

TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO CONSTITUIDO PARA DECIDIR EN DERECHO LAS DIFERENCIAS SUSCITADAS ENTRE LOS CONVOCANTES ROBERTO LUCCI Y EDGAR JAVIER NAVIA ESTRADA Y LOS CONVOCADOS GALANTINI JAURES Y FRANCO CAMPANARI.

Los señores Roberto Lucci y Edgar Javier Navia Estrada solicitaron el día 5 de diciembre de 2.000 al Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Cali la iniciación del presente proceso arbitral con el objeto de dirimir en derecho las diferencias surgidas del contrato de arrendamiento del establecimiento de comercio denominado Vecchia Roma, ubicado en la Avenida 3ª A Norte No. 26N – 88 de la ciudad de Santiago de Cali, por razón del incumplimiento que le atribuyen a los señores Galantini Jaures y Franco Campanari de obligaciones relacionadas con el pago de prestaciones económicas por concepto de rentas y servicios públicos municipales.

En general, la convocatoria del Tribunal de Arbitramento está encaminada, mediante la formulación simultánea de pretensiones declarativas y de condena de menor cuantía, a provocar la terminación del mencionado contrato de arrendamiento, la restitución del correspondiente bien y la condena al pago del valor de las prestaciones adeudadas y de los perjuicios representados en una cláusula indemnizatoria.

De esos planteamientos generales, se deduce entonces la situación procesal que se resume a continuación:

1. ANTECEDENTES:

1.1 Causa Petendi.

Al tenor del escrito de convocatoria, por medio de documento privado suscrito el 18 de abril de 2.000 entre los señores Roberto Lucci y Edgar Javier Navia Estrada, de una parte, y Galantini Jaures y Franco Campanari, de la otra, se celebró el contrato de arrendamiento por cuya virtud aquellos concedieron a título de tenencia el uso y goce del establecimiento de comercio denominado Vecchia Roma, situado en la ciudad de Santiago de Cali en la Avenida 3ª A Norte No. 26 N – 88, con la totalidad de los elementos que le son propios a la luz del artículo 516 del Código de Comercio, a cambio de lo cual los segundos se obligaron en el carácter de arrendatarios a cancelar, además del valor principal de las rentas mensuales acordado en la suma de tres millones de pesos (\$3.000.000,00) moneda legal a partir del día 1º de mayo del mismo año durante el plazo inicial de doce (12) meses, el correspondiente a los servicios públicos municipales.

No obstante lo anterior, afirman los convocantes, los arrendatarios incurrieron en mora respecto de una y otra prestación, pues no cancelaron las rentas de los meses de agosto, septiembre, octubre y noviembre de 2.000 y tampoco atendieron el pago de los servicios públicos municipales de estos últimos tres (3) períodos, conducta que consideran violatoria del contrato de arrendamiento.

Por razón del referido incumplimiento contractual, la parte convocante sostiene que para el restablecimiento de sus derechos acude al proceso arbitral que consagra la cláusula compromisoria del mencionado contrato

de arrendamiento, en los siguientes términos: “VIGESIMO TERCERO.- En caso de existir diferencias al momento de la ejecución del presente contrato, su terminación o en el proceso de renovación que consagra el Código de Comercio, las partes se someten a estas diferencias mediante el trámite consagrado en la Ley 446 de 1.998 de un proceso arbitral ante el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Cali, quien designará a un árbitro para que dirima la controversia y el fallo será en derecho. Las normas para este Tribunal de Arbitramento serán las que rigen al Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Cali” (sic).

1.2 Lo que se demanda.

Pretenden los convocantes que como consecuencia del incumplimiento del contrato de arrendamiento, se declare su terminación, se ordene la restitución del establecimiento de comercio objeto del mismo, se condene a los arrendatarios a cancelar las rentas materia de la mora con los intereses a la máxima tasa legalmente permitida y, adicionalmente, la suma de nueve millones de pesos (\$9.000.000,00) moneda corriente por concepto de la cláusula indemnizatoria pactada en la cláusula décima quinta de dicho documento.

1.3 Fundamento Jurídico

El marco legal aducido por la parte convocante está dado, tanto en la parte sustantiva como en la procedimental, por los artículos 518 y concordantes del Código de Comercio; 424 y siguientes del Código de Procedimiento Civil; 2.035 del Código Civil; la ley 446 de 1.998 y el Decreto 1.818 de 1.998.

