

CENTRO DE ARBITRAJE Y CONCILIACIÓN CÁMARA DE COMERCIO DE IBAGUE

**LAUDO ARBITRAL
CCI- 01S21- 1617**

**TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO
COOPERATIVA DE MAESTROS Y EMPLEADOS DE LA EDUCACIÓN DEL TOLIMA
COOPEMTOL
VS.
SOCIEDAD CLUB DEPORTIVO TOLIMA REAL S.A.**

Ibagué 11 de noviembre de 2021

LAUDO ARBITRAL

Agotado el trámite procesal correspondiente, con observancia de los requisitos que establecen la Constitución Política y las leyes, sin que se advierta causal alguna de nulidad y dentro de la oportunidad para hacerlo, el Tribunal Arbitral profiere en derecho, el Laudo de mérito que finaliza el Proceso surtido entre COOPERATIVA DE MAESTROS Y EMPLEADOS DE LA EDUCACIÓN DEL TOLIMA COOPEMTOL Convocante y SOCIEDAD CLUB DEPORTIVO TOLIMA REAL S.A. como parte Convocada,

El presente Laudo se profiere en derecho.

ANTECEDENTES PROCESALES

1.- PARTES Y DEMÁS INTERVINIENTES

La Parte Convocante

Sociedad **COOPERATIVA DE MAESTROS Y EMPLEADOS DE LA EDUCACIÓN DEL TOLIMA COOPEMTOL**, entidad de economía solidaria, identificada con el Número de Identificación Tributaria. 890700817-3

Del examen de los documentos obrantes en el expediente, se observa que el Contrato de arrendamiento de la sede de **COOPEMTOL**, de fecha primero (1) de agosto del 2018, origen de la litis y del pacto arbitral contenido en aquel, fue suscrito por la Sociedad **COOPERATIVA DE MAESTROS Y EMPLEADOS DE LA EDUCACIÓN DEL TOLIMA COOPEMTOL** la cual se encuentra amparada por el pacto arbitral contenido en dicho Contrato de arrendamiento, por lo que está legitimada para comparecer a este proceso en la calidad mencionada.

Esta Sociedad estuvo representada judicialmente, por el Doctor Milton Florido Cuellar, quien en la actualidad funge como tal.

La Parte Convocada

CLUB DEPORTIVO TOLIMA REAL S.A.S., con Número de Identificación Tributaria T 900 907 666-3

Del examen de los documentos obrantes en el expediente, se observa que el Contrato de arrendamiento con opción de compra de fecha primero (1) de agosto del 2018, origen de la litis y del pacto arbitral contenido en aquel, fue suscrito por la Sociedad **CLUB DEPORTIVO TOLIMA REAL S.A.S.**, la cual se encuentra amparada por el pacto arbitral contenido en dicho Contrato de Arrendamiento con opción de compra, por lo que está legitimada para comparecer a este proceso en la calidad mencionada.

La parte CONVOCADA NO se hace presente, pero allega comunicado que es leído y anexado a la audiencia de instalación del Tribunal, donde solicita el aplazamiento de la referida audiencia, solicitud que no es acogida por haberse enviado la convocatoria con suficiente antelación desde el 9 de abril del presente año y no requerirse de la presencia de las partes para el acto de instalación.

Posteriormente NO compareció ni por sí ni por medio de apoderado al proceso, pese a quedar surtidas en legal forma todas y cada una de las Notificaciones al correo electrónico tolimarealfcsas@gmail.com, que figuran en el certificado de existencia y representación legal como las direcciones electrónicas para recibir notificaciones judiciales. **1.3.- El contrato de arrendamiento con opción de compra de la sede Coopemtól, suscrito el 23 de Julio de 2018 con fecha de iniciación el 1 de agosto de 2018.**

1.3.1.- Las controversias sometidas a consideración del Tribunal se relacionan con la celebración y ejecución del Contrato de arrendamiento con opción de compra de la sede **COOPEMTOL** suscrito el 23 de Julio de 2018 con fecha de iniciación el 1 de agosto de 2018 por la **COOPERATIVA DE MAESTROS Y EMPLEADOS DE LA EDUCACIÓN DEL TOLIMA COOPEMTOL Y CLUB DEPORTIVO TOLIMA REAL S.A.S.**

1.3.2.- El tiempo de duración del contrato de arrendamiento fue establecido en 10 años y se estipuló una opción de compra a favor del ARRENDATARIO, sociedad CLUB DEPORTIVO TOLIMA REAL S.A.S., entre el primer y el quinto año de arrendamiento

El Contrato de arrendamiento con opción de compra de la sede **COOPEMTOL** suscrito el 23 de Julio de 2018 con fecha de iniciación el 1 de agosto de 2018 tuvo como objeto entre otros muchos puntos los que a continuación resaltamos: a) el arrendador dará en arrendamiento al arrendatario los terrenos y edificaciones que se mencionan a continuación: El inmueble objeto del contrato está compuesto por seis (6) lotes, mejoras y edificaciones construidas en los inmuebles distinguidos con los números de matrícula inmobiliaria 350-0028442, 350-0028445, 350-0028435- 350-0028438, 350-0028448, 350 0028451 b) Deberes y derechos del arrendatario: se obliga especialmente: a) pagar el canon de arrendamiento estipulado en la cláusula cuarta del presente contrato. b) utilizar el inmueble objeto de este contrato sólo para el funcionamiento de la sede social y recreacional, se obliga a no dar uso que sea contrario a la ley, el orden público y las buenas costumbres. c) restituir el inmueble al arrendador a la terminación del contrato en buen estado del mismo, salvo por el deterioro natural causado por el tiempo y el uso legítimo del mismo. d) abstenerse de ceder el presente contrato, o subarrendar total o parcialmente, si no se tiene la autorización del **ARRENDADOR**, la cual deberá ser presentada por escrito. e) informar de manera inmediata al **ARRENDADOR** acerca de cualquier circunstancia que amenace vulnerar los derechos del **ARRENDADOR** sobre los bienes, al igual que cualquier perturbación sobre el desarrollo normal del contrato. f) informar al arrendador de las visitas que realicen las entidades de control ambientales y sanitarias en un término máximo de tres días una vez realizada la visita. g) en los casos de sub arriendo del Coliseo el **ARRENDATARIO**, deberá exigir una póliza de cumplimiento del 30% del valor del contrato y de responsabilidad civil extra contractual de 1000 SMLMV, donde el beneficiario será Coopemtól. **CLÁUSULA**

TERCERA. DESARROLLO DEL PROYECTO. EL ARRENDADOR autoriza al **ARRENDATARIO** a través del presente contrato para que en desarrollo del objeto de sus actividades, realice obras complementarias que le permitan al arrendatario cumplir su propósito misional Y puede implementar el desarrollo de su proyecto en un área de aproximadamente tres hectáreas adicionales a las ya construidas, realizando nuevas inversiones en obras físicas y efectuando adecuación, ampliación y mantenimiento, a la infraestructura existente así: 1) Construcción de 3 nuevas cancha de fútbol. 2) construcción de la zona de parqueadero para 400 vehículos 3) construcción de zonas de cabaña para hospedaje de alumnos en formación y turistas, 4) construcción de Sala de ventas y museo James Rodríguez, 5) adecuación de cocina, 6) adecuación de zona administrativa y hotel, 7) adecuación, ampliación y mejoramiento de entrada principal con implementación de sistemas de acceso para vehículos y personas, 8) Adecuación y mejoramiento de zonas húmedas (Zona del Piscinas), 9) Mejoramiento e instalación de Parque infantil y juegos para niños 10) construcción de fachada -frente de capilla para la realización de eventos religiosos, 11) Adecuación y Mejoramiento de cancha de juegos autóctonos, 12) Adecuación y mantenimiento de Bar SPORT 13) Adecuación de zona para aeróbicos 14) Instalación de parque biosaludable 15) Mantenimiento y adecuación zona y ronda del lago, 16) pintura y mantenimiento de fachada y techos, 17) Mantenimiento de madera y pisos área de recepción, 18) Mantenimiento y adecuación de pisos zona peatonal, 19) Remodelación y mantenimiento general de los baños, 20) construcción zona de toboganes (...)

