

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE VALLEDUPAR SALA DE DECISIÓN CIVIL-FAMILIA-LABORAL

JHON RUSBER NOREÑA BETANCOURTH
Magistrado Ponente

SENTENCIA CIVIL.

04 de octubre de 2022

Aprobado mediante acta No.069 del 04 de octubre de 2022

RAD: 20-001-22-14-004-2022-00028-01 Recurso extraordinario de Anulación de laudo Arbitral promovido por SILA EUGENIA VELANDIA ARAUCHÁN en contra de ARAZI GESTIÓN INMOBILIARIA S.A.S.

1. OBJETO DE LA SALA.

De conformidad con la Ley 2213 del 13 de junio 2022 por medio de la cual se adopta como legislación permanente el Decreto 806 de 2020, la Sala Civil Familia Laboral del Tribunal Superior de Valledupar, Cesar, integrada por los Magistrados **ÓSCAR MARINO HOYOS GONZÁLEZ**, **JESÚS ARMANDO ZAMORA SUÁREZ**, y **JHON RUSBER NOREÑA BETANCOURTH**, quien preside como ponente, a decidir el recurso extraordinario de anulación instaurado por la parte convocante en contra del laudo arbitral proferido el día 28 de octubre de 2021 por el Centro del Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Valledupar, Cesar.

2. ANTECEDENTES.

2.1. DEMANDA Y CONTESTACIÓN.

2.1.1. HECHOS DE LA DEMANDA ARBITRAL PRINCIPAL.

2.1.1.1 Relata el extremo convocante que en calidad de propietaria del inmueble ubicado en la carrera No. 9ª No. 10-88, barrio novalito de la ciudad de Valledupar, Cesar, e identificado con matrícula inmobiliaria No. 190-17640, el día 29 de julio de 2017 suscribió con la sociedad ARAZI GESTIÓN INMOBILIARIA S.A.S. un contrato de administración de inmueble destinado al uso comercial, negocio jurídico que tuvo por objeto la promoción, suscripción del contrato de arrendamiento, aseguramiento y garantía del cumplimiento del mismo.

2.1.1.2 Señala que por parte de ARAZI GESTIÓN INMOBILIARIA S.A.S. hubo un incumplimiento sistemático de sus obligaciones contractuales, las cuales, conforme hace saber, se estipularon en la cláusula 3° del contrato.

2.1.1.3 Asimismo, hace énfasis en la cláusula 7° del contrato que motivó la convocatoria al Tribunal de Arbitramento de la Cámara de Comercio de Valledupar, en la cual se establece las condiciones, plazos, y, en general, los términos en los cuales ARAZI GESTIÓN INMOBILIARIA S.A.S. debía efectuar la entrega de los cánones de arrendamiento.

2.1.1.4 Pone de presente que la empresa inmobiliaria incumplió obligaciones contractuales tales como: la no consignación de los cánones de arrendamiento de manera oportuna y en cuenta diferente a la solicitada por comunicación escrita, pues si bien en el contrato se estipuló que los pagos debían hacerse en cuenta de ahorros del BANCO BBVA, luego, por estar esta embargada, se solicitó que se hicieran en una cuenta del BANCO AV VILLAS, sin que en principio así sucediera, pues luego la empresa inmobiliaria atendió a tal pedimento pero a su vez resolvió descontar lo consignado en la cuenta embargada mediante 10 mensualidades.

2.1.1.5 En el mismo sentido, expone que ARAZI GESTIÓN INMOBILIARIA S.A.S. no fue diligente a efectos de afectar una fianza suscrita con UNIFIANZA por el incumplimiento del arrendatario en pagar el canon de arrendamiento, y de igual forma, sostiene que, aun con la oposición de la propietaria, la sociedad inmobiliaria recibió del arrendatario el inmueble sin que hubiere una oferta de pago.

2.1.1.6 Alude que ARAZI GESTIÓN INMOBILIARIA S.A.S. tampoco atendió a su deber de impulsar el arrendamiento de la propiedad, pues solo lo hizo parcialmente desde el día 27 de junio de 2020 cuando remitió fotos de unos avisos puestos en el inmueble, y la publicación de los mismos en redes sociales el día 30 de junio de aquel año.