1.4 Fijación de la Relación Jurídica Procesal.

Al trámite arbitral fueron vinculadas las personas convocadas, el señor Galantini Jaures mediante su notificación personal realizada el día 5 de abril de 2.001 y el señor Franco Campanari mediante Curador Ad Litem que le fuera designado, previos los trámites del emplazamiento, por el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Cali.

El primero guardó silencio dentro del término del traslado otorgado en ese entonces para el ejercicio de su defensa. De este derecho, en cambio, sí hizo uso el segundo por intermedio del doctor Flavio Delgado Rivera, su Curador Ad Litem, quien oportunamente aceptó las pretensiones de la convocatoria, mediante declaración condicionada a la demostración por los convocantes de los elementos probatorios necesarios para el éxito de su causa, como serían la existencia de la cláusula compromisoria, del contrato con la plena identificación de su objeto y partes contratantes y de la causal de terminación esgrimida.

Sobre los hechos de la convocatoria, el aludido Curador Ad Litem expresó no tener conocimiento, pero a la vez presentó algunos reparos que más adelante tradujo en los motivos de excepción que denominó “inepta demanda”, “prueba de la legitimación pasiva en causa” y “falta de prueba del contrato de arrendamiento”, las que en esencia hizo consistir en que el contrato de arrendamiento no es prueba suficiente en razón de que no

precisa ni identifica a los arrendatarios, está desprovisto de autenticidad y tampoco determina el bien sobre el cual debió recaer.

1.5 Los Elementos Probatorios.

Obran con la convocatoria, presentados para ser tenidos como prueba documental, el escrito contentivo del contrato de arrendamiento sobre establecimiento de comercio, el certificado de apertura y existencia de éste último bajo la denominación de Vecchia Roma y la certificación del interés ordinario o de libre asignación expedido por la Superintendencia Bancaria de Colombia, los mismos que el Curador Ad Litem de uno de los convocados solicitó considerar para todos los efectos del trámite arbitral.

1.6 Trámite Procesal

Los actos procesales que deben tener lugar en el trámite de un proceso de arbitramento, referentes fundamentalmente a la constitución del Tribunal y a la declaración de su competencia, al decreto y práctica de las pruebas y a la realización de la etapa de las alegaciones de conclusión, se cumplieron en los términos y con los requisitos que consagran las disposiciones vigentes sobre la materia. No existen, por tanto, vicios que con carácter de nulidad impidan el pronunciamiento del presente laudo, a lo que entonces se procede previas las siguientes:

2. CONSIDERACIONES:

2.1 Ámbito Legal de la Acción de Restitución de Tenencia.

Hablando sobre la restitución de inmuebles materia de arrendamiento, el artículo 434 del anterior Código de Procedimiento Civil consagraba a favor del arrendador la acción de lanzamiento, denominación a partir de la cual se generaron interpretaciones inconvenientes en el sentido de indicar que por esta vía era procedente acudir para obtener del arrendatario la devolución del bien, única y exclusivamente, sin lugar a la terminación del correspondiente contrato y sin la posibilidad de intentar al mismo tiempo indemnizaciones de perjuicios, asunto este último que se estimaba podía ser objeto de reclamo judicial pero por los trámites del proceso ordinario.

Esas interpretaciones consideraban entonces que si por parte del arrendador se invocaban las causales de lanzamiento, el procedimiento a utilizar era el del proceso abreviado, dentro del cual le estaba vedado reclamar el reconocimiento de indemnizaciones o penas en su favor, adicionalmente porque se estimaba en ese entonces que se incurría en una indebida acumulación de pretensiones por el hecho de pretender, bajo una misma cuerda, ventilar el lanzamiento del arrendatario y la condena al pago de sumas de dinero en su favor, ya que desde el artículo 82 del anterior Código de Procedimiento Civil era requisito fundamental que todas estas pretensiones pudieran tramitarse por la vía del mismo procedimiento, siendo claro que la restitución del bien tenía asignado el proceso abreviado y la decisión que llevara consigo el pago de

prestaciones económicas, debía surtirse previo el curso de un asunto ordinario.

Las mencionadas interpretaciones generaron inconvenientes para el ejercicio de los derechos por parte de los arrendadores, pero fueron útiles para que el tema se regulara adecuadamente y con total claridad en los términos de la reforma introducida al Código de Procedimiento Civil por el Decreto 2282 de 1989.