CLAUSULA CUARTA: CANON DE ARRENDAMIENTO: el valor mensual del canon de arrendamiento corresponde al valor de **NUEVE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE(\$9'000.000) IVA** incluido, el cual se incrementa anualmente de forma automática según el IPC fijado por el DANE para el año inmediatamente anterior, mas (2) puntos; a menos que cualquiera de las partes comunique a la otra antes de comenzar a regir el arriendo reajustado, que el porcentaje debe ser superior para acomodarse a las condiciones del mercado. Este reajuste se hace obligatorio aún si el **ARRENDADOR** en desarrollo de los artículos 518 y 520 del código de Comercio, ha comunicado a los **ARRENDATARIOS** que el contrato no continuará, si los **ARRENDATARIOS** no hacen entrega del inmueble al vencimiento de la renovación o prórroga respectiva.

CLÁUSULA QUINTA: FORMA DE PAGO: el arrendatario se obliga a pagar al arrendador el canon de los arrendamientos los cinco (5) primeros días de cada mes y dando un plazo hasta de otros (5) cinco días corridos, por lo que pago se deberá realizar (sic) en la caja de Coopemtol en mediante (sic) un cheque de gerencia y/o por transferencia...

CLÁUSULA SEXTA: PRECIO DE LA COMPRA: el valor de la sede a la firma y perfeccionamiento del presente contrato es de **OCHO MIL CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS MCTE (\$8.150.000.000)** al momento de la venta las partes han acordado que este valor se incrementará anualmente conforme a la valoración porcentual del IPC año a año más dos (2) puntos hasta el año en que el arrendatario haga uso de la opción de compra...

CLAUSULA SÉPTIMA - DURACIÓN: La duración del presente contrato es de Diez (10) años contados a partir del 1 de agosto de

2018 con opción de compra entre el Primer (1) año al quinto (5) año. **CLAUSULA OCTAVA – GARANTÍA:** El **ARRENDATARIO** se obliga a constituir a favor del **ARRENDADOR** y a presentarle, dentro de los seis (6) días hábiles una póliza, cumplimiento del contrato equivalente al por el 30% (sic) del valor del contrato y de responsabilidad extra contractual que cubre daños a terceros de 1500 SMLMV, donde el beneficiario será Coopentol.

1.4.- La Cláusula Compromisoria

En el contrato de arrendamiento con opción de compra de la sede Coopentol del 1 de agosto de 2018 se pactó en el Vigésimo punto, Clausula Compromisoria, en los siguientes términos ¹:

" las partes de común acuerdo manifiestan que toda controversia o diferencia relativa a este contrato se resolverá a través de un tribunal de arbitramento que será conformado en la cámara de comercio de Ibagué con el reglamento que se estipule en esa entidad, el tribunal fallará en derecho y estará conformado por tres miembros como lo Indique el reglamento de tribunales de arbitramento de la de comercio de Ibagué"

2.- TRAMITE DEL PROCESO

La demanda fue presentada en el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Ibagué el 12 de agosto de 2020.

Luego de presentada la demanda, se surtió el trámite ordenado en el art 12 y siguientes de la ley 1563 de 2012 de la siguiente forma:

3.- NOMBRAMIENTO DEL TRIBUNAL

La demanda fue presentada en el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Ibagué el 12 de Agosto del 2020 y la designación de los árbitros se surtió a través de la junta directiva quien en sesión del 9 de diciembre de 2020 tal como se registren acta número 769 designó como árbitros principales a los doctores **EDUARDO ALZATE GARCÍA, GENTIL EDUARDO GOMEZ PEÑA Y EFRAÍN HINCAPIÉ GONZÁLEZ** para dirimir las diferencias suscitadas dentro del tribunal de arbitramento, nombramientos que no se consolidaron , toda vez que al doctor **EDUARDO ALZATE GARCÍA** no se pudo notificar en la dirección registrada en la cámara, el doctor **GENTIL EDUARDO GOMEZ PEÑA** guardo silencio y el doctor **EFRAÍN HINCAPIÉ GONZÁLEZ** remitió oficio el

¹ cláusula VIGESIMA se pactó lo siguiente (Foliaturo del cuaderno de la demanda principal, enunciada por el actor como prueba No dos (2))

30 de diciembre de 2020 al director de asuntos legales de la Cámara de Comercio informando su impedimento por encontrarse ocupando el cargo de Notario Único en el Circuito de Armero- Guayabal.

Así las cosas nuevamente la junta directiva de la Cámara de Comercio de Ibagué -CCI mediante Acta No. 772 del mencionado organismo de administración, en sesión ordinaria del 16 de febrero de 2021, APROBÓ por unanimidad la designación de los siguientes árbitros dentro del siguiente proceso:

4.- ÁRBITROS DESIGNADOS

MARIA GINNES LASSO DE TRUJILLO quien aceptó su designación mediante comunicado del 10 de marzo de 2021 dirigido al doctor Edilberto Garzón Sandoval, Director de asuntos legales del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Ibagué, efectuando en todo caso las manifestaciones exigidas por el Artículo 15 de la Ley 1563 de 2012.

MARY PARGA DE OSPINA quien guardo silencio.

EDUARDO ALZATE GARCIA a quien fue imposible surtirle la respectiva notificación, pues la persona enunciada no reside en la dirección obrante en la Cámara de Comercio, ello es calle 14 No 3- 14 oficina 211 de la Ciudad de Ibagué.

ARBITROS SUPLENTE:

MARTHA LUCIA DIMEY GALINDO quién mediante comunicado del 6 de abril de 2021 dirigido al doctor Edilberto Garzón Sandoval, director para asuntos legales del centro de conciliación y amigable composición de la Cámara de Comercio de Ibagué manifestó su no aceptación debido a situaciones de orden personal y profesional generadas por la situación de pandemia producida por el Covid 19.

MAURICIO CARVAJAL GARCIA quién el 8 de abril de 2021 en comunicación dirigida al doctor Edilberto Garzón Sandoval, aceptó su designación efectuando en todo caso las manifestaciones exigidas por el Artículo 15 de la Ley 1563 de 2012.

JOSE RICARDO CORREA CARO quién en comunicación dirigida al doctor Edilberto Garzón Sandoval, aceptó su designación efectuando en todo caso las manifestaciones exigidas por el Artículo 15 de la Ley 1563 de 2012.

