

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO**  
**DE DORIS CHARRY ROMERO CON CASA FECHI S.A.S.**

**FECHA LAUDO:** 23 de abril de 2018.

**IDENTIFICACIÓN DE LAS PARTES Y DEL TRIBUNAL**

**PARTE CONVOCANTE:** DORIS CHARRY ROMERO

**PARTE CONVOCADA:** CASA FECHI

**FECHA LAUDO:** 23 de abril de 2018

**ÁRBITRO (S):** JAIME BECERRA GARAVITO

**SECRETARIO (A):** HELENE ELIZABETH ARBOLEDA DE EMILIANI

**TEMAS:** Contrato de arrendamiento de naturaleza comercial; regulación del canon y vigencia del contrato. Renovación y/o prórroga contractual.

**RESUMEN TEMÁTICO:** *Contrato de arrendamiento comercial: naturaleza, vigencia y regulación del canon.* El contrato de arrendamiento se encuentra definido por la ley civil como aquel en el que las partes se obligan recíprocamente, la una a conceder una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio determinado. En ese sentido, la ley comercial determinó que el contrato de arrendamiento como uno de la universalidad de bienes que componen al establecimiento de comercio, debe ser renovado y no prorrogado a aquel comerciante que hubiere ocupado a ese título no menos de dos años consecutivos un inmueble con el mismo establecimiento de comercio. La diferencia entre uno y otro fenómeno jurídico consiste en que mientras la renovación se constituye en un nuevo contrato, la prórroga permite prolongar el mismo contrato en el tiempo y por periodos sucesivos e iguales. La renovación extingue la vigencia del contrato anterior y se extingue en virtud del fenómeno de la novación, lo que implica la variación de uno o varios de los términos contenidos en el primer contrato que fenece, se extingue o termina, para ser reemplazado por uno nuevo. Ahora bien frente a las diferencias que ocurran entre las partes con ocasión a la renovación del contrato de arrendamiento y sobre la regulación del canon, se decidirán procesalmente con intervención de peritos, medio probatorio determinante para la resolución del caso bajo estudio.

**REFERENCIAS NORMATIVAS, JURISPRUDENCIALES Y DOCTRINALES.**

**NORMAS:** Código de comercio Artículos 20 y siguientes, 515, 518 a 522, 822; Código civil artículos 1602, 1973; Ley 388 de 1997;

**JURISPRUDENCIA:**

- *Cas. civ. sentencia de 27 de agosto de 2008, [SC-084-2008], expediente 11001-3103-022-1997-14171-01.*
- Laudo Arbitral de Bavaria S.A. contra Tráficos y Fletes S.A. de 14 de mayo de 2003).
- Corte Suprema de Justicia, sentencia de fecha 27 de abril del 2010, magistrado ponente: César Julio Valencia Copete
- Corte Constitucional en Sentencia C 124 de 2011, magistrado ponente Luis Ernesto Vargas Silva
- Corte Constitucional Sentencia T-773A/12 Magistrado ponente: Jorge Pretelt Chaljub
- Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil Magistrada Margarita Cabello Blanco, sentencia SC7817-2016. Expediente: 1001 31 03 034 2005 00301 01

- Tribunal Superior de Bogotá, sentencia de 11 de junio de 1985, magistrado ponente Alfonso Guarín Ariza
- Corte Constitucional Sentencia T-240 de 1993 con ponencia de Eduardo Cifuentes Muñoz.

## TRANSCRIPCIÓN DEL LAUDO

---

### LAUDO ARBITRAL

#### Cartagena de Indias D. T y C. 23 de abril del 2018

Habiéndose surtido la totalidad de las actuaciones procesales que prescribe la ley 1563 del 2012 y en lo pertinente las consagradas en el Código General del Proceso, procede el presente Tribunal de Arbitramento constituido para dirimir las controversias contractuales surgidas entre Doris Charry Romero quien concurrió como parte demandante con Casa Fechi S.A.S. como parte demandada, a proferir el laudo arbitral que resuelve las diferencias que han sido sometidas a estudio, previo un recuento de los antecedentes y demás aspectos preliminares del proceso.

#### VI. PACTO ARBITRAL

La habilitación del Tribunal, proviene de la ley 1563 del 2012 y del Pacto Arbitral contenido en la cláusula vigésima primera del documento identificado como No. 001 y denominado por las partes como “*contrato de arrendamiento con opción de compra*” celebrado en 1 de noviembre de 2011 entre Stavros Sócrates Frantziz como arrendador y Evelia Judith Suarez Hernández como arrendataria modificado mediante *Otrosí No. 1* firmado por las mismas partes el 10 de enero de 2012, visibles a folios 24 a 44.

La Cláusula Compromisoria es del siguiente tenor:

*“La solución de controversias del contrato, se resolverá así:*

*Acuerdo Directo. En caso de surgir cualquier tipo de desacuerdo, se procurará su solución directa. Para dar inicio al procedimiento directo cualquiera de las partes dará notificación a la otra parte acerca de su intención de someter el conflicto en cuestión a un Tribunal de Arbitramento. Dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha del recibo de tal notificación, las Partes deberán intentar ponerse de acuerdo. Los procedimientos directos tendrá lugar en la ciudad de Cartagena de Indias. Las partes en cada caso fijará de común acuerdo el término máximo de duración del procedimiento directo, el cual no podrá exceder de quince (15) días hábiles en ningún caso.*

*Si las partes llegan a un acuerdo suscribirán un contrato de transacción el cual será vinculante y tendrá efecto de cosa juzgada de conformidad con la ley. Si las partes no llegan a un acuerdo, el conflicto será sometido a la decisión del tribunal de arbitramento o el procedimiento de diferencias técnicas establecido en esta cláusula, según el caso.*

*Las controversias de naturaleza legal relacionadas con la celebración, interpretación, aplicación o ejecución de este negocio jurídico y, en general, las controversias que no se consideren de naturaleza técnica y que no hayan sido resuelto de acuerdo con el procedimiento directo anterior, se someterán a la decisión de tribunal de arbitramento, salvo para el trámite de cobros ejecutivos o procesos ejecutivos, o de lanzamiento o restitución, que se promoverán ante la justicia ordinaria.*

*Tribunal de arbitramento. El tribunal de arbitramento deberá tener su sede en la ciudad de Cartagena de Indias y estar formado por un (1) árbitro nombrado por el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición Soluciones Pacíficas de Cartagena o, en su defecto por la Cámara de Comercio de*

*Cartagena, siguiendo para tales efectos la regla de conciliación y arbitraje de dicha entidad. El tribunal deberá decidir en derecho con fundamento en la ley sustantiva de la República de Colombia. La decisión de los (sic) árbitros (sic) será definitiva y vinculante para las Partes y prestará mérito ejecutivo para el cumplimiento de este negocio. El tribunal de arbitramento se regirá por lo dispuesto en las normas vigentes. Las cuestiones internas del tribunal se someterán a las reglas del centro o, en su defecto, por la Cámara de Comercio de Cartagena*

*Los gastos y honorarios del tribunal de arbitramento y las costas deberán ser pagadas por las Partes en la forma como decid el tribunal.*

*PARAGRAFO. Si la diferencia fuere de índole técnica se estará a lo dispuesto en el reglamento del referido Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición Soluciones Pacíficas de Cartagena o, en su defecto, por la Cámara de Comercio de Cartagena...”*

## **VII. PARTES PROCESALES Y SU REPRESENTACIÓN**

II.I. La parte demandante y convocante de este Tribunal es Doris Charry Romero mayor de edad e identificada con cédula de ciudadanía No. 51.873, con domicilio en la ciudad de Boston de los Estados Unidos de Norteamérica, adjudicataria de los derechos de propiedad sobre el inmueble objeto del contrato de arrendamiento de este trámite arbitral, en la liquidación de la sociedad conyugal y la sucesión de Stavros Socrates Frantzis - quien tuvo la calidad de arrendador original – como consta en el certificado de tradición expedido por la oficina de registro de instrumentos de Cartagena, documento que obra a folios 22 y 23 del cuaderno Principal

Esta parte compareció al proceso arbitral representada por el doctor Hugo Vidales Molano identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.421.515 y la tarjeta profesional No. 56.636 del Consejo Superior de la Judicatura a quien se le reconoció personería para actuar mediante auto No. 01 proferido en audiencia del 25 de abril del 2017. (Folios 205 a 207).

II.II La parte demandada y convocada de este Tribunal es Casa Fечи S.A.S. sociedad de comercio con N.I.T. 900469065-7 representada legalmente por su Gerente Evelia Judith Suarez Hernández, mayor de edad e identificada con cédula de ciudadanía No. 22.407.619 ambas con domicilio en la ciudad de Cartagena de Indias D.T. y C. cesionaria de los derechos derivados del contrato de arrendamiento del inmueble objeto del contrato materia de este trámite arbitral, acuerdo de cesión celebrado 11 de enero de 2012 entre la demandada, el arrendador original y Evelia Judith Suarez Hernández, (folios 45 y 46 de cuaderno principal) quien tuvo la calidad de arrendataria original y quien, es a su vez, es la representante legal de la mencionada sociedad según el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Cartagena, (folios 19 a 21 del Cuaderno Principal No. 1)

Esta parte compareció al proceso arbitral representada por el doctor Carlos Antonio Orozco Tatis identificado con la cédula de ciudadanía No. 73.558.798 y tarjeta profesional No. 121,981 del Consejo Superior de la Judicatura a quien se le reconoció personería para actuar mediante auto No. 01 proferido en audiencia del 25 de abril del 2017. (Folios 205 a 207).

## **VIII. EL CONTRATO**

Las controversias suscitadas entre las partes dimanaron del contrato de arrendamiento suscrito en su momento entre Stavros Socrates Frantzis, como arrendador y Evelia Judith Suarez Hernández como arrendataria, vigente

a partir del 1 de noviembre de 2011, que versa sobre un local comercial localizado en la ciudad de Cartagena de Indias, en el Barrio de la Catedral, Calle de la Universidad, en la carrera 6 entre calles 36 y 38, distinguido bajo la nomenclatura urbana No. 36-133, que tiene dos puertas de entrada con acceso a la calle de la Universidad distinguida con el número 36-127 y otra con el número 36-153, con dos patios interiores, y que se identifica jurídicamente con el folio de matrícula inmobiliaria No. 060-117783 y la referencia catastral No. 01-01-0093-0035-906.