2.1.1.7 Concluye afirmando que ARAZI GESTIÓN INMOBILIARIA S.A.S. adeuda la suma de \$38.426.887 por conceptos de cláusula penal, cánones de arrendamiento y devolución de mejoras.

2.2 DE LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN.

2.2.1 Que el día 29 de julio de 2017, la sociedad ARAZI GESTIÓN INMOBILIARIA S.A.S. suscribió con la señora SILA EUGENIA VELANDIA ARAUCHÁN, un contrato de mandato para arrendamiento de inmueble destinado al uso comercial respecto del inmueble ubicado en la carrera No. 9ª No. 10-88, barrio novalito de la ciudad de Valledupar, Cesar.

2.2.2 Señala que la sociedad anunció, publicitó e impulsó el arrendamiento del inmueble en mención de acuerdo a la gestión que le fuere encomendada, tanto así que celebró un contrato de arrendamiento con el señor NANDY RAFAEL BARROS GARCÍA por dos años contados a partir del día 29 de julio de 2017.

2.2.3 Menciona que fue un contratante cumplido de sus obligaciones y que lo mismo no se predica de la señora VELANDIA ARAUCHÁN, quien en distintas oportunidades quebrantó la cláusula 7° del contrato referente al pago de los cánones de arrendamiento en el entendido en que, si suscribió un otrosí, modificó la cuenta bancaria a la cual debían consignarse los cánones de arrendamiento.

2.2.4 Hace saber que en el contrato objeto de controversia se pactó la suma de \$12.490.000 por concepto de cláusula penal.

2.2.5 Alude que la señora VELANDIA ARAUCHÁN obstaculizó la gestión de ARAZI GESTIÓN INMOBILIARIA S.A.S. al punto de que se opuso a la facultad con que contaba esta para exigir al arrendatario la entrega del inmueble arrendado ante la mora en el pago del canon de arrendamiento.

2.3 PRETENSIONES.

2.3.1 DE LA DEMANDA ARBITRAL PRINCIPAL

2.3.1.1 Declarar que por parte de la señora SILA EUGENIA VELANDIA ARAUCHÁN hubo una ejecución cumplida y diligente de las obligaciones derivadas del contrato de administración que en su momento celebró con ARAZI GESTIÓN INMOBILIARIA S.A.S.

2.3.1.2 Declarar que la sociedad inmobiliaria demandada incumplió los literales *b*, *c*, y *e* de la cláusula 3°, y la cláusula 7° del contrato de administración suscrito con la demandante.

2.3.1.3 Condenar a la demandada al pago de la suma de \$12.680.660 en favor de la accionante por concepto de cláusula penal, e intereses moratorios.

2.3.1.4 Condenar a ARAZI GESTIÓN INMOBILIARIA S.A.S. al pago en favor de la demandante la suma de \$22.573.352 por concepto de cánones de arriendo pendientes por pagar, asimismo, la suma de \$450.000 por lucro cesante pasado, e intereses moratorios.

2.3.1.5 Condenar a la demandada al pago de la suma de \$19.059.000 en favor de la accionante por concepto de daño emergente, e intereses moratorios.

2.3.1.6 Condenar a la demandada al pago de la suma de \$877.802 en favor de la accionante por los gastos sufragados por acudir al tribunal de arbitramento.

2.3.1.7 Costas a cargo de ARAZI GESTIÓN INMOBILIARIA S.A.S.

2.4 DE LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN.

2.4.1 Declarar que ARAZI GESTIÓN INMOBILIARIA S.A.S. fue un contratante cumplido de sus obligaciones.

2.4.2 Declarar que la señora SILA EUGENIA VELANDIA ARAUCHÁN incumplió sus obligaciones contractuales y legales derivadas del contrato que celebró con ARAZI GESTIÓN INMOBILIARIA S.A.S.