5.- INSTALACIÓN DEL TRIBUNAL ADMISIÓN Y TRASLADO DE LA DEMANDA

Una vez cumplidos todos los trámites para la instalación del Tribunal e integrado éste, el Director del Centro de Arbitraje fijó fecha y hora para su instalación, la cual fue notificada a los Señores árbitros y a las partes, llevándose a cabo la misma el 16 de abril de 2021, audiencia en la cual según se verifica en auto No 001, se nombró como presidente al Dr. **MAURICIO CARVAJAL GARCÍA** y se designó como secretario Ad- hoc para el desarrollo de la citada reunión al **Dr. EDILBERTO GARZÓN SANDOVAL**, director del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Ibagué, quien después de aceptar tomo posesión de su cargo y en representación del centro hizo entrega del expediente a los árbitros Doctores **MARIA GINNES LASSO DE TRUJILLO**, **MAURICIO CARVAJAL GARCÍA**, y **JOSE RICARDO CORREA CARO**, fijándose como sede del Tribunal y de la secretaria el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Ibagué, ubicado en la Calle 10 No 3-76, segundo piso del Edificio de la Cámara De Comercio de Ibagué.

Con respecto al secretario y conforme a la lista del centro donde se formuló la demanda, se determinó como secretaria del Tribunal a la Doctora **MARGARITA SAAVEDRA MC'AUSLAND**, a quien se le informo su designación. Los árbitros al instalarse, manifestaron asumir su competencia provisional conforme se establece en el art 20 de la Ley 1563 a fin de despachar los trámites relacionados con la demanda. Se inadmitió la demanda toda vez que la misma carecía de los requisitos exigidos por la ley y se concedió el termino de cinco (5) días para subsanar la misma, so pena de rechazo.

La parte CONVOCADA NO se hace presente, pero allega comunicado que es leído y anexado a la audiencia de instalación del Tribunal, donde solicita el aplazamiento de la referida audiencia, solicitud que no es acogida por haberse enviado la convocatoria con suficiente antelación desde el 9 de abril del presente año y no requerirse de la presencia de las partes para el acto de instalación.

Posteriormente NO compareció ni por si ni por medio de apoderado al proceso, pese a quedar surtidas en legal forma todas y cada una de las Notificaciones al correo electrónico tolimarealfcsas@gmail.com, que figuran en el certificado de existencia y representación legal como las direcciones electrónicas para recibir notificaciones judiciales. **1.3.- El contrato de arrendamiento con opción de compra de la sede Coopentol, suscrito el 23 de Julio de 2018 con fecha de iniciación el 1 de agosto de 2018.**

La convocante, subsano la demanda el día 23 de Abril de 2021, ello es dentro del término de ley, admitiéndose la respectiva demanda el 5 de Mayo del 2021 por medio de auto No

2, reconociéndose personería al doctor Milton Florido Cuéllar como apoderado de la parte convocante conforme al poder a él conferido.

Iniciada la conciliación en audiencia realizada el 28 de Junio de 2021 y ante la imposibilidad de llevarse a cabo la misma por inasistencia de los convocados , el Tribunal declara fracasada dicha etapa por auto número cuatro (4), de esa fecha, y se procedió a la fijación de honorarios y gastos de funcionamiento como consta en auto No Cinco (5) de 2021 por medio de auto No 2, reconociéndose personería al doctor Milton florido Cuéllar como apoderado de la parte convocante conforme al poder a él conferido

Como hechos en apretada síntesis se relacionan: La suscripción del contrato de Arrendamiento con opción de compra de la sede social de la cooperativa compuesto por seis (6) lotes, mejoras y edificaciones construidas en los inmuebles distinguidos con los números de matrícula inmobiliaria 350-0028442, 350-0028445, 350-0028435- 350-0028438, 350-0028448, 350 0028451 suscrito el 23 de julio de 2018, entre la Cooperativa de Maestros y Empleados de la Secretaría de Educación del Tolima COOPEMTOL y la Sociedad CLUB DEPORTIVO TOLIMA REAL S.A.S.

El valor mensual del canon de arrendamiento se acordó en la suma de **NUEVE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$9'000.000)** IVA incluido, el cual se incrementaba anualmente de forma automática según el IPC fijado por el DANE para el año inmediatamente anterior, mas (2) puntos; a menos que cualquiera de las partes comunique a la otra antes de comenzar a regir el arriendo reajustado, que el porcentaje debe ser superior para acomodarse a las condiciones del mercado.

La Cooperativa **COOPEMTOL**, a raíz de la emergencia sanitaria decretada por el gobierno Nacional a consecuencia de la pandemia del COVID 19, a partir del mes de abril de 2020, redujo en un 50% el valor del canon mensual, es decir desde el mes de abril de 2020 y mientras duró la emergencia sanitaria el canon mensual de arrendamiento de la sede social fue de **CUATRO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS**.

A la fecha de la presentación de la solicitud de convocatoria del tribunal de arbitramento la sociedad CLUB DEPORTIVO TOLIMA REAL S.A.S. adeuda por concepto de cánones de arrendamiento a la cooperativa la suma de **NOVENTA Y NUEVE MILLONES DE PESOS (99'000.000)** que se discriminaron de la siguiente manera:

Por lo que corresponde al mes 07-2019 \$9'000.000; del mes 08-2019 \$9'000.000; del mes 09-2019 \$9'000.000; del mes 10-2019 \$9'000.000; del mes 11-2019 \$9'000.000; del mes 12-2019 \$9'000.000; del mes 01-2020 \$9'000.000; del mes 02-2020 \$9'000.000; del mes 03-2020 \$9'000.000; del mes 04-2020 \$4'500.000; del mes 05-

2020 \$4'500.000; del mes 06-2020 \$4'500.000 y del mes 07-2020 \$9'000.000, para un total adeudado de CIENTO TRES MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS \$103'500.000, a lo cual solicitan se les adicione el pago del servicio de energía de la sede social a la empresa CELSIA, por valor de DIEZ MILLONES SETECIENTOS SETENTA MIL PESOS y a la empresa MOVISTAR por el pago de 7 facturas de televisión, telefonía e internet la suma de UN MILLÓN OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS SESENTA Y NUEVE PESOS.

Con posterioridad a la presentación de la demanda el apoderado de la entidad convocante, en documento sin fecha, precisa y pone en consideración del Tribunal los siguientes aspectos: "1°. Con posterioridad a la radicación de la solicitud de convocatoria al Tribunal de Arbitramento, la sociedad convocada realizó a la cooperativa COOPEMOTOL, el pago de por concepto de los cánones adeudados, correspondientes a los meses de agosto de 2019 a febrero de 2021. 2°. El incumplimiento en el pago oportuno de los cánones de arrendamiento, y de los servicios públicos establecidos en la cláusula decima del contrato de arrendamiento, constituyen plena prueba del incumplimiento de las obligaciones pactadas en el contrato de arrendamiento por parte de la sociedad CLUB DEPORTIVO TOLIMA REAL S.A.S. 3°. Así mismo, el incumplimiento dentro del término acordado de la obligación pactada en el otro si al contrato de arrendamiento de fecha 10 de agosto de 2018, por medio del el arrendatario se obligó a constituir una póliza de cumplimiento del contrato a favor del arrendador, dentro de los 70 días calendario, contados a partir del 1 de agosto de 2018, se erigen e potísimas razones para la terminación del contrato de arrendamiento con opción de compra celebrado y legitiman a mis representados para solicitar la restitución inmediata del inmueble de su propiedad. Conforme a lo anteriormente indicado, me ratifico en la totalidad de las pretensiones de la solicitud, en cuanto a la terminación del contrato de arrendamiento y la opción de compra, la restitución del inmueble arrendado, el pago de los cánones adeudados y de los servicios públicos adeudados".