En efecto. El actual Código de Procedimiento Civil consagra que se encuentran sujetos al trámite del proceso abreviado, y deben decidirse bajo los rigores del mismo, la restitución del inmueble arrendado, lo que implica la terminación de la relación contractual, y el reconocimiento de las indemnizaciones a que hubiere lugar, tal y como lo preceptúa el numeral 9 del artículo 408.

Esta precisión legal parte del supuesto según el cual, tratándose de una acción constitutiva, entendida como la que está encaminada a obtener mediante decisión judicial que se modifique o extinga una relación jurídica preexistente, el proceso previsto por el actual artículo 424 del Código de Procedimiento Civil da cabida no solo a las pretensiones que procuren la terminación del contrato de arrendamiento, sino también a la restitución del bien y al reconocimiento de las indemnizaciones a que hubiere lugar por razón de los incumplimientos atribuibles a los arrendatarios. De esta manera se respeta el principio generalmente aceptado y desarrollado por el artículo 1.546 del Código Civil, en tanto permite a la parte cumplida demandar la terminación o el cumplimiento de los contratos, en ambos casos con la consecuente indemnización de perjuicios.

Se excluye así que al proceso de restitución de tenencia pueda acudir el arrendador para demandar, adicionalmente, condenas en contra del arrendatario para el pago de prestaciones económicas por conceptos distintos al de las indemnizaciones, motivo por el cual queda fuera de lugar que en este procedimiento abreviado se puedan esgrimir tales pretensiones por concepto de rentas debidas o dejadas de pagar.

Ninguna duda cabe hoy en día en dicha materia, puesto que el artículo 82 del Código de Procedimiento Civil, al consagrar la acumulación en una misma demanda de varias pretensiones contra el demandado, excluye su procedencia en el caso de que todas no puedan tramitarse por el mismo procedimiento, que casualmente sería lo que acontecería cuando el arrendador reclame simultáneamente por el procedimiento abreviado la terminación del contrato, la restitución del bien y condenas económicas por concepto del valor de las rentas adeudadas.

Como el artículo 426 del Código de Procedimiento Civil regula otros procesos de restitución de tenencia, remitiendo como lo ha aceptado la Doctrina generalizada a las disposiciones del artículo 424 de la misma obra, las observaciones hechas en precedencia son igualmente aplicables, lo que indica que la correspondiente demanda puede plantear la terminación del contrato, la restitución del bien y el reconocimiento de las indemnizaciones a que hubiere lugar al tenor del numeral 10 del artículo 408 del citado Estatuto.

2.2 Acción planteada en la demanda.

Invocando la existencia de una relación jurídica sustancial en virtud de la cual los convocantes entregaron a título de tenencia a los convocados el establecimiento de comercio denominado “Vecchia Roma”, aquellos acuden al proceso arbitral diciendo expresamente, en la parte inicial de su escrito, que plantean las pretensiones declarativas y de condena dirigidas a que se produzca la terminación del contrato de arrendamiento y la consiguiente restitución de ese bien; la condena al pago de las rentas que reclaman, junto con los intereses de mora a la tasa legal permitida; y por último, la condena a la cancelación de la suma de Nueve Millones de Pesos (\$9'000.000) por concepto de cláusula indemnizatoria.

Si, como quedó visto en el desarrollo del punto 2.1 de esta providencia, la acción de restitución de tenencia prevista por el artículo 424 del Código de Procedimiento Civil implica el ejercicio de pretensiones constitutivas, es palmario que está llamada a operar una mutación en un estado de cosas existente mediante la debida terminación de la correspondiente relación contractual, circunstancia que les da una entidad procesal independiente y distinta de las simples súplicas de naturaleza declarativa y de condena.

En estas condiciones, no es preciso que las pretensiones de la convocatoria respondan al calificativo propio de declarativas y de condena, si al mismo tiempo se consultan los términos en que aparece planteado el petitum, en donde se muestra que la aspiración básica de los actores se endereza a recibir laudo favorable que imponga la terminación del contrato de arrendamiento de establecimiento de comercio y su restitución.

Ciertamente, ese escrito introductorio aduce como fundamentos de derecho el artículo 424 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, posición esta que permite deducir el ejercicio de la acción constitutiva de restitución de la tenencia consagrada por los artículos 424 y 426 de la misma obra, el primero para bienes inmuebles y el segundo para otros bienes.