2.4.3 Que con ocasión al incumplimiento contractual de la señora VELANDIA ARAUCHÁN, se condene a esta al pago de la cláusula penal por valor de \$12.490.000

2.4.4 Condenar a la señora VELANDIA ARAUCHÁN al pago de la suma de \$8.918.430 por lucro cesante correspondientes a quince comisiones que dejadas de percibir por ARAZI GESTIÓN INMOBILIARIA S.A.S.

2.4.5 Intereses moratorios.

2.4.6 Costas a cargo de la señora VELANDIA ARAUCHÁN.

2.4.7 CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.

2.4.7.1 DE LA DEMANDA ARBITRAL PRINCIPAL – DEMANDADA ARAZI GESTIÓN INMOBILIARIA S.A.S.

Se opuso a la totalidad de las pretensiones formuladas.

En cuanto a los hechos, esgrimió, en resumen, lo siguiente:

Tuvo como cierta la relación contractual con la señora VELANDIA ARAUCHÁN, no obstante, precisando que el inmueble objeto del contrato fue administrado por la sociedad desde el día 30 de julio de 2014, fecha para la cual ya existía una relación contractual derivada de la cesión de arrendadores del contrato de arrendamiento celebrado entre la demandante y el señor ÁLVARO IGLESIAS.

Manifiesta que no es cierto que la señora VELANDIA ARAUCHÁN hubiese sido una contratante cumplida, pues esta obstaculizó el desempeño de las funciones conferidas a la sociedad como administradora al omitir la entrega del inventario inicial del inmueble, así como también haber cambiado unilateralmente la

disposición contractual referente a la cuenta bancaria en donde el administrador debía pagar a la propietaria la renta producida por el inmueble arrendado.

Señala como un incumplimiento adicional de la demandante el hecho de haberse opuesto a la entrega del inmueble por parte del arrendatario, desatendiendo que este estaba facultado para exigirla en cualquier caso a que hubiere lugar, cumpliéndose tal presupuesto como quiera que el arrendatario había manifestado su voluntad de terminar el contrato unilateralmente fundándose en el decreto 579 de 2020.

Sobre la suspensión de la cláusula 7° del contrato relativa a la entrega de los cánones de arrendamiento, pone de presente que es parcialmente cierto con fundamento en que como consecuencia de la emergencia sanitaria y económica decretada por el gobierno nacional, la sociedad UNIFIANZA S.A. suspendió el contrato de fianza accesorio al contrato de arrendamiento, por lo que, luego, mediante escrito del 30 de marzo de 2020, se notificó a la señora VELANDIA ARAUCHÁN de la decisión de suspender la cláusula inicialmente referida.

Asimismo, sobre el mismo hecho, sostiene que la demandante nunca se opuso descuento por el pago que se hiciera de los cánones de arrendamiento en la cuenta embargada del BANCO BBVA, la cual se pactó inicialmente como cuenta para los pagos de dichos rubros en el contrato.

Esgrime que no es cierto que se haya incumplido la obligación de impulsar el arrendamiento de la propiedad, pues a pesar de la finalización del contrato de administración con la terminación del encargo y la entrega del inmueble por el arrendatario, ARAZI GESTIÓN INMOBILIARIA S.A.S. ejecutó el corretaje del inmueble a fin de que la propietaria suscribiera directamente el contrato de arrendamiento, esto, mediante aviso publicitario del 25 de junio de 2020, y luego por redes sociales el día 30 de junio del mismo año.

Afirma que es cierto que se hubiese incumplido la obligación de presentar los estados de cuenta, ni mucho menos que se adeuden dineros a la actora.

Propuso las excepciones de fondo denominadas: *“Temeridad o mala fe”*, *“Cobro de lo no debido”*, *“Inexistencia de la obligación”*, e *“Improcedencia de la por daño emergente y/o el lucro cesante”*.

2.4.7.2 DE LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN – DEMANDADA SILA EUGENIA VELANDIA ARAUCHÁN.

Se opuso a la totalidad de las pretensiones de la demanda.