En documento anexo presenta una relación de pagos de los cánones de arrendamiento vencidos, así:

N	Vr. recibido	Fechas	Meses Pagos	Valor de 13 Meses de arriendos	Otros valores
1	\$123.355.000	28/08/2020	<u>Agosto a Diciembre 2019</u> <u>Enero a Septiembre 2020</u>	\$117.000.000	\$6.355.000

2	\$ 27.000.000	13/10/2020	Octubre a Diciembre 2020	\$ 27.000.000	
3	\$ 9.000.000	31/01/2021	Enero del 2021	\$ 9.000.000	
4	\$ 9.000.000	9/04/2021	Febrero del 2021	\$ 9.000.000	
	\$168.355.000			\$162.000.000	

MESES PENDIENTES POR PAGAR

N	MESES
1	MARZO DEL 2021
2	ABRIL DEL 2021

SERVICIOS A CORTE DE ABRIL DEL 2021

LUZ	PAGO EFECTUADO EL DIA 10 DE ABRIL DEL 2021
CORTOLIMA	P/TE POR CONFIRMAR
ALCANOS	P/TE POR CONFIRMAR

Así las cosas, se solicita por parte de la convocada se declare:

1. Que la sociedad TOLIMA REAL S.A.S. incumplió el contrato de arrendamiento con opción de compra de la Sede Social, suscrito con la Cooperativa COOPEMTOL, en condición de arrendatario, de fecha 23 de julio de 2018.
2. Que se declare resuelto el contrato y se ordene el pago a favor de la Cooperativa Arrendadora por parte de la sociedad demandada el valor de las mensualidades de arrendamiento adeudadas desde julio de 2019 hasta la ejecutoria del laudo, con intereses moratorios a la tasa más alta legal, desde la mora de cada canon mensual hasta su pago, así como al pago de los servicios públicos adeudados.
3. Que se condene a la sociedad TOLIMA REAL S.A.S. al pago de la cláusula penal que equivale a la suma de UN MILLÓN OCHOCIENTOS MIL PESOS (\$1 '800.000)
4. Que se condene en costas del proceso y agencias en derecho a la sociedad TOLIMA REAL S.A.S.
5. Que se ordene a la Sociedad demandada a restituir a la Cooperativa COOPEMTOL, el inmueble denominado sede social compuesto por seis (6) lotes, mejoras y edificaciones construidas en los inmuebles distinguidos con los números de matrícula inmobiliaria 350-0028442, 350-0028445, 350-0028435- 350-0028438, 350-0028448, 350-0028451 y

6. Que se ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble a la Cooperativa demandante.

6.- DE LA SUBSANACIÓN DE LA DEMANDA

En escrito presentado por el apoderado del convocante y presentado ante la Cámara de Comercio, sede del Tribunal de Arbitramento que nos ocupa, estimó la cuantía en la suma de **CIENTO DIECISÉIS MILLONES CIENTO VEINTICUATRO MIL NOVECIENTOS SESENTA Y NUEVE PESOS** (\$116'124.969), discriminándola así:

- a. Cánones **CIENTO TRES MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS \$103'500.000,**
- b. Pago del consumo servicio de energía de la sede social a la empresa CELSIA, por la suma de **DIEZ MILLONES SETECIENTOS SETENTA MIL PESOS,**
- c. **MOVISTAR** por el pago de 7 facturas de televisión, telefonía e internet por valor de **UN MILLON OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS SESENTA Y NUEVE PESOS.**

7.- DEL JURAMENTO ESTIMATORIO

En el mismo escrito el apoderado del convocante presentó juramento estimatorio indicando que: "Los perjuicios irrogados a la COOPERATIVA DE MAESTROS Y EMPLEADOS DE LA EDUCACIÓN DEL TOLIMA COOPEMTOL, a la fecha del auto inadmisorio se estiman en valor de **DIECIOCHO MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS SESENTA Y TRES PESOS,** suma de dinero que corresponde a los cánones de arrendamiento de la sede social por los meses de marzo y abril de 2021, y **TRESCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS SESENTA Y TRES PESOS,** por concepto de tasa de uso de agua ante **CORTOLIMA.**"

8.- DE LA CONTESTACIÓN DE DEMANDA Y LA CONCILIACIÓN

La convocada guardó silencio frente a las pretensiones de la demanda y consecuentemente el Tribunal citó a las partes a la audiencia de conciliación como lo ordena el artículo 24 de la ley 1563 de 2012 e impartió a las partes las instrucciones sobre la forma como habrá de desarrollarse, en consideración a que el Gobierno Nacional mediante Decreto 531 del 8 de abril de 2020 amplió el término de vigencia de la emergencia por el Covid 19.

Iniciada la conciliación en audiencia realizada el 28 de Junio de 2021 y ante la imposibilidad de llevarse a cabo la misma por inasistencia de los convocados, el Tribunal declara fracasada dicha etapa por auto número cuatro (4), de esa fecha, y se procedió a la fijación de honorarios y gastos de funcionamiento como consta en auto No Cinco (5).

PRIMERA AUDIENCIA DE TRÁMITE

Una vez acreditada la consignación de los honorarios de los árbitros, secretario y gastos de funcionamiento, se celebró el 4 de agosto de 2021, con la presencia de la parte convocante, su apoderado , los árbitros y para efectos de las ayudas técnicas la del Secretario jurídico de la Cámara de Comercio, **la primera audiencia de trámite**, en la cual el Tribunal, luego identificar a todos los intervinientes, se deja constancia de la no asistencia de la sociedad convocada, a la cual se cito en la forma prevista en el auto Número siete (7) del 27 de julio de 2021, mediante correo electrónico.

Teniendo en cuenta que la cláusula compromisoria pactada reunía los requisitos legales pues consta por escrito, los asuntos sometidos a decisión son de contenido patrimonial y, por lo tanto de libre disposición, de manera que cumplidas las exigencias consagradas en el artículo 4 de la Ley 1563 de 2012, sin que se vislumbrara algún vicio en su celebración, el Tribunal se Declaró competente mediante auto No 8 para conocer y decidir en derecho las controversias surgidas entre **LA COOPERATIVA DE MAESTROS Y EMPLEADOS DE LA EDUCACIÓN DEL TOLIMA COOPEMTOL** de una parte y **SOCIEDAD CLUB DEPORTIVO TOLIMA REAL S.A** de la otra ; sin que se presentara recurso ni objeción alguna.

Cumplido lo anterior, para efectos del impulso del trámite correspondiente, se procedió por parte del Tribunal a decidir sobre las pruebas, tal como lo dispone el artículo 30 de la Ley 1563 de 2012, decretándose todas las documentales solicitadas por las partes y los interrogatorios de parte.