## IX. DEMANDA ARBITRAL

Con fundamento en la cláusula compromisoria antes transcrita y mediante escrito visible a folios 1 a 15 del expediente, recibido el 3 de abril del 2017 en la secretaria del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Cartagena, Doris Charry Romero a través de apoderado judicial solicitó la integración de un Tribunal de Arbitramento y presentó demanda arbitral contra Casa Fечи S.A.S.

Las pretensiones de la demanda, tomados literalmente del libelo demandatorio, son las siguientes:

**“PRIMERA:** Solicito al señor Árbitro fije un nuevo canon mensual de arrendamiento vigente por cinco años a partir del día primero (01) de noviembre de 2016 inclusive, a cargo de la ARRENDATARIA CASA FECHI SAS y a favor del ARRENDADOR DORIS CHARRY ROMERO quien detenta esa condición por haberle sido transmitida por su esposo como resultado de la liquidación de la sociedad conyugal y de la sucesión, respecto del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 060-117783 y Referencia Catastral No. 01-01-0093-0035-906, situada en la ciudad de Cartagena de Indias, en el Barrio de la Catedral, Calle de la Universidad, en la carrera 6 entre calles 36 y 38, distinguido bajo la nomenclatura urbana No. 36-133, que tiene dos puertas de entrada con acceso a la calle de la Universidad distinguida con el número 36-127 y la otra con el número 36-153, con dos patios interiores, comprendida con los siguientes **linderos generales:** Por el Frente o sea el oriente calle de la Universidad o carrera 6 en medio, con propiedad que es o fue de los herederos del finado José María Fuentes L; por la Derecha entrando o sea el Norte, con el muro que sirve de separación con la escalera que da al segundo piso del mismo inmueble del cual es parte, y, con propiedad de Trinidad Meléndez Troughon y el Edificio Lemaitre; por la Izquierda entrando o sea el sur, con la Bodega No. Uno (1) del mismo edificio; y por el Fondo o sea el occidente, con propiedad de José Saúl Florez Puello, donde se cierra el perímetro. Por el Cenit con losa que lo separa del segundo piso del edificio lo mismo que la Bodega No. Uno (1); y por el Nadir, con el piso.

**SEGUNDA.** Que el señor árbitro establezca que la forma de actualización anual de canon de arrendamiento de que trata la pretensión primera será el término de cada año de arrendamiento en un porcentaje igual a la variación año calendario inmediatamente anterior, del índice de precios al consumidor a nivel nacional en Colombia más dos (2) puntos, con el objeto de evitar su desactualización con el valor comercial del inmueble, o aquella que el Tribunal considere pertinente

**TERCERA.** Solicito al señor árbitro ordene a la sociedad **ARRENDATARIA CASA FECHI SAS.** reconocerle y pagarle a la ARRENDADORA DORIS CHARRY ROMERO a título de capital, dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria del laudo, una suma dineraria igual a la diferencia entre el valor por esa sociedad pagado por los cánones de arrendamiento causados desde el día primero (1º) de noviembre de 2.016 hasta la fecha en que fuere proferido el laudo arbitral y el valor del canon de arrendamiento fijado de conformidad con la pretensión primera.

**CUARTA.** Solicito al señor árbitro ordene a la sociedad **ARRENDATARIA CASA FECHI SAS.** reconocerle y pagarle a la **ARRENDADORA DORIS CHARRY ROMERO** intereses moratorios a la máxima tasa legalmente permitida, sobre la suma de capital de que trata la pretensión precedente, a partir del vencimiento del plazo conferido para su pago.

**QUINTA** que se condene en costas a la sociedad demandada”

#### **Síntesis de la contestación de la demanda**

En su respuesta a la demanda, la demandada aceptó como ciertos los hechos de la demanda con excepción del número 11 rechazando la forma como fue redactado; y como respuesta al hecho 5, se refirió al estado en el que la arrendataria recibió la bodega y las reparaciones locativas necesarias y útiles que le hicieron.

Se opuso a la prosperidad de las pretensiones primera y tercera, no se opuso a la pretensión segunda y no se pronunció sobre las pretensiones cuarta y quinta.

La demandada, formuló objeciones a los avalúos de renta presentados por la parte demandante como anexos a la demanda, en especial, en lo relativo a la determinación de inmueble a avaluar, los criterios y la condición del inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal.

Adicionalmente, propuso la que denominó como “*excepción mixta*” de falta de cláusula compromisoria, y como de fondo las siguientes:

- *no existe prórroga del contrato por decisión de los contrayentes*
- *no es posible modificar el precio de la renta tomando únicamente el valor comercial del inmueble determinado pericialmente - interpretación sistemática del contrato de arrendamiento*
- *buena fe contractual*
- *la decisión arbitral sólo tiene efectos a futuro*
- *canon de arrendamiento pactado reajustado por encima del índice de precios al consumidor*

#### **X. ETAPA INICIAL**

##### **5. Nombramiento de Árbitro Único y Secretaria del Tribunal**

Previas las citaciones correspondientes, el 10 de abril del 2017, con la presencia de la demandante, los apoderados de ambas partes, de la Directora del Centro de Arbitraje y Conciliación y del revisor fiscal de la Cámara de Comercio de Cartagena en instalaciones del Centro del Arbitraje y Conciliación, tuvo lugar la Audiencia de nombramiento de Árbitro Único, por sorteo, entre los integrantes de la lista que ésta lleva, designación que recayó en el abogado Jaime Becerra Garavito (folios 175-176.)

Luego de Aceptada su designación, el 25 de abril del 2017 se instaló legalmente el Tribunal y entre otras decisiones de trámite, se designó como Secretaria a la doctora Helene Elizabeth Arboleda de Emiliani, integrante de la lista de Secretarios que se lleva en la Cámara de Comercio.

##### **6. Admisión de la demanda arbitral**

Sobre la admisión de la demanda arbitral el Tribunal se pronunció en audiencia de fecha 11 de mayo del 2017, admitiéndola (folio 234).

El auto admisorio, notificado a la demandada a través de su apoderado judicial el 31 de mayo del 2017 fue recurrido por esta parte, mediante escrito recibido el 1 de junio del 2017 visible a folios 249 y 250.

El recurso, fue resuelto negativamente a quien lo propuso. mediante proveído de fecha 12 de junio del 2017 y notificada la demandada oportunamente ejerció su derecho de defensa y contradicción contestando la demanda el 14 de julio del 2017, oponiéndose a la prosperidad de las pretensiones y proponiendo Excepciones de Fondo,. (folios 267 a 269 y 273 a 285)

De la contestación de la demanda y de las excepciones propuestas se dio traslado a la demandante mediante fijación en Lista el 26 de julio del 2017, parte que se pronunció mediante mensaje de texto remitido al buzón de la secretaría del tribunal el 31 de julio del 2017 (folios 397 a 405)

### **7. Audiencia De Conciliación**

Vencido el término de traslado de la demanda y trabada la Litis, mediante auto No. 3 el Tribunal citó a las partes a la audiencia de conciliación, la cual se celebró el 17 de agosto del 2017, declarándola fracasada mediante auto No. 1, por cuanto, luego de escuchados los puntos de vista y los planteamientos de cada una de las partes quedo clara la imposibilidad de llegar a un acuerdo que diera solución al conflicto, en esta etapa procesal. (Folios 415 a 417).

### **8. Estimación Económica Del Proceso**

En la misma audiencia del 17 de agosto del 2017, el Tribunal determinó la cuantía de este trámite en la suma de \$476.897.820.00 m/l y, dando aplicación a lo dispuesto en el inciso 1º del artículo 25 de la ley 1563 del 2012, también durante esta audiencia, se fijaron los costos y gastos del tribunal en la suma de \$30.613.876.00, monto que fue cancelado, por mitades, por cada una de las partes oportunamente y dentro del término establecido en el artículo 31 de la ley 1563 del 2012.

### **9. Clase De Arbitraje, Sede y Duración Del Tribunal.**

Se trata de un proceso arbitral Institucional por decisión de las partes en el que de conformidad con lo expresado en los libelos de demanda y contestación, se debaten controversias que versan sobre derechos de contenido eminentemente patrimonial, carácter que resulta propio en los procesos arbitrales.

*El Laudo será proferido en Derecho y como en el texto del pacto arbitral contenido en la cláusula vigésima primera del documento identificado como No. 001 y denominado por las partes como “contrato de arrendamiento con opción de compra” celebrado en 1 de noviembre de 2011 que da origen a este proceso arbitral, ni en el Otrosí modificador se fijó por las partes un término para la duración del mismo, al tenor de lo dispuesto en el artículo 10 de la ley 1563 del 2012 la duración del trámite es de seis (6) meses contados a partir de la finalización de la Primera Audiencia de Trámite.*

La sede indicada es el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Cartagena toda vez que, a pesar de que las partes indicaron en la referida cláusula, como primera opción el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición Soluciones Pacíficas de Cartagena, a folios 126, aportado por el demandante obra certificación en el sentido de que en la actualidad, dicho centro no presta servicios como Tribunal de Arbitramento.

## **XI. TRAMITE ARBITRAL**

### **6. Primera Audiencia de Trámite – Competencia del Tribunal**

Mediante auto No. 1 proferido en audiencia del 05 de octubre de 2017, el Tribunal se declaró competente para tramitar y resolver en derecho las controversias contractuales existentes entre los señores Doris Charry Romero y Casa Fechi S.A.S. (Folios 421 a 424)

En esta misma oportunidad, el Tribunal se pronunció sobre las pruebas aportadas y solicitadas por la parte demandante en su correspondiente escrito de demanda, y las que de oficio estimó necesarias.

### **7. Pruebas decretadas y practicadas**

El Tribunal, decreto como pruebas las siguientes:

Pedidas por la demandante en el libelo de la demanda, los documentos aportados con la demanda, relacionados bajo el acápite del mismo nombre (folios 12 a 14) que incluye el dictamen pericial elaborado por el Ingeniero Reynaldo Hoyos Jorge (folios 127 a 155).