En cuento a los hechos, contestó, en resumen, en los siguientes términos:

Tuvo como cierto lo referente a la existencia del vínculo contractual con ARAZI GESTIÓN INMOBILIARIA S.A.S., así como que esta hubiese arrendado el inmueble al señor NANDY RAFAEL BARROS GARCÍA.

No le consta que la empresa inmobiliaria hubiese anunciado y publicitado el inmueble entregado para su administración.

Tiene como falsas las afirmaciones de que hubiese sido incumplida en sus obligaciones contractuales, asimismo, mencionó que, con el fin de modificar la cuenta bancaria en el contrato suscrito con la demandante en reconvención, era a esta a la cual correspondía a ARAZI GESTIÓN INMOBILIARIA S.A.S.

Esgrime que es falso que se hubiese opuesto a la entrega del inmueble que hiciera el arrendatario.

Propuso las excepciones de fondo denominadas: *“Falta de acreditación del incumplimiento de las obligaciones de mi mandante objeto de la presente acción”*, *“Reconocimiento de la demandante de su incumplimiento y alegación el mismo en su beneficio”*, *“Mala fe”*, y la *“Excepción genérica”*.

2.5 LAUDO ARBITRAL

Surtido el trámite previo de rigor, la controversia suscitada entre las partes se resolvió mediante laudo arbitral proferido el día 28 de octubre de 2021, por el Centro del Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Valledupar, Cesar, en el cual se tuvo como principales consideraciones, las que se anotan:

Pone de presente que cualquier modificación de un contrato debe estar sometida al concurso de voluntades de las partes, ello, sin dejar de lado que excepcionalmente pueden presentarse por la función estatal en la economía, lo cual aconteció en el particular por cuenta de las medidas tomadas por el gobierno nacional frente a la emergencia sanitaria originada por el COVID-19 con la expedición del Decreto 579 de 2020 en materia de arrendamiento de inmuebles.

Que la empresa ARAZI GESTIÓN INMOBILIARIA S.A.S. tuvo como fundamento para terminar el contrato de arrendamiento *“(…) con el cliente que venía usufructuando el inmueble desde el inicio del contrato de administración (…)”* la fuerza mayor, causa para que quedara suspendido el contrato, además de que el arrendatario también había solicitado la suspensión del contrato por la imposibilidad de seguir con su desarrollo.

Tuvo a bien estimar que quien alega la fuerza mayor tiene la carga de probarla, además de que, en nuestro ordenamiento jurídico, aquel fenómeno se considera como sinónimo del caso fortuito.

Señaló que el deudor no se exime de su obligación aún por caso fortuito si hubiere asumido dicho riesgo en el contrato, lo que no aconteció en el particular, pues, según dijo, el día 31 de marzo de 2020, recién iniciada la pandemia, el demandante acepta el caso de fuerza mayor como consta en el documento arrimado a la demanda visible a folios 24 a 25, y citada en el punto 3° de pruebas de la demanda principal y su reforma.

A efectos de soportar la anterior consideración, cita la sentencia del 29 de abril de 2005, expediente No. 0829-92 de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, MP. CARLOS IGNACIO JARAMILLO JARAMILLO.

Advirtió que por razón de fuerza mayor la empresa ARAZI GESTIÓN INMOBILIARIA S.A.S. dentro de la autonomía que le fuere delegada por el contrato de administración aceptó un arreglo directo con el inquilino de no cobrar arriendos en medio de la pandemia, decisión que no compartió la propietaria VELANDIA ARAUCHÁN en abierta contradicción a la delegación que le hiciera a la empresa inmobiliaria en el contrato, la aceptación de fuerza mayor mediante escrito, y contrariando los actos de autoridad ejercidos por un funcionario público como fue para el caso que ocupa, el presidente de la república con los decretos proferidos por la emergencia económica, social y ambiental.

Sostuvo el árbitro que tanto en la demanda como en los alegatos se insistió en que debían efectuarse los pagos aún en casos de fuerza mayor, como si dicha estipulación se hubiere pactado, lo que a su consideración resulta ilógico por la incidencia que dicho fenómeno tiene en las personas.