9.- PRUEBAS DEL PROCESO

Mediante auto N° 9 proferido en audiencia 4 de Agosto de 2021, el Tribunal resolvió sobre el decreto de pruebas solicitadas y aportadas por las partes, las cuales se relacionan a continuación:

9.1- PARTE CONVOCANTE:

9.1.1.- PRUEBA DOCUMENTAL

1.- En su valor legal ténganse como prueba todos y cada uno de los documentos físicos o digitalizados que fueron aportados con la demanda inicial.

9.1.2.- PARTE CONVOCADA:

No se solicitaron pruebas.

9.2.- DE OFICIO:

De conformidad con lo rituado por el art 170 y en concordancia con el art 198 del CGP, el Tribunal en pleno decreta las siguientes:

9.2.1- INTERROGATORIO DE PARTE

CÍTESE al representante legal de la CONVOCANTE, COOPERATIVA DE MAESTROS Y EMPLEADOS DE LA EDUCACIÓN DEL TOLIMA COOPEMTOL, a fin de interrogarla sobre los hechos relacionados con el proceso, para lo cual se fija el día Martes 24 de Agosto de 2021 a las dos de la tarde (2:00) PM

CÍTESE al representante legal de la CONVOCADA, SOCIEDAD CLUB DEPORTIVO TOLIMA REAL S.A, a fin de interrogarla sobre los hechos relacionados con el proceso, para lo cual se fija el día Martes 24 de Agosto de 2021 a las dos de la tarde (2:00) PM.

CIERRE DE LA ETAPA PROBATORIA Y CONTROL DE LEGALIDAD

El Jueves 23 de Septiembre de 2021 a las dos de la tarde. (2:00 p. m.) se decretó el cierre de la Etapa Probatoria y el Tribunal consideró que las actuaciones procesales se desarrollaron de conformidad con la Constitución Política, la Ley arbitral y las demás normas legales aplicables, por lo que no encontró causal de nulidad o irregularidad alguna que exigiera adoptar medidas de saneamiento, razón por la cual declaró y dejó constancia que habiendo concluido la instrucción de este proceso arbitral y realizado el control de legalidad de que trata el artículo 132 del C.G. del P., todas las actuaciones se cumplieron con apego a la finalidad de las normas constitucionales y procesales aplicadas, con el debido respeto de los derechos constitucionales fundamentales de audiencia, defensa, contradicción y, en general del debido proceso, y no encontró vicio constitutivo de nulidad que deba ser saneado.

TÉRMINO DE DURACIÓN DEL PROCESO

El término de duración del presente proceso arbitral es de seis meses, que, conforme al artículo 10 de la Ley 1563 de 2012, se cuentan desde la finalización de la primera audiencia de trámite.

En el presente caso, la primera audiencia de trámite tuvo lugar 4 de Agosto de 2021, fecha a partir de la cual inició a contar el término para proferir el laudo arbitral o, en su defecto, la providencia que aclare, corrija o adicione el laudo arbitral.

Así las cosas, el presente laudo arbitral es proferido dentro del término señalado por la ley.

ALEGATOS DE CONCLUSIÓN DE LAS PARTES

Concluida la etapa probatoria, el apoderado de la parte actora presento sus alegatos de conclusión de manera virtual en audiencia llevada a cabo el martes 28 de septiembre de 2021 a las dos de la tarde (2:00 pm) en tanto que el apoderado de la parte convocada no se hizo presente.

CONSIDERACIONES

10.- PRESUPUESTOS PROCESALES

Antes de entrar a resolver el fondo de la controversia, el Tribunal procederá a hacer un análisis de los presupuestos procesales en los siguientes términos:

10.1.- CAPACIDAD PARA SER PARTE Y PARA COMPARECER AL PROCESO

El Tribunal encuentra que la totalidad de los presupuestos procesales concurren en este proceso. En efecto, la relación procesal existente, se constituyó regularmente y en el desenvolvimiento de la misma no se configura defecto alguno que por tener la trascendencia legalmente requerida pueda invalidar en todo o en parte la actuación surtida. Igualmente, con respecto de la capacidad para ser parte y para comparecer en los sujetos procesales: La parte convocante está conformada por La Cooperativa de Maestros y Empleados de la Secretaría de Educación del Tolima COOPEMTOL, representada legalmente por **JULIAN GOMEZ GUZMAN**, es una entidad de economía solidaria, constituida mediante documento privado de fecha 26 de septiembre de 1996, registrada en la Cámara de Comercio bajo el número 455 del libro I del registro de entidades sin ánimo de lucro el 24 de enero de 1997; La parte convocada está conformada por La sociedad CLUB DEPORTIVO TOLIMA REAL S.A.S, es una empresa con domicilio en la ciudad de Ibagué, representada legalmente por ELVIA MARIA GARZON PACHECO, en su condición de Gerente, constituida por acta de fecha 09 de noviembre de 2015, suscrita por la Asamblea Extraordinaria de Accionistas, registrada en la Cámara de Comercio de Ibagué bajo el número 71702 del libro IX del Registro Mercantil.

De acuerdo con lo anterior, las partes tienen existencia jurídica, fueron debidamente Notificados, compareciendo sólo la parte convocante al proceso siendo representada por su apoderado y cuya personería les fue reconocida; tienen capacidad de disposición y para intervenir en el presente proceso como lo señalan los artículos 53, 54 y 73,74 del C.G.P.

10.2.- LA DEMANDA EN FORMA

Tal como se indicó al momento de admitir la demanda, esta cumple con los requisitos formales previstos en la ley procesal, por lo que el Tribunal encuentra que este presupuesto también se encuentra cumplido.

10.3.- COMPETENCIA DEL TRIBUNAL

En virtud del principio “Competence – Competence”² este Tribunal procederá a analizar su propia competencia -sin perjuicio de lo que ya se dijo en la primera audiencia de trámite -, pues ahora el Tribunal ha practicado la totalidad de las pruebas aportadas y las decretadas de oficio, con lo cual cuenta con elementos de juicio para tomar una decisión de fondo al respecto.

10.3.1.- COMPETENCIA OBJETIVA

La competencia objetiva o material del Tribunal está delimitada por la ley y por el acuerdo de las partes manifestado en la cláusula arbitral. Se refiere a las controversias que, según el legislador, pueden ser sometidas a solución mediante arbitraje.

En este sentido, el sometimiento por las partes a la jurisdicción arbitral, solo se puede dar en aquellos eventos en donde los derechos sean de libre disposición, y las partes puedan renunciar en todo o en parte a estos derechos, es decir, sean transigibles.

El ejercicio del principio de la autonomía de la voluntad privada, que es el principal fundamento jurídico para que las partes decidan someter un asunto al arbitraje, también determina la arbitrabilidad objetiva de una controversia. Así lo corrobora la Corte Constitucional, al señalar que “[e]n suma, el arbitramento (...) surge de la voluntad de las partes (...) tiene como límite de conocimiento los asuntos o materias transables o transigibles (...) el

² Artículo 29 de la Ley 1563 de 2012

legislador ordinario está facultado para determinar qué asuntos pueden ser competencia de los mecanismos alternativos de solución de conflictos, incluyendo el arbitramento”³.

Existe a su vez competencia del Tribunal para conocer del presente asunto y finalmente, la demanda, su reforma y las de reconvenición son idóneas, razón por la cual hay lugar a decidir sobre el mérito de la controversia sometida al conocimiento de este Tribunal por las partes convocante y convocada.