Pedidas por la demandada al descorrer el traslado de la demanda, los documentos aportados con la contestación de la demanda, relacionados bajo el acápite del mismo nombre (folios 284 y 285) que incluye informes técnicos de avalúos de renta y análisis de patología elaborados por Johnny Santana Cañaveras. (folios 286 a 394)

**Oficios:** Se abstuvo el tribunal de decretar como prueba la solicitud de información a la administración de la copropiedad de la cual hace parte el inmueble objeto de este proceso, con fundamento en lo establecido en el inciso 2 del artículo 173 del Código General del Proceso en cuanto indica que el juez se abstendrá de ordenar la práctica de las pruebas que, directamente o por medio de derecho de petición, hubiera podido conseguir la parte que las solicite, salvo cuando la petición no hubiese sido atendida, lo que deberá acreditarse sumariamente. Y, en su defecto, concedió al demandado un término de veinte (20) días para aportarla.

**Testimonios:** Tampoco decretó el tribunal como prueba, la recepción del testimonio de Johnny Santana Cañaveras puesto que del análisis preliminar del material probatorio dedujo que no se trataba de un testigo propiamente dicho, sino del experto que elaboró el dictamen aportado por la parte demandada, como anexo a la contestación de la demanda.

**De Oficio,** en ejercicio de las facultades conferidas en los artículos 169 y 170 del Código General del Proceso, el Tribunal decretó de oficio, para la contradicción de los dictámenes periciales aportados por las partes como anexos a la demanda y a su contestación (folios 127 a 155 y 286 a 308) con los alcances previstos en el artículo 228 del Código General del Proceso, la citación a quienes los suscribieron para que explicaran al Tribunal el contenido de su experticia y para que fueran interrogados por los apoderados de las partes.

En audiencia realizada el 23 de octubre del 2017 (folios 427 a 429) se surtió la contradicción de los dictámenes periciales.

## **8. Audiencia de alegatos**

Practicadas las pruebas, el 15 de noviembre del 2017 declaró el Tribunal concluida la instrucción y escuchó los alegatos de las partes en audiencia, a la cual asistieron los apoderados de las partes quienes oralmente expusieron sus argumentos e hicieron entrega de sendos escritos, incorporados formalmente al expediente al igual que el audio. (Folios 438 a 466)

En esta misma audiencia se señaló como fecha para la lectura del laudo arbitral el día 12 de enero del 2018 a las 2:00 p.m.

Estando el expediente a despacho para proferir el Laudo Arbitral, en los términos del auto dictado en audiencia de fecha 11 de enero del 2018, el Tribunal aplazó la audiencia fijada para el día 12 de enero del 2018 y decretó la práctica de un dictamen pericial a cargo de la Lonja de Propiedad Raíz de Cartagena y Bolívar, con el fin de determinar, bajo unos parámetros y cuestionario indicados en la providencia, el valor del canon de arrendamiento para la bodega objeto de este trámite

La experticia, entregada el 2 de marzo del 2018 fue puesta a disposición de las partes por el término establecido en el artículo 231 del Código General del Proceso y para la audiencia de contradicción, se señaló como fecha y hora el día 21 de marzo del 2018 a las 8:30 a.m..

Durante la audiencia, el experto absolvió los cuestionarios del tribunal y de los apoderados de las partes y el dictamen fue objetado por el de la parte demandante quien además solicitó al perito aportar al proceso documentos relacionados en su informe, petición atendida por el Tribunal concediéndole para tal fin un término de cinco (5) días, orden que fue tendida oportunamente (folios 511 A 557).

Concluida la audiencia de contradicción se decretó la suspensión y para reanudarla el Tribunal señaló como fecha y hora el 23 de abril a las 8.30 a.m. durante la cual se escucharán las alegaciones de las partes con respecto la prueba pericial y se dará lectura a la parte resolutive del laudo arbitral.

## **9. Temporalidad del laudo arbitral**

*Teniendo en cuenta que la finalización de la primera audiencia de trámite se dio el 5 de octubre del 2017 y que el término procesal que es de seis (6) meses vence el 5 de abril del 2018 y que atendiendo la solicitud formulada por ambos apoderados el Tribunal decretó la suspensión de términos del proceso durante el tiempo comprendido entre el 22 de marzo y el 20 de abril del 2018, ambas fechas inclusive para reanudarse el término a partir del 23 de abril del 2018, adicionando al término del proceso los días de suspensión conforme indica el artículo 10 del estatuto arbitral, el término del proceso vence el 7 de mayo del 2018 por lo que este Laudo Arbitral se profiere dentro del término legal.*

De acuerdo con lo anterior, llegada la fecha señalada para el efecto, se procede a proferir el Laudo Arbitral, previas las siguientes:

### **CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL ARBITRAL**

#### **IX. PRESUPUESTOS PROCESALES**

Antes de incorporar las motivaciones del Laudo Arbitral, dentro del ejercicio del control de legalidad que corresponde de conformidad con lo establecido en el artículo 132 del Código General del Proceso, estudiará el Tribunal si se cumplieron o no los presupuestos procesales, para poder proferir una decisión de fondo y en derecho en relación con la *causa petendi*.

Analizadas las piezas procesales, claramente se encuentra que los presupuestos de la acción están debidamente acreditados: la demanda cumple los requisitos y exigencias legales previstas en la legislación colombiana, la competencia del Tribunal se encuentra claramente determinada por la ley 1563 del 2012 y por el Pacto Arbitral que en la modalidad de Cláusula Compromisoria introdujeron las partes en su contrato y por las cuestiones sometidas a su consideración y estudio, la capacidad de los sujetos procesales extremo activo y pasivo es plena y no se infiere causal alguna de nulidad que invalide la actuación, por lo que por encontrarlos reunidos y no advirtiendo la causal alguna que pueda invalidar lo actuado, continuará con el estudio de la naturaleza jurídica y vigencia del contrato, de las obligaciones contraídas y, en especial, lo pertinente a la regulación del canon.

En relación con la competencia del Tribunal para conocer y decidir en derecho los asuntos sometidos a su estudio, la decisión fue tomada en la primera audiencia de trámite celebrada el cinco (05) de octubre de 2017, decisión que quedó notificada y ejecutoriada en esa misma fecha sin que se interpusiera recurso alguno.

En esta instancia, el Tribunal confirma su competencia en los mismos términos e iguales alcances a los definidos en el auto al que se hizo referencia.

### **Calificación De La Conducta Procesal De Las Partes**

Este ítem, por mandato del artículo 280 del Código General del Proceso constituye uno de los requisitos formales de toda providencia judicial y, para darle cumplimiento, precisa el Tribunal que las partes cumplieron oportunamente con sus cargas procesales y observaron los deberes y responsabilidades generales descritos en el artículo 78, colaboraron para la práctica de las notificaciones, pruebas y diligencias decretadas sin que de la actuación desplegada pueda deducirse indicio en su contra.

### **X. PROBLEMA JURÍDICO**

Las controversias sometidas a estudio de este Tribunal se derivan del contrato de arrendamiento de inmueble para la bodega No. 2 del Edificio Ganem celebrado entre las partes (demandante y demandada) el 1 de noviembre del 2011 y su otrosí modificatorio de fecha 10 de enero del 2012 y, para resolver el asunto concreto planteado, esto es, la fijación del canon que habrá de regularlo a partir de la fecha de su vencimiento, el Tribunal interpretará en forma sistemática la demanda.

En relación con la interpretación sistemática de la demanda ha expresado la Corte Suprema de Justicia: “... cuando el lenguaje de la demanda, sin ser indescifrable por completo, no se ajusta a la claridad y precisión indispensables en tan delicada materia” (CLXXXVIII, 139), para “no sacrificar el derecho material en aras de un culto vano al formalismo procesal” (CCXXXIV, 234), “el juzgador está obligado a interpretarla en busca de su sentido genuino sin alterarlo ni sustituirlo, consultando la prevalencia del derecho sustancial, el acceso a la administración de justicia y la solución real de los conflictos”, realizando “un análisis serio, fundado y razonable de todos sus segmentos”, “mediante su interpretación racional, lógica, sistemática e integral” (cas. civ. sentencia de 27 de agosto de 2008, [SC-084-2008], expediente 11001-3103-022-1997-14171-01, énfasis de la Sala), “siempre en conjunto, porque la intención del actor está muchas veces contenida no sólo en la parte petitoria, sino también en los fundamentos de hecho y de derecho”, bastando “que ella aparezca claramente en el libelo, ya de una manera directa o expresa, ya por una interpretación lógica basada en todo el conjunto de la demanda” (XLIV, p. 527; XIV, 488 y 833; LXI, 460; CXXXII, 241; CLXXVI, 182 y CCXXV, 2ª parte, 185). (subrayado y resaltado es nuestro).

Aplicando los precedentes jurisprudenciales a nuestro caso en concreto, tenemos que de los actos procesales que generaron la traba de la litis, de la interpretación sistemática de la demanda arbitral y de su contestación con la respectiva estructuración de excepciones así como de los hechos relevantes probados durante el proceso, surge como primer planteamiento si las partes contractuales enfrentan la renovación del contrato por ministerio de la ley o la *prórroga*, como expresa el demandante o si, como lo manifiesta el demandado, al no existir prórroga estamos en presencia de un contrato de arrendamiento verbal que como efecto tiene que las cláusulas contractuales han perdido vigencia.

### **Características del contrato de arrendamiento de naturaleza comercial**

No encontramos en el Código de Comercio regulación expresa del contrato de arrendamiento por lo que, por remisión directa de su artículo 822, recurriremos a las del Código Civil.

Establece el artículo 822 lo siguiente:

*“... Los principios que gobiernan la formación de los actos y contratos y las obligaciones de derecho civil, sus efectos, interpretación, modo de extinguirse, anularse o rescindirse, serán aplicables a las obligaciones y negocios jurídicos mercantiles, a menos que la ley establezca otra cosa.*

*La prueba en derecho comercial se regirá por las reglas establecidas en el Código de Procedimiento Civil, salvo las reglas especiales establecidas en la ley...”*

El arrendamiento, según define el artículo 1973 del Código Civil es “... un contrato en el 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”.