De conformidad con lo anterior, la convocatoria, después de su análisis integral, no deja duda acerca de que con fundamento en la afirmación de haberse producido la violación del contrato de arrendamiento, persigue su terminación y la condigna restitución del establecimiento de comercio.

Siendo así, desbordan el marco legal de los aludidos artículos 424 y 426 las pretensiones tendientes a obtener condenas distintas al reconocimiento de indemnizaciones derivadas del eventual incumplimiento, como se infiere de los siguientes estudios doctrinarios:

El tratadista Ramiro Bejarano Guzmán expresa:

“..... En la reforma de 1989 se introdujeron en el Código de Procedimiento Civil dos modificaciones importantes, precisamente con el propósito de sepultar tan estéril y confusa discusión, de manera que quedó absolutamente claro que cualquier proceso de restitución de tenencia, sin consideración a la causal que se invoque, y aun cuando se solicite la declaración de existencia o de terminación del contrato o el reconocimiento de indemnizaciones, siempre tendrá trámite abreviado. Estas dos modificaciones fueron

las siguientes: a) La denominación de lanzamiento de arrendatario, que entonces se utilizaba, se sustituyó por la de restitución del inmueble arrendado, tanto en el numeral 9 del artículo 408, como en el artículo 424. No se trató de un cambio de maquillaje. En efecto, la denominación de restitución es más amplia y a la vez comprende la de lanzamiento. b) En el artículo 408, que define los asuntos sujetos al trámite del proceso abreviado, en el numeral 9, se incluyó la restitución del inmueble arrendado y el reconocimiento de las indemnizaciones a que hubiere lugar. Es decir, quedó claro que si el demandante pide el reconocimiento de daños y perjuicios, no tendrá que acudir al ordinario, pues podrá plantear esta pretensión en el abreviado....”(1)

Por su parte, el profesor Jaime Azula Camacho sostiene:

“... En cambio es procedente acumular a la pretensión de restitución la de reconocimiento y condena al pago de la indemnización por los perjuicios que el demandado le haya ocasionado al demandante en los casos previstos por la ley..... La viabilidad de dicha acumulación radica en que expresamente el artículo 408, num. 9, del Código de Procedimiento Civil la consagra.” (2)

A contrario sensu, es inviable acumular a la acción de restitución de tenencia, pretensiones no autorizadas por la ley para este tipo de procesos de naturaleza abreviada, como es el caso de la condena al pago de las rentas insolutas, tema muy distinto al planteado por el doctrinante Jorge Hernán Gil Echeverry en su tratado sobre el proceso arbitral, en el aparte traído a colación por los convocantes en su escrito de alegaciones finales, referente al principio de la universalidad, en el entendido de que este trámite procede para dirimir conflictos que correspondan a procesos ordinarios, abreviados o verbales, por ejemplo.

2.3 Presupuestos Procesales.

Tomando apoyo en las consideraciones anteriores, es del caso estudiar el efecto que a la luz de los presupuestos procesales tiene que el escrito de convocatoria haya solicitado, no solo la declaración de terminación del contrato de arrendamiento, la restitución del establecimiento de comercio y el pago de perjuicios, sino también condena contra los arrendatarios a la cancelación del valor de las rentas respecto de las cuales se atribuye incumplimiento por mora.

(1) Ramiro Bejarano Guzmán, “los Procesos Declarativos, Civiles, Agrarios, de Familia y Arbitramento”, Edición 1998, Bogotá, Editorial Temis S.A., páginas 180 y 181

(2) Jaime Azula Camacho, “Manual de Derecho Procesal Civil”, Tomo III, “Procesos Civiles de Conocimiento”, Tercera Edición, Editorial Temis S.A., página 157

De acuerdo con el análisis conjunto de los artículos 82, 408, 424 y 426 del Código de Procedimiento Civil, en el proceso de restitución de tenencia no son de recibo pretensiones relacionadas con la condena al pago de las rentas adeudadas, cuyo cauce legal para obtenerlas sería el de los procesos ejecutivo u ordinario, según corresponda a la naturaleza del título y a su pureza.