En ese sentido, la ley permite incluir cláusula compromisoria en los contratos. La cláusula Vigésima del contrato celebrado entre la **COOPERATIVA DE MAESTROS Y EMPLEADOS DE LA EDUCACIÓN DEL TOLIMA COOPEMTOL**, y la **SOCIEDAD CLUB DEPORTIVO TOLIMA REAL S.A.**, habilita a los árbitros a resolver cualquier controversia surgida entre las partes durante el cumplimiento y ejecución del mismo.

Por lo anterior, este Tribunal es competente para pronunciarse sobre las controversias surgidas en la ejecución del contrato celebrado entre la **COOPERATIVA DE MAESTROS Y EMPLEADOS DE LA EDUCACIÓN DEL TOLIMA COOPEMTOL**, y la **SOCIEDAD CLUB DEPORTIVO TOLIMA REAL S.A.**

10.3.2.- COMPETENCIA SUBJETIVA

La competencia subjetiva del Tribunal se encuentra limitada a aquellas partes que suscriben el acuerdo arbitral.

En el presente caso, tanto la **COOPERATIVA DE MAESTROS Y EMPLEADOS DE LA EDUCACIÓN DEL TOLIMA COOPEMTOL**, como la **SOCIEDAD CLUB DEPORTIVO TOLIMA REAL S.A.**, suscribieron el contrato mencionado.

11.- SANEAMIENTO DEL PROCESO

El Tribunal encuentra que no existe causal de nulidad procesal que pueda invalidar la actuación procesal, y si hubiese existido está saneada por no haber sido alegada oportunamente. Por otra parte, en la primera audiencia de trámite el Tribunal se declaró competente para conocer del litigio, sin que se hubiese presentado ninguna interpelación sobre tal presupuesto y una vez surtida la instrucción del proceso y escuchadas las

³ Corte Constitucional, Sentencia C-014/10, MP Mauricio González Cuervo, Bogotá D.C., enero 20 de 2010. Además, el tribunal constitucional señaló que “Esta disposición fue declarada exequible en forma condicional por la Corte Constitucional, en sentencia C-713 de 2008 “en el entendido de que las partes también deben respetar lo dispuesto por las leyes especiales que regulen los procedimientos arbitrales”.

alegaciones, no se observa que la competencia haya sido desvirtuada a través de las pruebas recaudadas.

12.- MARCO DEL LITIGIO

12.1.- EL PROBLEMA JURÍDICO APLICABLE

La materia del litigio versa sobre derechos susceptibles de disposición por las partes, por su carácter patrimonial o económico, del Contrato de arrendamiento con opción de compra de la sede **COOPEMTOL** suscrito entre la COOPERATIVA DE MAESTROS Y EMPLEADOS DE LA EDUCACIÓN DEL TOLIMA COOPEMTOL Y el CLUB DEPORTIVO TOLIMA REAL S.A.S el 23 de Julio de 2018 con fecha de iniciación el 1 de agosto de 2018, , del cual se solicita su terminación, como consecuencia de la mora en los cánones de arrendamiento y los servicios públicos adeudados por parte del convocado CLUB DEPORTIVO TOLIMA REAL S.A.S, cuya duración fue establecida en 10 años y se estipuló una opción de compra a favor del ARRENDATARIO, sociedad CLUB DEPORTIVO TOLIMA REAL S.A.S., entre el primer y el quinto año de arrendamiento.

Sea entonces lo primero analizar la naturaleza y eficacia de los contratos puestos en consideración, antes de determinar el presunto incumplimiento contractual.

12.2.- ANÁLISIS PROBATORIO Y JURÍDICO:

La existencia y validez del Contrato de arrendamiento con opción de compra de la sede COOPEMTOL suscrito entre la COOPERATIVA DE MAESTROS Y EMPLEADOS DE LA EDUCACIÓN DEL TOLIMA COOPEMTOL Y el CLUB DEPORTIVO TOLIMA REAL S.A.S el 23 de Julio de 2018 con fecha de iniciación el 1 de agosto de 2018 y su terminación.

En Primer orden se debe precisar que uno de los principios que inspiran nuestro código civil en materia negocial es el de la autonomía privada de la voluntad, en cuyo ejercicio los individuos pueden crear, modificar y extinguir una determinada relación con efectos jurídicos, a través de los denominados "negocios jurídicos" los cuales constituyen el instrumento que el derecho otorga a las personas para la disposición de intereses, tendientes a producir un efecto jurídico con carácter vinculante.

12.2.1.- Por la naturaleza y finalidad que tienen los negocios jurídicos en las disposiciones de los intereses privados estos han sido objeto de múltiples clasificaciones entre las que están los patrimoniales, que refieren a relaciones que tienen por objeto o intereses aspectos económicos, pudiendo ser unipersonales o pluri personales; en estos últimos dos o más

personas intervienen su celebración, siendo manifestación inequívoca de esta categoría los contratos, reconocidos en el orden interno como fuente de obligaciones, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1494 del código civil según el cual “ *las obligaciones nacen, ya el concurso real de las voluntades de dos o más personas, como en los contratos o convenciones...*”

Otras clasificaciones que se han hecho de los negocios jurídicos son las de unilaterales, en cuanto genere obligaciones sólo para una de las partes; bilaterales, cuando el mismo emergen prestaciones a cargo de ambas partes, también llamados sinalagmáticos; conmutativo, referidos a los acuerdos en los cuales desde el inicio del convenio quedan definidas las desventajas o beneficios de cada uno de los intervinientes y los aleatorios, en los que estos quedan sujetos a la ocurrencia de determinadas circunstancias desconocidas o imprevisibles.

También han sido clasificados en típicos y atípicos para referir los primeros aquellos que gozan de un régimen normativo específico, como la compraventa, el contrato de obra, el arrendamiento, entre otros; y los segundos que carecen de una ordenación institucional, pero que regulan acuerdos de voluntades válidos de carácter general.

12.2.2.- Esa manifestación de la voluntad como presupuesto para la conformación de un negocio jurídico puede exteriorizarse de manera expresa o tácita, cuya eficacia y validez queda supeditada a la naturaleza del acto de qué se trate; la expresa, o también llamada explícita o directa, tiene lugar cuando se hace conocer mediante lenguaje verbal, escrito o un signo inequívoco la intencionalidad del sujeto; la tácita cuando no se hace conocer directamente, sino que puede deducirse de la ejecución o en ejecución de ciertos actos o comportamientos teniendo presente que como dice Claro Solar “*por sí solo el silencio, comprendiendo en el también la inacción, puesto que un acto puede importar una expresión tácita de voluntad, no puede ser una forma del consentimiento. El que guarda silencio y permanece en la inacción no manifiesta voluntad alguna, no dice que no; pero tampoco dice que sí. El silencio no manifiesta más que una sola inacción, la de callar y no tomar resolución alguna.*”⁴

En nuestro país el legislador ha previsto eventos en los cuales habilita que la conducta de los individuos genere efectos jurídicos, como una manifestación de la voluntad tácita, tal es el caso de aceptación de la herencia por los actos de disposición que el heredero haga de la cosa que se le ha diferido (artículo 1287 CC), la remisión de la deuda por la entrega voluntaria o destrucción que el acreedor haga del título que contiene la obligación (art 1713); pero, igualmente contempla otros en los cuales exige, perentoriamente, que esa manifestación de voluntad se exteriorice de forma expresa, verbigracia en el otorgamiento

⁴ Claro Soler Luis XI derecho civil, Santiago, editorial nacimiento año 1941 página 106

del testamento o en el consentimiento del acreedor para imputar el pago a capital cuando se van intereses (art 1653 CC) por la facultad del arrendatario para subarrendar (art 2004 C.C)

12.2.3.- ha sido motivo de constante controversia lo referido a los elementos estructurales del negocio jurídico. La teoría tradicional refiere tres tipos: los esenciales son necesarios, los naturales Y los incidentales.