En consonancia con lo señalado, en los artículos 20 y subsiguientes del código de comercio, bajo el título “actos, operaciones y empresas mercantiles” señala que son mercantiles para todos los efectos legales “la adquisición a título oneroso de bienes muebles con destino a arrendarlos y, el arrendamiento de los mismos” por lo que no existe duda para este Tribunal de que el contrato de arrendamiento bajo estudio es de naturaleza mercantil.

El artículo 515 de la primera codificación citada, al referirse a los bienes mercantiles y concretamente al establecimiento de comercio, señaló que dentro de la universalidad de bienes que lo componen, figura el contrato de arrendamiento y se ocupa, en los artículos 518 a 522 de regular algunos aspectos del contrato.

Efectivamente, como una protección especial al comerciante cuando hubiere ocupado a título de arrendamiento no menos de dos (02) años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio, el artículo 518 establece que tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento y, según el artículo 519, las diferencias que ocurran entre las partes al momento de la renovación se decidirán procesalmente con intervención de peritos, normas que resultan de carácter imperativo puesto que, como indica el artículo 524 cualquier estipulación de las partes en contrario, se tendrá por no escrita.

El derecho que asiste al arrendatario empresario es entonces el de renovación, no el de prórroga y, frente a las diferencias entre estas dos figuras, ha sostenido la jurisprudencia arbitral:

*“...Entonces, debe precisarse la diferencia existente entre dos fenómenos jurídicos que si bien permiten la continuación de las mismas relaciones contractuales entre las partes, son sustancialmente diferentes: la prórroga y la renovación. La primera permite prolongar el mismo contrato, en el tiempo y por períodos sucesivos e iguales, según lo determinado en el convenio. La segunda (renovación), implica la celebración de un nuevo contrato, por lo que el contrato anterior que se refería a la misma relación contractual, pierde su vigencia y se extingue en virtud del fenómeno jurídico de la novación. Ahora bien, mientras la prórroga mantiene idénticas las condiciones establecidas en el mismo contrato que se prolonga en el tiempo, la renovación no solo implica la suscripción de un nuevo contrato, sino la variación de uno o varios de los términos contenidos en el primer contrato, que fenece, se extingue o termina, para ser remplazado por uno nuevo, aunque en esencia se conserven las mismas prestaciones, derechos y obligaciones” (Laudo Arbitral de Bavaria S.A. contra Tráficos y Fletes S.A. de 14 de mayo de 2003).*

## **XI. ANALISIS DEL CASO CONCRETO**

En el contrato bajo análisis figuran, como arrendador inicial Stavros Sócrates Frantziz, posición que hoy ostenta la demandante, adjudicataria de los derechos sobre el inmueble como se lee en el certificado de libertad del inmueble, visible a folios 22 y 23 bajo la anotación No. 12 y, como arrendataria inicial Evelia Judith Suarez Hernández, persona natural que, previa autorización del arrendador cedió su posición contractual a la sociedad Casa Fечи S.A.S. en los términos del documento denominado “*cesión de contrato de arrendamiento*” suscrito entre la arrendadora, la cedente y el cesionario el 11 de enero del 2012, visible a folios 45 y 46.

El contrato de arrendamiento, tiene como objeto, según lo consignado en la cláusula 1, la entrega del uso y goce de un inmueble, descrito por sus linderos y medidas, destinado para el funcionamiento de una tienda de venta de bienes muebles y enseres, hecho No 1 de la demanda que fue aceptado por el demandado.

Como condiciones particulares del contrato de arrendamiento y que constituyen el objeto de nuestro estudio se pactaron las siguientes:

Según la cláusula 2, el término de duración del contrato de arrendamiento sería del cinco (05) años, contados a partir del uno (01) de noviembre de dos mil once (2011) hasta el treinta y uno (31) de octubre de 2016 sin derecho a renovación ni prorrogas, pues éste terminaría automáticamente, salvo que las partes expresamente y por escrito acordaren su renovación.

El valor del contrato y la forma de pago, fue convenida en la cláusula 3 de la siguiente forma: i. del 1 al 30 de noviembre del 2011, periodo de gracia sin cobro de la renta; ii. del 1 de diciembre de 2011 al 31 de octubre del 2012, \$6.000.000.o más I.V.A. y iii. a partir del 1 de noviembre de 2012 y sucesivamente cada 12 meses hasta su terminación, incrementado en una suma equivalente al aumento del Índice de Precios al Consumidor certificado por el DANE para el año inmediatamente anterior, más 2 puntos porcentuales valor que a la fecha asciende a Ocho Millones Quinientos Veintisiete Mil Setecientos Ochenta y un pesos con 65/100 (\$8.527.781,65) m/l .

A través de lo consignado en el Otro si No. 1 suscrito por las partes el 10 de enero del 2012 en los términos del párrafo primero de la cláusula segunda se convino, como periodo de gracia adicional sin pago del canon, el mes de mayo del 2012 y, se corrigió la fecha para el segundo periodo de pago, comprendida entre el del 1 de diciembre de 2011 y 31 de octubre del 2012 en vez del 2011, conservando el valor del canon.

El pago se haría efectivo por semestre anticipado y dentro de los cinco (05) primeros días de cada semestre, mediante consignación en cuenta bancaria indicada por el arrendador. Para el caso de mora en el pago el arrendatario reconocería y pagaría intereses sobre las sumas adeudadas, liquidados a la tasa más alta autorizada por el gobierno.

También develan los contratantes que el arrendatario entregó al arrendador la suma de treinta millones de pesos (\$30.000.000.00) anticipados como abono a los primeros seis (06) meses de renta y en la misma cláusula bajo el No 3.2. consta la obligación del arrendatario de cancelar el canon por semestre anticipado, dentro de los cinco (05) primeros días de cada período.

En la cláusula quinta dejaron consignadas las condiciones físicas en que se entregó y recibió el inmueble y plantearon las mejoras y reparaciones que podría realizar el arrendatario, de conformidad con los anexos No. 1 y 2 de contrato aceptando la arrendataria realizarlas a sus expensas y sin derecho a reconocimiento, las necesarias y las que ordenaren las autoridades de la ciudad, el departamento y el Gobierno Nacional y no introducir mejoras sin que medie notificación escrita y autorización previa del arrendador, especificando que todas cualquiera fuere su naturaleza, quedarían en favor del propietario del inmueble, salvo que éste decidiera su retiro.

En síntesis, si al término del contrato bajo estudio, habiendo cumplido al parecer el arrendatario sus obligaciones contractuales - puesto que en la demanda no se formularon pretensiones en este sentido -, el arrendador no lo desahució dentro del término de que trata el artículo 520 y por el contrario ambos pretenden la continuidad del establecimiento comercial en el local pues no otra cosa se deduce del hecho de que el arrendatario se encuentre en posesión material del inmueble y de las comunicaciones visibles a folios 63 a 68 y 388 a 390 del expediente - aportadas por las partes como anexos a la demanda arbitral y a su contestación, la renovación del contrato se produjo de manera automática, como así lo reconocerá éste tribunal por lo que, válidamente surgió entonces la posibilidad de discusión en torno a las estipulaciones que habrán de regir la relación contractual hacia el futuro.

En palabras de la Corte Suprema de Justicia con ponencia de César Julio Valencia Copete en sentencia de fecha 27 de abril del 2010, *“...la opción del procedimiento verbal emerge únicamente en “... presencia de diferencias que ocurran entre las partes en el momento de la renovación del contrato...”. Esa posibilidad emana, entonces, bajo dos condiciones simultaneas: a) el ejercicio del derecho de renovación por el arrendatario, b) la existencia de diferencias entre las partes a propósito de esa eventual modificación contractual; por consiguiente, la carencia de ejercicio de aquella facultad por parte del empresario impide el nacimiento del derecho del arrendador, al igual que lo obstaculiza la falta de las mencionadas discrepancias. De esta forma, la renovación es un antecedente lógico de la oportunidad de debatir, a tal grado que no surge ésta sin aquélla”*

En este orden de ideas y a manera de conclusión preliminar, para este Tribunal, el contrato de arrendamiento comercial objeto de este trámite está vigente hasta el 31 de octubre del 2021 y se renovó, por ministerio de la ley, conforme lo normado en el precitado artículo 519 de la codificación comercial.

Como quiera que desde antes de la fecha de vencimiento y al momento de la renovación surgieron diferencias entre las partes con respecto al valor del canon y que por mandato legal éstas se definen con intervención de peritos, procederá el Tribunal en consecuencia realizando el examen crítico y valoración de las pruebas que obran en el expediente, a definir el valor del canon que habrá de regir, a partir de la fecha de renovación del

contrato esto es, retroactivamente desde el 1 de noviembre del 2016, como lo solicita la parte actora y acorde a lo normado en la norma en cita.

En el *sub examine*, encuentra el Tribunal que la acción formulada por la demandante no está dirigida a discutir la renovación del contrato – que no niega –, sino únicamente la regulación judicial del canon con motivo, precisamente, del surgimiento de ese incuestionable derecho.

## **ANALISIS DE LAS PRUEBAS**

A este respecto, es menester traer a colación lo dispuesto por el artículo 176 del Código General del Proceso, que reza:

*“... **Apreciación de las pruebas.** Las pruebas deberán ser apreciadas en conjunto, de acuerdo con las reglas de la sana crítica, sin perjuicio de las solemnidades prescritas en la ley sustancial para la existencia o validez de ciertos actos. El juez expondrá siempre razonadamente el mérito que le asigne a cada prueba...”*

En tal virtud, tendrá como ciertos los hechos de la demanda en tanto fueron aceptados por la parte demandada y reconocerá valor probatorio pleno a los documentos aportados por ambas partes, - en copia informal y como mensajes de texto - cuya existencia y contenidos también fueron aceptados y ratificados en la debida oportunidad en especial el contrato de arrendamiento y su otrosí modificatorio.

El artículo 519 indica que las diferencias que ocurran entre las partes al momento de la renovación del contrato se decidirán procesalmente con intervención de peritos; para esto, el artículo 227 del Código General del Proceso determina que la parte que pretenda hacerlo valer deberá aportarlo al proceso, en la oportunidad legal para pedir pruebas.

El demandante, como anexo a la demanda aportó una experticia visible a folios 127 a 155 elaborado por el perito evaluador de bienes inmuebles e Ingeniero Civil Reynaldo Hoyos Jorge, miembro de Asolonjas, informe que denominó Dictamen Pericial de Avalúo de Inmueble Para Renta Comercial – Carrera 6 No. 36 -127 Barrio La Catedral – Centro Edificio Ganem – Centro Histórico de Cartagena.