La expresada situación, indiscutible a la luz de las normas rectoras de la justicia ordinaria, no sufre alteración alguna dentro del trámite del proceso arbitral, como surge del artículo 116 de la Constitución Política, lo confirman el numeral 3 del artículo 13 de la Ley 270 de 1996 y los artículos 115 y 116 del Decreto 1818 de 1998 y lo interpreta la Corte Constitucional en su Sentencia número C-037 de la misma fecha.

Por consiguiente, si la figura procesal escogida por los convocantes es la de restitución de la tenencia, los principios y normas rectoras del procedimiento aplicable serán las mismas del artículo 424 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, por cuya razón se tipifica en este caso una indebida acumulación de pretensiones con respecto a las condenas básicas solicitadas por concepto del aducido no pago de unas rentas.

La indebida acumulación de pretensiones, configurada de la manera indicada, conlleva la imposibilidad de proferir decisión de fondo respecto de las condenas del punto Cuarto del Capítulo II sobre pretensiones de la demanda, por lo que en ese aspecto el fallo será inhibitorio.

Es importante precisar que como en este tipo de procesos la providencia que hace las veces de auto admisorio de la demanda es la que profiere el Tribunal en la primera audiencia de trámite, no procedía en ese momento hacer consideraciones de orden procesal encaminadas a discutir la acumulación de pretensiones por el concepto puntualizado, habiéndose hecho necesario asumir la competencia en la idea de tratar el tema en el presente laudo.

2.4 Análisis de la cuestión planteada.

2.4.1 El Contrato de Arrendamiento y el bien arrendado.

Cumplidos como se encuentran los presupuestos sustanciales como son la legitimación en la causa, el interés para obrar y la tutela de la acción por una norma de derecho, existe mérito para resolver en el fondo con relación a las pretensiones que no serán objeto de decisión inhibitoria, a lo que procede el Tribunal así:

Como prueba de la relación sustancial se adujo al proceso un contrato de arrendamiento, el cual, si bien presenta en blanco el espacio reservado para la denominación de la parte arrendataria, tanto en el encabezamiento como en la comparecencia inicial, expresa en letra imprenta al final del texto los nombres de los señores Galantini Jaures y Franco Campanari como los de los arrendatarios, impuestos al lado de unas firmas.

Teniendo en cuenta que es lo importante que el documento denomine e identifique a las partes del correspondiente contrato, sin importar el lugar del texto en donde ello se especifique, este Tribunal debe concluir sin análisis adicionales que media una relación jurídica de índole sustancial entre las partes convocante y convocada.

Adicionalmente, el mencionado documento no requería ser aducido con la formalidad de una prueba sumaria, esto es, con la simultánea firma de dos testigos, exigencia esta propia del anterior Código de Procedimiento Civil que el actual artículo 424 solamente conserva para aquellos casos en los que no se presente prueba escrita del contrato.

La consensualidad del arrendamiento, predicada por igual en materia civil y comercial, no hacía necesario el cumplimiento por parte de los convocantes de requisitos especiales, motivo por el cual tampoco venía al caso que el contrato base de la demanda hubiese surtido el reconocimiento que se impone por disposición del artículo 526 del Código de Comercio para la enajenación de establecimientos de comercio, a pesar de la remisión que a esta norma hace el artículo 536 siguiente, pues a criterio de este Tribunal solamente está sometido a dicha diligencia el documento que refleje operaciones de usufructo o anticresis, como también traslaticias y modificatorias de la propiedad de bienes de tal naturaleza.

En las condiciones actuales, el referido contrato de arrendamiento, además de satisfacer los requisitos legales para su aducción al proceso, constituye prueba suficiente de la relación establecida entre las partes de este trámite, pues tampoco fue tachado oportunamente, derecho que no aparece restringido para el ejercicio de la defensa a través de curador ad litem según las voces de los artículos 46 y 289 del Código de Procedimiento Civil, independiente de las interpretaciones que sobre las formalidades puedan existir para ello para un representante judicial del citado carácter.

La simple lectura del mismo contrato permite encontrar con facilidad la identificación del bien sobre el cual recae, expresada con claridad en el encabezamiento del documento, en tanto especifica que se trata del establecimiento de comercio Vecchia Roma, situado en la Avenida 3ª A Norte No. 26N-88 de la ciudad de Santiago de Cali, identificado con la matrícula mercantil No. 428911-02, haciéndose así evidente que esta controversia versa sobre el arrendamiento de un establecimiento de comercio, más no tiene por objeto un inmueble destinado a local comercial. Por consiguiente, el objeto de dicha negociación fue la entrega del uso y disfrute de una unidad de explotación económica determinada, asentada en un inmueble específico.