12.2.4.- cómo quiera que tanto la celebración de un negocio jurídico como su propio contenido son fruto de la voluntad del hombre, no es ajeno a ello que surjan controversias referidas al contenido y alcance de las distintas manifestaciones acordadas, por lo que en tales eventos deberá indagarse por la intención o querer real, a partir de su interpretación, con el propósito de desentrañar la voluntad común.

En dicha labor de interpretación de los acuerdos negociables el intérprete debe acudir a las reglas hermenéutica que para ese propósito ha fijado el legislador, partiendo del principio esencial de la primacía de la voluntad real sobre la declarada, siempre que aquella se hubiere dado a conocer, conforme se desprende del artículo 1618 del código civil, según el cual “ conocida claramente la intención de los contratantes, debe estarse a ella más que a la literalidad de las palabras” caso contrario, si el contenido de dichas manifestaciones resulta inequívoco se impondrá lo allí escrito, en aras de la seguridad jurídica, como bien lo ha indicado la Corte Suprema de Justicia al señalar que el intérprete “*debe fijar el alcance y sentido de las cláusulas; ajustándose a las reglas de la hermenéutica dadas en el título 13 del libro 49 del código civil, entre las cuales se hallan los antecedentes del contrato, teniendo como límite la declaración misma, y sin que en algunos casos sea indispensable, para investigar la voluntad real de los faltantes, detenerse en el sentido literal de la expresión usada, sino que hay que ir más allá de esta, en la de averiguación del propósito realmente querido por ellos*”⁵

12.3.- El Contrato de Arrendamiento

12.3.1.- dentro de los distintos negocios jurídicos está el contrato de arrendamiento en el cual “dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejercer una obra o prestar un servicio, y la otra pagar por este goce, obra o servicio un precio determinada (artículo 1973 (C.C)

Del referido enunciado emergen como elementos esenciales de este tipo negocial: (1) la existencia de una cosa real, determinada o determinable y susceptible de darse, o un hecho

⁵ Corte suprema de justicia SC de 16 de octubre de 1952

que se debe ejecutar que puede ser la ejecución de una obra o la prestación de un servicio, (2) el precio que se obliga a pagar el arrendatario como contraprestación por el goce de la cosa arrendada, la obra a ejecutar o el servicio prestado.

En tanto que resultan de su naturaleza, Al estar expresamente regulado, lo referido a la perturbación por el uso de la cosa arrendada, la responsabilidad del arrendatario sus familiares y dependientes por el deterioro, así como las reparaciones locativas o lo concerniente al reembolso por reparaciones indispensables o mejoras, respecto de los cuales las partes pueden omitir pronunciamiento en el contrato, pero quedan sometidas a lo que al respecto dispuso el legislador, ora pueden consignarlo expresamente, ajustado a lo dispuesto en la ley, o incluso pactar en sentido contrario, sin que se afecte el acto.

De igual forma de aquel concepto brota la esencia bilateral y conmutativo del contrato arrendamiento, pues allí queda clara la existencia de obligaciones recíprocas de los contratantes; estando las del arrendador previstas en los artículos 1982 y siguientes del código civil que la doctrina subsume diciendo que *“ el arrendador contrae una sola obligación, la de hacer gozar de la cosa al arrendatario, la de proporcionarle el goce tranquilo de la cosa durante el Tiempo del contrato; a ello convergen todas las obligaciones que la ley impone al arrendador”*⁶

12.3.2.- en relación con el arrendamiento de inmuebles destinados actividad comercial la legislación mercantil limita su regulación a las previsiones contenidas en los artículos 518 a 524; sin embargo, no regula los relacionado con la inversión de mejoras, ni el reconocimiento de las mismas, cuando sean realizadas por los arrendatarios para poder llevar a cabo, de manera acorde con su finalidad, las actividades económicas propias de su negocio, por lo que es de rigor, que al amparo de la remisión normativa que consagran los artículos 2° y 822 del código de Comercio, se van aplicar las disposiciones civiles, para definir la existencia o no del derecho al pago de las obras.

Así las cosas, para el tribunal es claro, que de acuerdo con la documentación arrojada al proceso, las partes, COOPERATIVA DE MAESTROS Y EMPLEADOS DE LA EDUCACIÓN DEL TOLIMA COOPEMOTOL Y el CLUB DEPORTIVO TOLIMA REAL S.A.S, suscribieron el 23 de Julio de 2018 con fecha de iniciación el 1 de agosto de 2018, contrato de arrendamiento con opción de compra de la sede social de la cooperativa compuesto por seis (6) lotes, mejoras y edificaciones construidas en los inmuebles distinguidos con los números de matrícula inmobiliaria 350-0028442, 350-0028445, 350-0028435- 350-0028438, 350-0028448, 350 0028451, contrato el cual fue incumplido por la parte convocada quien en los meses

⁶ Alessandri Rodríguez Arturo: de los contratos, editorial jurídica mediar-cono Sur, 1988, página 163

que se demuestran en el proceso y de manera repetitiva no pagó los cánones de arrendamiento adeudados y los servicios públicos debidos.

12.4.- Del pago de Los Cánones de Arrendamiento

La COOPERATIVA DE MAESTROS Y EMPLEADOS DE LA EDUCACIÓN DEL TOLIMA COOPEMTOL depreca el pago de los cánones de arrendamiento adeudados por el CLUB DEPORTIVO TOLIMA REAL S.A.S, aduciendo su morosidad.

Para enmarcar el estudio del tema, vale señalar que el pago del precio o la renta acordada se deberá en el término convenido con el arrendador y de la forma estipulada, generándose la mora por el incumplimiento del mismo, esto en los términos de los artículos 2002 del Código Civil y 2003 del mismo que señala que:

Art 2003 C.C “Cuando por culpa del arrendatario se pone termino al arrendamiento, será el arrendatario obligado a la indemnización de perjuicios, y especialmente al pago de la renta por el tiempo que falte hasta el día en que desahuciando hubiere podido hacer cesar el arriendo, o en que el arriendo hubiere terminado sin desahucio.

Podrá, con todo, eximirse de este pago proponiendo, bajo su responsabilidad, persona idónea que la sustituya por el tiempo que falte, y presentando, al efecto, fianza u otra seguridad competente.”

Ahora bien, tal como se observa en las pretensiones de la demanda y como se mencionará en la parte resolutive del laudo, la parte convocante limitó su pretensión en cuanto a los cánones adeudados se refiere, solicitando que “se ordene el pago a favor de la Cooperativa Arrendadora por parte de la sociedad demandada el valor de las mensualidades de arrendamiento devengadas desde julio de 2019 hasta la ejecutoria del laudo (...)” , pretensión que debe ser ajustada puesto que en escrito posterior a la demanda y que ratifica con la subsanación de la misma, la actora afirma haber recibido de la parte convocada los pagos adeudados hasta febrero de 2021, quedando pendientes los de marzo de 2021 a la fecha de ejecutoria del laudo.