La demandada, al contestar la demanda objetó el dictamen cuestionándolo y resaltando errores que calificó como graves, observaciones que detalla en su escrito visible a folios 276 y 277, soportándolas con otro informe técnico de avalúo de renta, contratado por la arrendataria, es decir, aportó otra experticia elaborada por Johnny E. Santana Cañaveras.

Para el análisis de las experticias presentadas por las partes y los reparos formulados por cada una y su eventual procedencia, es del caso resaltar que el artículo 228 del Código General del Proceso al referirse a la contradicción de ésta prueba indica que, la parte contra la cual se aduzca un dictamen podrá solicitar la comparecencia del perito a una audiencia, aportar otro o realizar ambas actuaciones, dentro del término de traslado del escrito con el cual haya sido aportado o, en su defecto, dentro de los tres (3) días siguientes a la notificación de la providencia que lo ponga en su conocimiento. En virtud de la anterior solicitud, o si el juez lo considera necesario, citará al perito a una audiencia durante la cual él y las partes podrán interrogarlo, bajo juramento, acerca de su idoneidad, imparcialidad y sobre el contenido del informe. Durante la audiencia, la contraparte de quien haya aportado el dictamen podrá igualmente formularle preguntas al experto y ambas

tendrán derecho, si lo consideran necesario, a interrogar nuevamente al perito, en el orden establecido para el testimonio. Si el perito citado no asiste a la audiencia, el dictamen no tendrá valor.

En el párrafo final del artículo en cita prevé que en ningún caso habrá lugar a trámite especial de objeción del dictamen por error grave, prohibición también prevista en el estatuto arbitral desarrollado en el artículo 31 de la Ley 1563 de 2012 razón ésta potísima para que este tribunal se abstenga de dar trámite a las objeciones planteadas por las partes, como así lo hará.

En este caso, las partes no solicitaron la comparecencia del perito pero sí lo hizo el Tribunal, citando a ambos expertos para que en audiencia, respondieran el interrogatorio que les formularía tanto el Tribunal como los apoderados de las partes, lo cual le permitiría sacar sus propias conclusiones puesto que las de los informes presentados resultaban bastante diferentes y distantes.

Sobre la valoración de dictamen pericial por el fallador, la Corte Constitucional en Sentencia C 124 de 2011 con ponencia de Luis Ernesto Vargas Silva ha dejado sentado:

*“... La valoración del dictamen pericial implica llevar a cabo un proceso de orden crítico con el fin de obtener certeza respecto de los hechos y conclusiones sobre los que versa la experticia. Para ello el juez debe apreciar aspectos relativos a i. al perito, ii. el agotamiento formal de los mecanismos para llegar a un dictamen suficiente y iii. a la coherencia interna y externa de las conclusiones...”*

Los dictámenes, como medios de prueba, son instrumentos que permiten al fallador comprender aspectos fácticos de un proceso que por su carácter y por ministerio de la ley, requieren de la valoración y conceptos de un experto;

El avalúo de inmuebles o de rentas en nuestro caso más que una opinión es un dictamen profesional eminentemente técnico sobre el valor más probable de un bien y/o del canon de arrendamiento del mismo, para una fecha determinada y en un mercado de condiciones normales, el cual debe ser sustentable, respaldado con informaciones reales y análisis lógico, que se presenta de forma escrita, de manera ordenada, clara y precisa.

La experticia deberá presentarse bajo juramento que se considerará prestado con la firma del mismo y contener unos requisitos mínimos, enunciados en el artículo 226 y, bajo estas premisas legales y jurisprudenciales, acometeremos el estudio de los aportados por las partes en este asunto.

El abogado demandante, en su alegato de conclusión pide al Tribunal no tener en cuenta el dictamen presentado por la demandada toda vez que, en su sentir, se trata de un simple informe técnico de avalúo de renta y no un dictamen en estricto derecho y mal haría el Tribunal en tener como subsanados los defectos formales de que adolece – no haber anexado con el informe los documentos a los que se refiere el artículo 226 – aportarlos posteriormente en la audiencia de fecha 23 de octubre del 2017, a la cual fue citado.

De la contestación de la demanda arbitral que tiene como anexo el dictamen pericial, se dio traslado al demandante para su contradicción, sin que contra ellos entonces el actor formulara reparo como tampoco lo hizo durante la audiencia de fecha 15 de noviembre del 2017, al realizar el Tribunal el control de legalidad de que trata el numeral 8 del artículo 378 del Código General del Proceso, a pesar de expresamente habersele solicitado las partes que, de ser el caso pusieran en conocimiento del Tribunal la existencia de alguna causal

que pudiera invalidar lo actuado, las partes guardaron silencio quedando así, en consecuencia saneada cualquier irregularidad en el proceso.

En palabras de la Corte Constitucional, existe defecto procedimental por exceso ritual manifiesto cuando un funcionario jurisdiccional no acata el mandato de dar prevalencia al derecho sustancial y su primacía sobre el material, situación que lo lleva a denegar o vulnerar el derecho al acceso a la administración de justicia.

En efecto, la Corte ha estimado que *“si bien la actuación judicial se presume legítima, se torna en vía de hecho cuando el actuar del juez se distancia abiertamente del ordenamiento normativo, principalmente de la normatividad constitucional, ignorando los principios por los cuales se debe regir la administración de justicia.”*

En conclusión, revisadas las pruebas aportadas a este proceso y escuchadas las explicaciones de los expertos sobre su procedimiento y conclusiones procederá el tribunal a hacer una valoración integral de los dos dictámenes presentados.

Según indica la Resolución 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997) los métodos valuatorios aceptados son:

1. comparativo o de mercado que consiste en analizar inmuebles que tengan características similares a las del objeto en valoración.
2. de capitalización de rentas o ingresos, que se enfoca en establecer el valor comercial del inmueble a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o de inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación.
3. de costo de reposición, que es uno de los menos utilizados por complejo por el uso de fórmulas, técnicas de depreciación y otras herramientas que involucran el uso ecuaciones matemáticas.
4. residual, que se utiliza para establecer el valor de un terreno que está destinado desde el momento de su negociación para desarrollar proyectos inmobiliarios de gran envergadura como viviendas multifamiliares, conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal, centros comerciales, centros empresariales, entre otros.

En el dictamen aportado por la demandante, el experto, después de hacer un detallado análisis del objeto materia de la investigación y del comportamiento comercial inmobiliario, localización, clasificación y acceso del bien, tipo de inmueble, estrato, características con linderos y medidas (en las que incluyó el lote de terreno sin tomar en cuenta que se trata de un bien sometido al régimen de propiedad horizontal, como él mismo lo afirma y consiga en el folio 131), áreas, servicios, detalles de la construcción generales y especiales, sector, aspecto económico del mercado y avalúo comercial de la renta, concluye que el valor del canon debe ser la suma de \$18'199,504.00 m/l. dejando un rango de fluctuación para posible negociación entre las partes de +/- 10%, lo que quiere decir que el canon mínimo recomendado lo establece en \$16.000.000.00 m/l y el máximo en \$20.000.000.00 m/l .

Tanto en su informe, como verbalmente al absolver el cuestionario formulado en audiencia por este Tribunal, aseveró haber aplicado el método de comparación o de mercado previsto en la Resolución 620 en sus artículos 1 y 10 en cuanto estipula este último que cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del informe se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior y, esto último, se extraña en el dictamen bajo estudio.

Esta misma norma en comento (artículo, 10) dice que para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios no así para los sometidos a este régimen, como el que es objeto de este proceso, caso en el cual se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción verificando la coherencia entre las dos y de ser posible, aportar fotografías de los predios en oferta o de los que se hubieren tenido en cuenta para facilitar su posterior análisis.

En el artículo 8 de la precitada Resolución, al referirse a la "*identificación legal*" del inmueble objeto de avalúo determina que se debe prestar especial atención a las afectaciones de uso que pesen sobre el inmueble verificando su inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria, así como a los plazos de validez de la afectación.

Este Tribunal encuentra que como anotación número 1 del certificado que corresponde al folio de matrícula inmobiliaria No. 060-117783 y visible a folios 22 y 23 del expediente, aparece inscrita una afectación del bien por limitación de dominio, bajo anotación No. 1 consistente en el reglamento de Propiedad Horizontal, afectación, que no fue tomada en cuenta por este profesional al momento de hacer los cálculos, hecho que debió dejar consignado, bien sea en el capítulo de hipótesis y condiciones restrictivas visible a folio 130, o cualquier otro de su trabajo; por lo que no podía presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción, en la forma como en efecto no lo hizo, lo que lleva a concluir que esta experticia no cumple con las exigencias determinadas en la Resolución 620 de 2008.

El experto en su investigación de mercado expone que "*encontramos inmuebles similares en oferta para la venta como se puede apreciar en el siguiente cuadro*" que incluye seis (6) inmuebles, todos situados en la zona centro de la ciudad y barrio San Diego, de diferentes valores por metro cuadrado oscilando entre \$12.000.000.00 y \$5.357.14.00 a los que les asignó una media aritmética de \$8.682.555.00 y un coeficiente de variación de 25% para, finalmente y según su criterio, concluir el valor de mercado asignando un valor por metro cuadrado de \$7.380.172.00; desconociendo lo normado en el párrafo 5 del artículo 11 de la Resolución 620, en la cual se prevé que cuando el coeficiente de variación sea superior a más (+) o a menos (-) 7,5%, no es conveniente utilizar la media obtenida sino que, por el contrario, se hace necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado, de suerte que, para este Tribunal este dictamen no ofrece pleno convencimiento, como para tomar que sea concluyente para decidir esta Litis.