En adición, recordó que en la cláusula 10° del contrato consigna como circunstancia que da lugar a la suspensión de cánones de arrendamiento la terminación anticipada del contrato de arrendamiento, lo que aconteció en el caso de marras y pretende desconocer la actora.

Sobre los daños ocurridos al interior del inmueble en el mes de octubre de 2020, se concluyó que no existe ninguna cláusula que comprometa la responsabilidad de ARAZI GESTIÓN INMOBILIARIA S.A.S. en la vigilancia del inmueble, aunado a que el párrafo 1° de la cláusula 3° del contrato celebrado entre las partes de la controversia exime al administrador de responsabilidad originada en robos o desmantelamientos.

Reitera que el caso bajo estudio la empresa inmobiliaria estaba exenta de responsabilidad por eventos de fuerza mayor o caso fortuito conforme a la cláusula contractual antes anotada.

Esgrimió el encargado de dirimir el conflicto que hubo un incumplimiento contractual por parte de la señora VELANDIA ARAUCHÁN al obstruir el desarrollo de la labor

encomendada a la administradora del inmueble, exigiéndole actuar contrario a la autonomía que le había delegado contractualmente.

Sobre el supuesto incumplimiento de la sociedad inmobiliaria a la obligación de promoción del inmueble para lo de su arrendamiento, adujo que solo se acreditó la realizada en el mes de julio de 2020 como lo afirmó la demandante, y expuso que dicha previsión se dejó al libre albedrío de la administradora del inmueble, pues solo se le exigió a esta *“Impulsar el arrendamiento de las propiedades consignadas por los medios ordinarios e idóneos”*.

Frente a la rendición mensual de estado de cuenta y liquidación, se resolvió, en síntesis, que en todo caso fue un hecho superado toda vez que ARAZI GESTIÓN INMOBILIARIA S.A.S. consignó los emolumentos a que había lugar y la propietaria aceptó los descuentos de la consignación adicional que en su momento se hizo por cuenta de que la primera se había hecho en una cuenta bancaria embargada.

Finalmente, al encontrarse probado el incumplimiento parcial del contrato de administración por parte de la señora VELANDIA ARAUCHÁN al obstruir el desarrollo normal de las actividades a que estaba facultado el administrador, se le condenó al pago de dos salarios mínimos mensuales legales vigentes conforme a lo pactado en la cláusula 20° del contrato de administración.

3 RECURSO EXTRAORDINARIO DE ANULACIÓN.

Inconforme con la decisión proferida en sede arbitral, el apoderado judicial de la señora VELANDIA ARAUCHÁN interpuso el recurso extraordinario de anulación en contra del laudo arbitral de fecha 28 de octubre de 2021 proferida por el Centro del Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Valledupar, Cesar, esgrimiendo como causal de anulación la contenida en el numeral 7° del artículo 41 de la Ley 1563 de 2012 denominada *“Haberse fallado en conciencia o equidad, debiendo ser en derecho, siempre que esta circunstancia aparezca manifiesta en el laudo”*.

Como sustento de lo anterior, en síntesis, expuso:

3.1 Que el Tribunal de Arbitramiento hizo alusión a normativa jurídica en general y normas aplicables al caso concreto, no obstante, le resulta claro que no tuvo en cuenta la voluntad de las partes y el principio de legalidad que en su sentir cobija la misma al convenir obligaciones pactadas en el contrato de administración.

3.2 Expone que la obligación de cancelar los cánones de arrendamiento estaba en cabeza de la sociedad demandada, inclusive, ante la presencia de caso fortuito o fuerza mayor.

3.3 Alega que la sociedad ARAZI GESTIÓN INMOBILIARIA S.A.S, no cumplió con la obligación de impulsar el arrendamiento del inmueble desde el mes de julio de 2019 hasta el 29 de junio de 2020, que así lo confesó la representante legal de la sociedad y aunado a ello, no existe prueba siquiera sumaria mediante la cual se permita desvirtuar tal afirmación.