En ese orden de ideas, de conformidad con el criterio expresado por la H. Corte Suprema de Justicia en Sentencia del 24 de junio de 1976, con Ponencia del Dr. Germán Giraldo Zuluaga, procede esta acción porque *“cuando el derecho de estar en contacto con cosa ajena lo deriva el tenedor de un contrato por él celebrado con quien le dio la tenencia, entonces este debe transitar el camino del proceso abreviado, que es el indicado para obtener la restitución de bienes dados a título de arrendamiento o de cualesquiera otros muebles o inmuebles, dados en tenencia a título distinto de arrendamiento, como expresamente lo preceptúa hoy el artículo 435 del Código de Procedimiento Civil”*.

Como quiera que los motivos constitutivos de la totalidad de los medios exceptivos formulados por el Curador Ad Litem de uno de los convocados, han sido analizados en este punto y quedaron suficientemente desvirtuados, corresponderá declararlos imprósperos, aclarando que por disposición del artículo 140 del Decreto 1818 de 1998 no procedía el planteamiento de la excepción previa de inepta demanda, lo que no significa que este aspecto debiera resultar extraño a este debate

procesal, ya que su discusión habría podido tener lugar por los medios apropiados de ley.

2.4.2 La prueba de la causal de restitución invocada.

Es punto definido que la carga de la prueba sobre la falta de pago aducida como causal para la terminación del contrato de arrendamiento, no corresponde al actor.

Efectivamente, “la causal de terminación del contrato de arrendamiento por falta de pago de los cánones de arrendamiento, cuando ésta es invocada por el demandante para exigir la restitución del inmueble, coloca al arrendador ante la imposibilidad de demostrar un hecho indefinido: el no pago. No es lógico aplicar a este evento el principio general del derecho probatorio según el cual “incumbe al actor probar los hechos en los que basa su pretensión”. Si ello fuera así, el demandante se vería ante la necesidad de probar que el arrendatario no le ha pagado en ningún momento, en ningún lugar y bajo ninguna modalidad, lo cual resultaría imposible dadas las infinitas posibilidades en que pudo verificarse el pago. Precisamente por la calidad indefinida de la negación –no pago- es que se opera, por virtud de la ley, la inversión de la carga de la prueba. Al arrendatario le corresponde entonces desvirtuar la causal invocada por el demandante, ya que para ello le bastará con la simple presentación de los recibos o consignaciones correspondientes exigidos como requisito procesal para rendir sus descargos ...”, tal y como lo expresó la H. Corte Constitucional en su Sentencia No. C-070 del 25 de febrero de 1993 con ponencia del H. Magistrado Eduardo Cifuentes Muñoz.

Al haber invocado el libelo introductorio el no pago de las rentas correspondientes a los meses de agosto, septiembre, octubre y noviembre de 2.000, sin que la parte demandada hubiese demostrado lo contrario, de ésta se debe predicar el incumplimiento del contrato de arrendamiento que determina, por este solo aspecto y sin lugar a consideraciones adicionales, la prosperidad de las pretensiones deprecadas, no solo con relación a la terminación de dicho acto jurídico y a la consecuencial restitución del establecimiento de comercio, sino también con respecto a la condena solicitada por concepto de los perjuicios pactados en la cláusula décima quinta del mismo documento contractual, para cuya imposición la demanda hizo las veces de constitución en mora para su pago.

Se resalta que la cláusula penal estimó por anticipado a favor de los arrendadores el quantum del perjuicio relacionado con el incumplimiento del contrato de arrendamiento por parte de los arrendatarios, valor de aquella prestación que se impone ante la demostración de la causal de restitución argumentada en sustento de las pretensiones de la demanda por razón del no pago de algunas rentas, atribuible a los arrendatarios.

Así las cosas, se acogerán estas súplicas de la demanda.

3. FALLO ARBITRAL

En mérito de lo expuesto, el Tribunal de Arbitramento, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

Primero. Declarar, por razón de la configuración de una indebida acumulación de pretensiones, la inhibición para resolver en el fondo sobre la totalidad de las solicitudes del punto cuarto del Capítulo II denominado pretensiones de la demanda.

Segundo. Declarar no probadas las excepciones formuladas en el escrito de contestación a la demanda por el Curador Ad Litem del convocado, señor Franco Campanari.