El dictamen aportado por la demandada, a cargo de Jonhny Santana Cañaveras y visible a folio 298, si bien ejercita sus "*datos de entrada*" para la información, lo hace considerando escasamente 3 inmuebles, lo que, pese a que la norma no lo exige, en apreciación de este fallador tampoco da la suficiente certeza como para tomarlo como un trabajo aceptable para determinar la renta del inmueble, además porque el mismo perito cuando aborda, el tema de los ajustes u homogenización de las muestras, afirma que: "...*estos inmuebles*

*resultan ser similares en cuanto a su destinación económica, pero no son directamente comparables con el inmueble objeto de estudio por presentar ligeras diferencias en alguna variables determinantes del valor”; para más adelante señala que hay ligeras diferencias en la variable de localización, ya que si bien todos se ubican en el centro histórico, las muestras del mercado presentan mejor localización.*

De manera que el segundo dictamen, es decir el aportado por la parte demandada en su contradicción al aportado por la demandante, aunque pueda ajustarse a la petición formulada, no contiene una valoración del bien objeto de este proceso en las condiciones planteadas en la Litis ni demostró que el aportado por el demandante estuviera errado razón por la cual, el Tribunal declarará no probada la objeción formulada.

La Lonja de Colombia, en su MATERIAL AVALUOS URBANOS Y PH pdf, enseña que el Avalúo Comercial lo realiza un tasador o evaluador acreditado, el cual es contratado por una persona natural o jurídica o entidad financiera para determinar el valor real de una propiedad en una fecha determinada, de acuerdo con sus características físicas y topográficas, además de las variables de entorno que afectan positiva o negativamente el precio de transacción del predio.

Según el artículo 6 de la multicitada Resolución 620, se tiene como zona o subzona geoeconómica homogénea el espacio que tiene características físicas y económicas similares, en cuanto a topografía, normas urbanísticas, servicios públicos domiciliarios, redes de infraestructura vial, tipología de las construcciones, valor por unidad de área de terreno, áreas morfológicas homogéneas y la estratificación socioeconómica; y en el parágrafo 1º determina que para efectos de la determinación de la compensación de que trata el Decreto-ley 151 de 1998, para el cálculo del reparto equitativo de cargas y beneficios y para la delimitación de las unidades de actuación urbanística, se entienden como áreas morfológicas homogéneas las zonas que tienen características análogas en cuanto a tipologías de terreno, edificación o construcción, usos e índices derivados de su trama urbana original.

Adicionalmente, en el método comparativo de mercado al ser una comparación de inmuebles se debe verificar que los inmuebles tengan características similares, principalmente en los siguientes aspectos: área del lote, área construida, ubicación, valor del metro cuadrado construido y libre, acceso a vías públicas, servicios públicos domiciliarios y aspecto topográfico

En el método de capitalización de rentas o ingresos se debe considerar: vida útil que puede llegar a tener el bien, usos permitidos e ingreso económico que pueda generar, construcción y, en especial tipo de estructura que posee o sistema constructivo.

De lo anterior se colige que al bien objeto de valuación por cualquiera de los métodos valuatorios aceptados y de usanza en Colombia, para llegar a una mejor aproximación en su determinación de valor y de renta el perito se debe, acercar cuidadosamente a todas las características análogas que determinen e influyan en su dictamen.

Los dictámenes aportados por las partes si bien se hacen con métodos aceptables en Colombia, no se armonizan y no tendrían por qué hacerlo dado que provienen de expertos diferentes y sus experticias presentan disparidades en cuanto a las fuentes, bienes objeto de estudios, localización, usos, los cuales no determinaron ni precisaron, carecen de una cantidad o muestreo suficiente en uno de ellos y armonizado en el otro; con todo lo anterior la localización de los inmuebles tomados para sus trabajos no están determinados en el área de influencia del local objeto de este trámite.

Con esta orientación, concluye el Tribunal que ninguno de los dictámenes aportados por las partes contiene elementos suficientes para la convicción plena de este fallador, por lo que en los términos del auto de fecha 11 de enero de 2018, ordenó la realización de un nuevo peritaje con apoyo de la Lonja de Propiedad Raíz de Cartagena y Bolívar, al que las partes no se opusieron.

Así las cosas, la experticia ordenada por el Tribunal y elaborada por la Lonja de Propiedad Raíz de Cartagena y Bolívar, suscrita por el Avaluador designado Mauricio González Vásquez y por Enith Barrios Alandete Directora del Centro de Avalúos, precisa, luego de hacer una descripción completa del inmueble, que se trata de un local (bodega) y que el encargo valuatorio consiste en determinar el valor del canon de arrendamiento mensual con vigencia para el periodo comprendido entre los meses de Octubre y Noviembre de 2016.

La contradicción de esta experticia se surtió, conforme lo ordenado en el artículo 31 del estatuto arbitral, en audiencia realizada el 21 de marzo del 2018.

El perito explicó su procedimiento indicando haber aplicado la base de valor de mercado y, al describir el inmueble precisó que se trata de un bien destinado al uso comercial sometido al régimen de propiedad horizontal, que consta de dos pisos encontrando en el primero dos locales comerciales y en el segundo cuatro apartamentos y circulaciones, que el terreno es propiedad común y que su valor viene involucrado dentro del valor de las áreas privadas construidas.

Explica además que en sus inicios, el local fue diseñado y construido para fines de almacenamiento y bodega y posteriormente adecuado y habilitado para usos comerciales de exhibición, atención y ventas, que en esencia es un gran salón para local comercial sin vitrina externa, ya que la fachada y arquitectura del mismo edificio no permiten la implementación de vitrinas, que cuenta con un mezanine interno en madera cuya área no hace parte del área privada de la unidad inmobiliaria el cual está siendo usado como área administrativa, con un área de 335,08 M2 y un mezanine en madera con un área de 76 M2, información ésta última que el tribunal encuentra errada y será objeto de corrección como así lo determinará en el laudo, dado que según datos de la misma escritura 120 de fecha 19 de febrero de 1974 otorgada en la Notaría 3 de Cartagena contentiva del reglamento de propiedad horizontal que rige el *Edificio Ganem*, del cual hace parte el inmueble, visible a folios 341 a 363, al describir el inmueble objeto de estudio (Bodega No. 2) precisa en sus folios 349 y 351 que consta de una zona cubierta de 335,08 m2 y de dos patios interiores con un área de 76,62 m2 para un área total de 411,70 m2, cifra ésta última que se tendrá como la que corresponde al área del inmueble.

Precisa el perito que, como metodología valuatoria en este dictamen combinó los métodos de Renta y de Mercado, por encontrar información de renta en el sector inmediato de inmuebles de similares características al del objeto de avalúo.

Explica que soportó su investigación de mercado – atendiendo las instrucciones del Tribunal - en cuatro locales de similares características a las del que es objeto de avalúo localizados en un radio de acción de no más de 200 metros, indicando en su informe su dirección exacta, valor oferta en renta mensual y teléfonos para contacto.

Como conclusión, determina como valor presente para el canon de arrendamiento, \$38.000.00 m2/mes y a renglón seguido desarrolla las técnicas de deflación para llevar el mismo valor a los periodos octubre -

noviembre de 2016, tomando como base el IPC, aplicable retroactivamente desde enero de 2018 a octubre de 2016, señalando un valor final adoptado para el canon de arrendamiento de \$34.700.00 m2/mes

Contra este dictamen, la parte demandante formuló las siguientes objeciones y tachas: i. excluir de la valuación 76,62 m2 correspondientes a patios internos por considerarla área privada no útil a pesar de estar siendo utilizada sin restricciones por el arrendatario y haberla compensado con el área del mezanine y de la escalera; ii. Adoptar como valor del canon de arrendamiento actual en la suma de \$38.000.00 m2/mes habiendo calculado una medida aritmética de \$40.655,60 m2/mes, lo que significa haber descontado la suma de \$2.655.00 m2/mes teniendo en cuenta el estado físico del *Edificio Ganem*, sin sustento legal ni técnico; iii. No precisar exactamente cuál fue la metodología valuatoria implementada pues en una parte del informe indica que combinó los métodos de renta y comparativo de mercado y en otra parte dice que solo consideró la comparativa de mercados; iv. No anexar los documentos relacionados en el artículo 226 del Código General del Proceso.

La demandada, formuló también su reparo por la valoración independiente del área de mezanine y solicito su exclusión.

Con respecto a la valoración de la prueba pericial por el fallador la Sala Séptima de Revisión de tutelas de la Corte Constitucional, conformada por los Magistrados Jorge Ignacio Pretelt Chaljub, Alexei Egor Julio Estrada y Luis Ernesto Vargas Silva, en Sentencia T-773A/12 nos trae lo siguiente:

*“En materia de valoración de la prueba pericial, si se tiene presente que el perito es un auxiliar de la justicia y el dictamen pericial un medio de prueba, no puede el funcionario judicial aceptar ciegamente las conclusiones a las que aquel llegue, pues si eso fuera así existiría un desplazamiento constitucionalmente inadmisibles de la competencia para administrar justicia y el perito adoptaría la posición de sentenciador, lo cual no es viable. Por consiguiente, en todos los casos el rol procesal del juez se centra en analizar el dictamen pericial y si lo encuentra debidamente fundamentando al punto de llevarlo a un convencimiento pleno de la materia consultada, puede tenerlo en cuenta para edificar sobre él la decisión que tome, ya que es soberano para examinar la experticia conforme a las reglas de la autonomía y la sana crítica, sin estar sujeto a ningún valor preestablecido, pero siempre dando las razones por las cuales lo acoge o se aparta de él.*

*Estima la Sala que en nuestro sistema jurídico procesal ninguna prueba es obligatoria o vinculante, sino que bajo el abrigo de los principios generales de las pruebas judiciales, entre ellos el de libre apreciación, corresponde al juez de la causa realizar la actividad de crítica racional y autónoma en procura de hallar argumentos de peso que le den luces al momento de fallar. Es así que, en materia de dictámenes periciales, el juzgador debe analizar la firmeza, precisión y claridad de las conclusiones que emite el perito (artículo 241 del C.P.C.), para desde ellas tomar partido al tiempo de la decisión final. El no hacerlo puede llevar a imprecisiones.....”*

Ahora bien, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema De Justicia, con ponencia de la H. Magistrada Margarita Cabello Blanco, en Sentencia SC7817-2016, (expediente 1001 31 03 034 2005 00301 01) sobre el particular ha dicho:

*“...concierno solo al Juez sopesar la experticia en los casos en que su producción haya seguido la regulación legal, sin que ello signifique, desde luego, que la actividad de juzgamiento quede sometida a la obligación de aceptar el concepto tal y como fue presentado, porque el auxilio que presta el concurso*

*de los peritos no lo ata inexorablemente, solo coadyuva la función del operador judicial ... El informe de los auxiliares de la justicia se presenta ante el Juez, como un estudio de ciencia, aplicando para ello, los métodos aceptados a nivel general e internacional, que ofrezcan la mayor garantía de certeza, seguridad y confiabilidad. Corresponde al funcionario judicial calificarlo y valorarlo, a fin de definir una controversia entre ciudadanos, verificando la observancia de los requisitos básicos en la realización de la prueba, así como la idoneidad en todo el procedimiento ...”.*

En consideración a las anteriores anotaciones jurisprudenciales, este Tribunal, haciendo la variación final en cuanto al área del inmueble, acoge con todo lo expuesto este último peritaje como el más idóneo para resolver y tomará el valor final adoptado por el perito para el canon de arrendamiento de \$34.700.00 m2/mes sobre 411,70 m2 tomando como criterio, lo arriba expresado, además de lo contenido en la demanda en cuanto al área del inmueble y todas las demás piezas procesales obrantes que así lo afirman y ratifican incluyendo la disminución de la suma de \$2.655.00 m2/mes, de la media aritmética certificado y ratificado por el perito, atendiendo el estado físico del *Edificio Ganem*.

