes a los servicios cancelados a TELMEX COLOMBIA S.A., por la suma de \$899.628.00, más los intereses legales que correspondan, a partir de la notificación del laudo.

-Asistencia jurídica la suma de \$703.788.00, más los intereses legales a partir de la notificación del laudo.

SÉPTIMO: Condenar a JORGE IGNACIO MUÑOZ CEPEDA Y ANGELA CLEMENCIA GARZÓN GONZALEZ, a pagar dentro del término de cinco días siguientes a la fecha de este laudo, al señor PABLO ANCIZAR QUINTERO GALLEGO), la suma de \$6.706.472.00 a título de costas.

OCTAVO: Disponer que por Secretaría se expidan copias auténticas de este laudo con destino a cada una de las partes.


NOVENO: De conformidad con lo establecido en el Artículo 17 del reglamento de procedimiento del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, una vez en firme el presente laudo entréguese para su archivo el expediente al Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá.

**TRIBUNAL ARBITRAL
PABLO ANCIZAR QUINTERO GALLEGO
VS.
JORGE IGNACIO MUÑOZ CEPEDA y ANGELA CLEMENCIA GARZON GONZALEZ**

La anterior providencia se notifica en estrados a las partes y a sus apoderados.


JORGE ARANGO MEJÍA
Presidente


CARLOS CAMARGO DE LA HOZ
Árbitro


JULIO BENETTI SALGAR
Árbitro


CARLOS MAYORCA ESCOBAR
Secretario