Tercero. Acoger las pretensiones expresadas en los puntos primero, segundo, tercero y quinto del Capítulo II denominado pretensiones de la demanda, por razón del incumplimiento demostrado del contrato de arrendamiento por parte de los convocados, suscrito el 18 de abril de 2000 entre éstos, señores Franco Campanari y Galantini Jaures, como arrendatarios, y los señores Roberto Lucci y Edgar Javier Navia Estrada en el carácter de arrendadores, respecto del establecimiento de Comercio llamado Vecchia Roma, ubicado en la Avenida 3ª A Norte No. 26N-88 de la Ciudad de Santiago de Cali, distinguido con la matrícula mercantil No. 428911-02.

Cuarto. Declarar terminado el contrato de arrendamiento sobre el establecimiento de comercio al que se refiere el punto inmediatamente anterior.

Quinto. Condenar, en consecuencia, a los convocados o arrendatarios, señores Franco Campanari y Galantini Jaures, a efectuar la restitución del establecimiento de comercio indicado en el punto Tercero anterior, a favor de los arrendadores, señores Roberto Lucci y Edgar Javier Navia Estrada, restitución en la cual se comprenden todos los elementos y bienes que para el efecto señala el artículo 516 del Código de Comercio, integrantes de la unidad económica arrendada de conformidad con las disposiciones del correspondiente contrato de arrendamiento.

Esta restitución debe efectuarse dentro del término de diez (10) días hábiles siguientes a la ejecutoria del presente laudo.

Para ello se comisiona al juez civil municipal de la ciudad de Santiago de Cali a quien por reparto corresponda el respectivo despacho, funcionario que, de mediar contumacia por parte de los arrendatarios, dará cumplimiento a la restitución aquí ordenada en la forma de las normas aplicables, según lo establecido en el parágrafo 2º del artículo 164 del Decreto 1818 de 1998, en armonía con el artículo 222 del mismo. Por la secretaría del Tribunal se librará el correspondiente Despacho Comisorio, adjuntando copia del presente laudo.

Sexto. Condenar a los señores Franco Campanari y Galantini Jaures a cancelar a favor de los señores Roberto Lucci y Edgar Javier Navia Estrada la suma de nueve millones de pesos (\$9'000.000,00) moneda legal colombiana por concepto del valor de la cláusula indemnizatoria estipulada en el contrato de arrendamiento (cláusula décima quinta).

La cancelación de esta suma de dinero debe realizarse dentro del término de cinco (5) días hábiles siguientes a la ejecutoria del presente laudo.

De la ejecución de esta condena, de ser necesaria, conocerá la justicia ordinaria, conforme a las reglas generales, según el Parágrafo 2º del artículo 164 del Decreto 1818 de 1998.

Séptimo. Condenar a los señores Franco Campanari y Galantini Jaures a pagar a favor de los demandantes, señores Roberto Lucci y Edgar Javier Navia Estrada, las costas y expensas del proceso (Decreto 1818 de 1998, artículo 154), que se estiman así:

Gastos generales	\$3.466.800,00
Agencias en derecho	\$1.107.000,00
Honorarios definitivos del Curador Ad Litem	\$1.107.000,00

Las anteriores prestaciones causarán intereses de mora correspondientes a la máxima tasa autorizada por la ley, desde el vencimiento del plazo para que hubiese tenido lugar la consignación ante este Tribunal de los gastos generales, y respecto de los demás rubros a partir de la ejecutoria del presente laudo.

Octavo. Expedir con destino al Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Cali copia del presente laudo. Que por la secretaría se proceda de conformidad.

Noveno. Ordenar la expedición de copias auténticas de este laudo para las partes del proceso. Que por la secretaría se proceda de conformidad.

Décimo. Expedir con destino a la Procuraduría General de la Nación copia auténtica del presente laudo. Que por la secretaría se proceda de conformidad.

Undécimo. Protocolizar el expediente contentivo del presente proceso arbitral, una vez ejecutoriado este laudo, en una de las Notarías del Círculo de Cali.

Duodécimo. El presente laudo queda notificado por estrados.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

El árbitro,

JORGE ENRIQUE CRESPO BOTERO
T.P. No. 33.666 Consejo Superior de la Judicatura

La Secretaria,

LUZBIAN GUTIERREZ MARÍN