Por todo lo anterior concluyendo el Tribunal que el dictamen pericial más ajustado es el presentado por el experto adscrito a la Lonja de Propiedad Raíz de Cartagena y Bolívar, determinará como valor del canon de arrendamiento del inmueble objeto de esta Litis, a partir del 1 de noviembre de 2016 la suma de catorce millones doscientos ochenta y seis mil pesos (\$14.286.000.00) m/l resultado de multiplicar \$34.700.00 m2/mes por 411,70 m2 quedando así resuelta favorablemente la pretensión primera de la demanda.

En este orden de ideas, prospera la objeción formulada por el demandante contra el dictamen presentado por Mauricio González Vásquez en cuanto a la no inclusión de los patios en la valuación final por lo que quedó demostrado que ciertamente el área total del inmueble objeto de este asunto es 411.70 mts2 la que será tenida en cuenta para todos los efectos; la demás objeciones propuestas no prosperarán.

La objeción formulada por el demandado igualmente prosperará en lo relativo a la exclusión del área del mezanine para efectos de ser incluida en el canon de arrendamiento con la observación de que se mantendrá como así se hará en este laudo que el área total del inmueble a regular será de 411.70 m2.

## **ESTUDIO DE LAS DEMAS PRETENSIONES**

Resuelta en los anteriores términos la pretensión primera, la cual prospera, continuará el Tribunal con el estudio y resolución de las demás pretensiones de la demanda.

Entrando al estudio y resolución de la segunda pretensión, esto es que el Tribunal establezca que una forma de actualización anual de canon de arrendamiento de que trata la pretensión primera diferente de la pactada, determinado como ya está que nos encontramos frente a una renovación del contrato de arrendamiento y no frente a una prórroga a la que la demandada no se opone y teniendo como objeto esta controversia, como bien lo expresa la misma demandante en su escrito al descorrer el traslado de la contestación de la demanda que, “...La única parte del contrato que dejo de regir, fue el precio” (folio 399), el tribunal no entrará a establecer modificación en cuanto a fórmula para la actualización anual del canon, diferente a la acordada declarando en consecuencia impróspera la pretensión.

Como pretensión tercera, deprecia la demandante que se ordene a la sociedad arrendataria Casa Fechi S.A.S. reconocer y pagar a la arrendadora a título de capital, dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria del laudo, una suma dineraria igual a la diferencia entre el valor por esa sociedad ha pagado por los cánones de

arrendamiento causados desde el día primero (1) de noviembre de 2016 hasta la fecha en que fuere proferido el laudo arbitral y el valor del canon de arrendamiento fijado de conformidad con la pretensión primera; la cual sí esta llamada a prosperar sin requerir mayores análisis,

En la cuarta pretensión, pretende la actora que se ordene a la demandada reconocer y pagar intereses moratorios, liquidados a la máxima tasa legalmente permitida, sobre la suma de capital reclamada como pretensión tercera esto es la diferencia entre los valores cancelados desde el 1 de noviembre del 2016 y los determinados en este Laudo Arbitral, a partir del vencimiento del plazo conferido para su pago.

Esta pretensión resultará impróspera puesto que la obligación de pago reclamada tiene origen en el contrato de arrendamiento de la bodega No. 2 del Edificio Ganem, concelebrado entre la hoy demandante y Casa Fечи S.A.S. y la solución de esta diferencia contractual fue precisamente la sometida a estudio de este Tribunal y solo, hasta este pronunciamiento se declara su existencia, de donde surge que es a partir de la fecha de pago señalada en el laudo, que se hace exigible el pago a favor de la demandante, por la cual no se accederá a lo pretendido.

Diferente es el caso en que ante el no pago de las sumas a reconocer en los términos indicados en este Laudo Arbitral, si se causarían intereses de mora, liquidados a la tasa permitida por la ley hasta el día del pago efectivo, por tratarse de obligaciones mercantiles de conformidad con lo dispuesto en el artículo 65 de la ley 45 de 1990: "...el deudor está obligado a pagar intereses en caso de mora y a partir de ella".

## **EXCEPCIONES.**

Como no encuentra el Tribunal probada ninguna de las circunstancias previstas en el artículo 282 del Código General del Proceso – que indica que si el juez hallare probados hechos que constituyan una excepción deberá reconocerla oficiosamente en la sentencia, - no la declarará y proseguirá con el estudio de las propuestas por la parte demandada:

### **1. Falta De Clausula Compromisoria.**

Sustenta el demandado este argumento en que el Tribunal carece de competencia para decidir sobre las pretensiones de la demanda, que las partes dispusieron en la cláusula segunda numeral 2.2 del contrato de arrendamiento, que no habría prorrogas al expirar el término principal estipulado, pues el contrato terminaba automáticamente sin derecho a ninguna prorroga, salvo que las partes expresamente y por escrito acordaren su renovación.

Expone adicionalmente, con fundamento en lo normado en el artículo 519 del Código de Comercio que dado que el conflicto entre las partes es que se fije un nuevo canon de arrendamiento, "*Resulta que ese nuevo canon se fija con la intervención de peritos por así disponerlo la norma. Ello, hace esta discusión de naturaleza técnica dado que ese trabajo requiere una habilidad o destreza de una persona en una actividad en apego a unos procedimientos definidos*".

Esta excepción, no está llamada a prosperar puesto que, sobre la competencia ya el Tribunal se pronunció ampliamente y en forma positiva en la Primera Audiencia de Trámite realizada el 05 de octubre de 2017 (folios 421 a 424), mediante providencia que fue notificada en Estrados y sobre la cual las partes manifestaron, expresamente, su conformidad.

El Tribunal ratifica entonces, que es competente para el juzgamiento y decisión de fondo de las controversias contenidas en las pretensiones y excepciones, en la medida en que todas son de contenido particular, específico y concreto, de naturaleza patrimonial y económica y, por ello, susceptibles de transacción y disposición entre sujetos plenamente capaces y, por ende, de *“pacto arbitral”*.

## **2. “no existe prórroga del contrato por decisión de los contrayentes”**

Esta excepción está llamada a prosperar pero solo en el entendido de que no existió prórroga del contrato de arrendamiento sino renovación, por las razones ya expuestas en este Laudo Arbitral y además porque de conformidad con el texto de la demanda entiende el Tribunal que la acción incoada es la prevista en el artículo 519 del Código de Comercio, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 518 *ibídem*.

En efecto, además de poner de presente la existencia del contrato de arrendamiento, la determinación jurídica del local, la cesión de la posición contractual de arrendador original y su aceptación, y las previsiones contractuales referidas al plazo y al incremento del canon, la demandante señala que desde el 07 de julio de 2016, ha remitido a la demandada diversas comunicaciones requiriéndola para ajustar el canon, sin respuesta positiva y, so señala específicamente que hubieren surgido diferencias entre las partes con motivo de la renovación del contrato.

Así las cosas, la acción intentada parte de la base de un pleno y debido reconocimiento del derecho que tiene Casa Fechi S.A.S. a la renovación del contrato de arrendamiento, por haber ocupado el local comercial localizado en la ciudad de Cartagena de Indias, en el Barrio de la Catedral, Calle de la Universidad, en la carrera 6 entre calles 36 y 38, distinguido bajo la nomenclatura urbana No. 36-133 por un lapso superior a dos años, solo que Doris Charry Romero, adjudicataria de la propiedad del inmueble objeto del contrato de arriendo de este trámite arbitral; en la liquidación de la sociedad conyugal y de la sucesión del su esposo, señor Stavros Socrates Frantzis quien tuvo la calidad de arrendador original, pretende la regulación del canon y ese reclamo lo efectúa para que rija la relación contractual a partir del 1º de Noviembre de 2016 inclusive.

## **3. no es posible modificar el precio de la renta tomando únicamente el valor comercial del inmueble determinado pericialmente - interpretación sistemática del contrato de arrendamiento.**

Afirma, como soporte a esta excepción que las partes establecieron anticipadamente las reglas económicas que habrían de regir el arrendamiento y sin embargo, la demandante pretende que se regule el canon sin tomar en consideración que, para su fijación inicial, las partes, además de las condiciones del mercado, tomaron en consideración el estado del inmueble y el pago por semestres anticipados.

Esta excepción no está llamada a prosperar y conviene transcribir, como precedente jurisprudencial apartes de la Sentencia de 27 de abril del 2010 de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia que con ponencia de César Julio Valencia Copete ha dicho:

*“... Ese peculiar privilegio de poder renovar el contrato una vez cumplidos los requisitos legales, aún en contra de la voluntad del arrendador, no supone de modo ineludible la prolongación de las condiciones pactadas inicialmente, puesto que de la esencia de la indicada facultad no emerge semejante conclusión, sino, de modo exclusivo, la opción de continuar con el uso del inmueble, aunque sea menester el cambio del contrato anterior o, por lo menos la alteración de algunas de las cláusulas antes aceptadas por las partes, tales como las relativas al precio o a las circunstancias de utilización del bien*

materia de arrendamiento. Se trata, en suma, de la potestad de seguir sirviéndose del establecimiento en el mismo local, aunque, eventualmente, bajo regulaciones convencionales diferentes. A eso se circunscribe el derecho de renovación que asiste al locatario ...”