Finalmente, es clara la ley colombiana en el artículo 167 del Código General del Proceso al establecer que:

“Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen.

No obstante, según las particularidades del caso, el juez podrá, de oficio o a petición de parte, distribuir, la carga al decretar las pruebas, durante su práctica o en cualquier momento del proceso antes de fallar, exigiendo probar determinado hecho a la parte que se encuentre

en una situación más favorable para aportar las evidencias o esclarecer los hechos controvertidos. La parte se considerará en mejor posición para probar en virtud de su cercanía con el material probatorio, por tener en su poder el objeto de prueba, por circunstancias técnicas especiales, por haber intervenido directamente en los hechos que dieron lugar al litigio, o por estado de indefensión o de incapacidad en la cual se encuentre la contraparte, entre otras circunstancias similares.”

Por su parte, el Artículo 1757 del Código Civil expresa lo siguiente:

“Incumbe probar las obligaciones o su extinción al que alega aquéllas o ésta.”

En concordancia, la sentencia T-074 de 2018 establece que, “Por regla general, la carga de la prueba le corresponde a las partes, quienes deben acreditar los hechos que invocan a su favor y que sirven de base para sus pretensiones. Este deber, conocido bajo el aforismo “onus probandi”, exige la realización de ciertas actuaciones procesales en interés propio, como la demostración de la ocurrencia de un hecho o el suministro de los medios de pruebas que respalden suficientemente la hipótesis jurídica defendida. De ahí que, de no realizarse tales actuaciones, según la jurisprudencia reiterada de esta Corporación, el resultado evidente sea la denegación de las pretensiones, la preclusión de las oportunidades y la pérdida de los derechos., Sentencia C-086 de 2016”.

Ahora bien, habiéndose probado por la parte actora la existencia del contrato que da origen a este proceso y el incumplimiento del mismo por parte de la convocada, así como los valores que serán reconocidos en la parte resolutive de este laudo, se considera que la demandante cumplió con su carga probatoria de “probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen”.

COSTAS:

Teniendo en cuenta que la parte demandante resultó vencedora en el trámite, el Tribunal condenará a la parte demandada en costas como parte vencida, en virtud del numeral primero del artículo 365 del Código General del Proceso.

En el presente proceso y atendiendo los criterios del artículo 366 del Código General del Proceso el Tribunal decretó por concepto de gastos y honorarios la suma de. \$ 10'613.248, de los cuales le corresponde a la parte vencida reembolsar el 100% de los mismos a la parte actora, quien realizó el pago de los mismos en el momento procesal correspondiente.

Por concepto de agencias en derecho el Tribunal fija como valor la suma de \$ 1.326.656 que corresponden al valor de los honorarios de la Secretaria antes de IVA.

Respecto de las sumas que no se utilicen de la partida “otros gastos”, se ordenará su devolución si a ello hubiere lugar a la demandante.

PARTE RESOLUTIVA:

En mérito de lo expuesto, administrando justicia en nombre de la República de Colombia, por autoridad de la ley y en ejercicio de la competencia deferida por las partes, el Tribunal Arbitral constituido para dirimir en derecho las controversias suscitadas entre COOPERATIVA DE MAESTROS Y EMPLEADOS DE LA EDUCACIÓN DEL TOLIMA COOPEMOTOL como parte convocante y el CLUB DEPORTIVO TOLIMA REAL S.A.S como parte convocada,

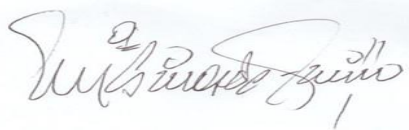
RESUELVE:

1. Declarar probado que la sociedad TOLIMA REAL S.A.S. incumplió el contrato de arrendamiento con opción de compra de la Sede Social, suscrito con la Cooperativa COOPEMOTOL, en condición de arrendatario, de fecha 23 de julio de 2018.
2. Declarar que, como consecuencia del incumplimiento del contrato de arrendamiento con opción de compra de la Sede Social, suscrito con la Cooperativa COOPEMOTOL, en condición de arrendatario, de fecha 23 de julio de 2018, se declara resuelto el contrato.
3. Se ordena el pago a favor de la Cooperativa Arrendadora por parte de la sociedad demandada del valor de las mensualidades de arrendamiento devengadas desde el mes de marzo de 2021 hasta la ejecutoria del laudo, con intereses moratorios a la tasa máxima legal.
 - a. El valor adeudado por concepto de cánones desde el mes de marzo de 2021 a noviembre de la misma anualidad, mes en el que se emite el presente laudo, es de la suma de OCHENTA Y UN MILLONES DE PESOS, correspondientes a nueve (9) meses adeudados, por la suma del valor mensual del canon de arrendamiento de NUEVE MILLONES DE PESOS (\$ 9,000,000) iva incluido, valor correspondiente a lo estipulado en la cláusula cuarta del contrato de arrendamiento.
4. Se ordena el pago de la suma de DIEZ MILLONES SETECIENTOS SETENTA MIL PESOS correspondientes al pago del consumo de servicio de energía de la sede social a la empresa CELSIA, conforme consta en la factura número 99556890 emitida por CELSIA y aportada como prueba documental en la demanda.

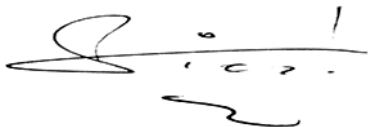
5. Se ordena el pago de la suma de TRESCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS SESENTA Y TRES PESOS correspondientes al "Recaudo Ambiental Tasa Uso de Agua" identificado con el recibo número 231739 y de referencia 1000231739 aportado con el escrito de subsanación de la demanda.
6. Niéguese el pago de UN MILLON OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS SESENTA Y NUEVE PESOS correspondiente a 7 facturas de televisión, telefonía e internet de Movistar, por no encontrarse prueba en el proceso de las mismas.
7. Condénese a la sociedad TOLIMA REAL S.A.S. al pago de la cláusula penal por valor equivalente a la suma de **UN MILLON OCHOCIENTOS MIL PESOS** (\$1'800.000).
8. Se ordena a la Sociedad demandada, restituir a favor de la Cooperativa COOPEMOTOL, el inmueble denominado sede social compuesto por seis (6) lotes, mejoras y edificaciones construidas en los inmuebles distinguidos con los números de matrícula inmobiliaria 350-0028442, 350-0028445, 350-0028435- 350-0028438, 350-0028448, 350-0028451.
9. Se concede el término de diez (10) días, para que la parte convocada realice la entrega del inmueble a favor de la Cooperativa convocante.
10. Se condena en costas y agencias en derecho a la sociedad TOLIMA REAL S.A.S. conforme al acápite de costas y agencias en derecho de este laudo.



MAURICIO CARVAJAL GARCIA
PRESIDENTE
Asistió De Manera Virtual



MARÍA GINESS LASSO de TRUJILLO
Arbitro
Asistió De Manera Virtual



JOSE RICARDO CORREA CARO
Arbitro
Asistió De Manera Virtual



MARGARITA SAAVEDRA MAC AUSLAND
Secretaria
Asistió De Manera Virtual