4. **buena fe contractual: argumenta el demandado que las condiciones físicas que presenta actualmente el inmueble objeto de este proceso, se deben a inversiones realizadas por la arrendataria las cuales, no deben considerarse como criterio determinante para fijar el nuevo canon.**

Para resolver esta excepción, declarándola impróspera, el Tribunal se apoyará en los mismos argumentos esbozados al resolver la Excepción No. 3 aplicando también el principio general del derecho que según el cual “donde existe la misma razón de hecho, existirá la misma razón de derecho”.

#### 5. **la decisión arbitral sólo tiene efectos a futuro**

La expresión latina, EX NUNC significa "desde ahora" y da a entender que en la ley, contrato o condición no existe retroactividad en cuanto a sus efectos y que empiezan a regir desde el momento en que se inicie o perfeccione la disposición mientras que la expresión Ex TUNC, quiere decir "desde siempre" e indica que el acto jurídico, la disposición de la ley o resolución judicial tienen efectos retroactivos o que la situación actual se supone perfeccionada desde su origen.

El artículo 519 varias veces mencionado, se refiere a la regulación del canon de arrendamiento de local comercial e indica que “las diferencias que ocurran entre las partes en el momento de la renovación del contrato de arrendamiento... se decidirán por el procedimiento verbal, con intervención de peritos.”

Revisada la literalidad de la norma, resulta clara para el Tribunal la facultad de atender la petición del demandante de fijar el valor del canon que habrá de regir el nuevo contrato a partir del vencimiento del período contractual y no desde la ejecutoria de la sentencia, o sea, el Laudo Arbitral que se profiere tiene efectos *Ex Tunc* es decir, retroactivos,

Precedente jurisprudencial aplicable a este asunto es la sentencia del Tribunal Superior de Bogotá, de fecha 11 de junio de 1985 con ponencia del Magistrado Alfonso Guarín Ariza aplicada a un caso similar en el que se concedió el efecto que se reclama en este trámite, es decir retroactivo.

Por lo anterior, se declarará impróspera la excepción propuesta.

#### 6. **canon de arrendamiento pactado reajustado por encima del índice de precios al consumidor.**

Pide la demandada a través de este medio que no se modifique el valor del canon puesto que la forma pactada, esto es IPC + 2 puntos, implica que no haya pérdida del poder adquisitivo del dinero.

A diferencia de lo que ocurre con los cánones de arrendamiento de vivienda urbana que están sometidos los de locales comerciales no lo están, quedando las partes en libertad de pactar los montos y fórmulas de reajuste.

La Corte Constitucional en la Sentencia T-240 de 1993 con ponencia de Eduardo Cifuentes Muñoz aplicable a la excepción que se desarrolla indica:

*“... Se entiende por el principio de libertad contractual la potestad que tienen las personas para obligarse unas con otras mediante la celebración de un contrato; es la facultad subjetiva contractual de los individuos para decidir hacer o no algo. ... Esta libertad también permite discutir las condiciones, modalidades, plazos, limitaciones, contenido y demás estipulaciones de los contratos; exige pues la garantía de las relaciones justas y libres pero ajustadas a la ley ...”*

Como dispone el artículo 1602 del Código Civil *“Los contratos son ley para las partes. Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales”*.

Esta excepción no prospera puesto que como se explicó, como resultado de lo probado el Tribunal modificó el valor del canon, manteniendo la fórmula pactada para el reajuste

## **COSTAS**

De conformidad con los artículos 361 y 365 del Código General del Proceso, habrá lugar a Costas cuando aparezca en el expediente que se causaron y en la medida de su comprobación y, en la misma providencia se fijará el valor de las Agencias en Derecho.

Los gastos causados en este proceso, fueron sufragados por ambas partes en la forma y proporciones indicadas por el Tribunal, por lo que la demandante además de la suma de \$1.755.766.00 consignada directamente en la Cámara de Comercio de Cartagena al presentar la demanda arbitral, depositó las sumas de \$17.345.672.00 por concepto de costos generales del proceso más \$1.500.000.00 como honorarios fijados por el Tribunal para la prueba pericial oficiosa sumas estas que deberán ser reembolsadas por la demandada a la demandante, dentro de los treinta días siguientes a la ejecutoria de esta laudo arbitral debiendo la demandada como consecuencia de lo decidido en este laudo arbitral, restituir a la demandante .

Las agencias en derecho, relacionadas como los gastos derivados de la defensa judicial de quien resulta ganador en un determinado litigio, dadas las particularidades de este proceso, por ser de única instancia y haber prosperado las pretensiones de la demanda se fijarán conforme los lineamientos del Acuerdo del Consejo Superior de la Judicatura No. PSAA-10554 de fecha 5 de agosto del 2016 con referencia a procesos declarativos de única instancia, en una suma equivalente al 10% del valor de las pretensiones y teniendo en cuenta que el valor del canon mensual determinado por el Tribunal es la suma de \$14.286.000.00 y su vigencia a partir del 1 de noviembre del 2016 y que prosperaron parcialmente las pretensiones de la demanda, se fijan las agencias en derecho en la suma de \$9.000.000.00 m/l

Por las consideraciones anteriores, el Tribunal de Arbitramento constituido para dirimir las diferencias contractuales ente Doris Charry Romero y Casa Fechi S.A.S. administrando justicia por habilitación de las partes, en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

## **RESUELVE**

**PRIMERO:** Decláranse imprósperas las Excepciones propuestas por la demandada denominadas *“Falta De Clausula Compromisoria”*, *“No Es Posible Modificar El Precio De La Renta Tomando Únicamente El Valor*

*Comercial Del Inmueble Determinado Pericialmente - Interpretación Sistemática Del Contrato De Arrendamiento”, Buena Fe Contractual”, “La Decisión Arbitral Sólo Tiene Efectos A Futuro” y “Canon De Arrendamiento Pactado Reajustado Por Encima Del Índice De Precios Al Consumidor por las razones expuestas en la parte considerativa de este Laudo Arbitral*

**SEGUNDO:** Declárase la prosperidad de la Excepción de “no existe prórroga del contrato por decisión de los contrayentes” con las salvedades expuestas en la parte considerativa de este Laudo Arbitral

**TERCERO.** Declárase la prosperidad de la pretensión primera de la demanda y en consecuencia fijase el valor del canon de arrendamiento del inmueble objeto del proceso en la suma de catorce millones doscientos ochenta y seis mil pesos (\$14.286.000.00) m/l, el cual regirá a partir del vencimiento del término del contrato es decir del 1 de noviembre del 2016, suma que será incrementada anualmente en la forma y periodicidad estipuladas en la cláusula 3 del contrato esto es IPC + 2 por las razones expuestas en la parte motiva de este Laudo arbitral.

**CUARTO.** Declarase impróspera la pretensión segunda de la demanda precisando de acuerdo con las consideraciones del laudo arbitral que las demás condiciones del contrato identificado como No. 001 y denominado por las partes como “contrato de arrendamiento con opción de compra” celebrado en 1 de noviembre de 2011 entre Stavros Sócrates Frantziz hoy Doris Charry Romero como arrendadora y Evelia Judith Suarez Hernández hoy Casa Fечи S.A.S. como arrendataria y su otrosí modificatorio de fecha 10 de enero del 2012, continuarán vigentes en los términos pactados.

**QUINTO.** Ordenase a Casa Fечи S.A.S. reconocer y pagar a Doris Charry Romero a título de capital, dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria del laudo, una suma dineraria igual a la diferencia entre el valor pagado por los cánones de arrendamiento causados desde el día primero (1º) de noviembre de 2.016 hasta la fecha en que se profiere este Laudo Arbitral, sin incluir intereses, prosperando así parcialmente esta pretensión.

**SEXTO.** En caso de mora en el pago de las sumas a reconocer en los términos indicados en el numeral anterior, se causarán intereses moratorios liquidados a la tasa liquidados a la tasa máxima permitida hasta cuando se produzca su pago efectivo, de conformidad con lo dispuesto en la parte considerativa de esta providencia.

**.SEPTIMO.** No se accede a la prosperidad de la pretensión cuarta de la demanda, por las razones expuestas en la parte considerativa de este Laudo Arbitral.

**OCTAVO.** Condénase a la parte demandada al reconocimiento y pago en favor de la demandante de Costas Procesales en cuantía de \$20.601.438.00 y Agencias Derecho en cuantía de \$9.000.000.00 liquidadas en la forma indicada en la parte motiva del presente Laudo Arbitral que deberán ser canceladas dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la ejecutoria de este laudo arbitral

**NOVENO.** Declárase fundada la objeción formulada por el demandante contra el dictamen pericial presentado por Mauricio González Vásquez en cuanto se refiere al área del inmueble, con las salvedades ya expresadas en la parte motiva del laudo y decláranse infundadas las demás objeciones formuladas por esta parte

**DECIMO.** Declarase fundada la objeción formulada por la demandada contra el dictamen pericial presentado por Mauricio González Vásquez en cuanto se refiere a la exclusión del área del mezanine, con las salvedades ya expresadas en la parte motiva del laudo

**DECIMO PRIMERO.** Declarase causado el el saldo final de los honorarios del Árbitro Único y de la secretaria del Tribunal, ordenando su pago. El presidente efectuará, en la oportunidad de ley, la liquidación final de gastos y de la misma rendirá cuenta razonada a las partes, efectuando la restitución de los saldos en el evento de que a ello hubiere lugar, conforme al artículo 28 de la Ley 1653 de 2012.

**DECIMO SEGUNDO:** Ordenase la expedición y entrega de copia auténtica de este Laudo Arbitral a cada una de las partes, por Secretaría.

**DECIMO TERCERO.** Ordenase la entrega del expediente al Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Cartagena una vez quede en firme el Laudo Arbitral, para los efectos previstos en el artículo art. 47 de la ley 1563 del 2012.

**CUMPLASE**

**JAIME BECERRA GARAVITO**

**ARBITRO ÚNICO**

**HELENE ELIZABETH ARBOLEDA DE EMILIANI**

**SECRETARIA**