3.3.1 Seguidamente, menciona que de conformidad con las pruebas obrantes en el proceso, en sede arbitral se excluyó lo referente al incumplimiento de esa obligación por parte de la empresa inmobiliaria, puesto que en el sentir del árbitro, basado en la conciencia y equidad, estimó que la sociedad ARAZI GESTIÓN INMOBILIARIA S.A.S. o incurrió en tal incumplimiento como quiera que dicha previsión – *la obligación de promocionar el inmueble para su arriendo* – se dejó al libre albedrío de esta, dado que solo se le exigió impulsar la propiedad por los medios ordinarios e idóneos, desatendiendo así la cláusula adicional o modificatoria del contrato de arrendamiento comercial No. 109 entre ARAZI GESTIÓN INMOBILIARIA S.A.S. y NANDY RAFAEL BARROS.

3.3.2 Agrega que quedó plenamente probado que aquella obligación no fue cumplida de manera cautelosa ni diligente por la demandada.

3.4 Por otro lado, sobre la obligación de la demandada de rendir cuentas, aduce que al revisar el plenario y en vista de que tal obligación era de tracto sucesivo, no existe prueba siquiera sumaria donde se permita relacionar el cumplimiento de la remisión de la liquidación y el estado de cuenta de los arriendos percibidos por la sociedad ARAZI GESTIÓN INMOBILIARIA S.A.S. de manera mensual, completa y oportuna, durante la vigencia del contrato, agrega que ello fue ignorado por el árbitro y que aplicó la figura del hecho superado aun cuando esta solo es aplicable en sede de tutela.

3.4.1 Sobre la fuerza mayor o caso fortuito, estimó que no se probó el elemento de la irresistibilidad.

3.4.2 Esgrime una indebida valoración probatoria, pues en su parecer omitió la apreciación de todas las pruebas que obran en el plenario, o, en su defecto, al analizarlas no los apreció en conjunto, vulnerando así el derecho al debido proceso e igualdad que le asistía a la parte convocante, y desconociendo de esta manera las reglas probatorias aplicables contenidas en el artículo 176 del Código General del Proceso.

3.5 Finalmente, solicita declarar probada la causal 7° del artículo 41, Ley 1563 de 2012, proceder a lo establecido en el artículo 43 de la misma normativa y condenar en costas al extremo opositor.

4 TRASLADO DEL RECURSO.

Mediante acta de notificación electrónica del 17 de enero de 2022, se le puso en conocimiento a la sociedad ARAZI GESTIÓN INMOBILIARIA S.A.S. del recurso extraordinario de anulación impetrado por la señora VELANDIA ARAUCHÁN, corriéndole traslado a la empresa inmobiliaria para que se pronunciara sobre el mismo, a lo cual accedió, en resumen, así:

4.1 Que se oponen a la totalidad de los planteamientos de la gestora toda vez que carecen de sustento fáctico y jurídico, y si bien la recurrente sustenta el recurso aduciendo la causal 7° del artículo 41 de la Ley 1563 de 2012 que señala "*Haberse fallado en conciencia o equidad, debiendo ser en derecho*", los argumentos no soportan las razones por las cuales procede la anulación y no es suficiente la enunciación para establecer en que parte del laudo se debe entender como una decisión en conciencia y que otra en derecho.

5 CONSIDERACIONES.

Encontrándose reunidos los presupuestos para resolver de fondo el recurso extraordinario de anulación incoado por el extremo demandante del proceso arbitral que origina la controversia en esta instancia, esta Corporación es competente para conocer de la misma, para lo cual se restringe al marco trazado por la censura de que trata el inciso 4° del artículo 42 de la Ley 1563 de 2012.

5.1 COMPETENCIA.

Atendiendo lo preceptuado por el Art. 31 numeral 5 del CGP, este Tribunal es competente para abordar el asunto de la referencia.

5.2 PROBLEMA JURÍDICO.

Se desatará como problema jurídico en esta instancia:

¿Se acredita el acaecimiento de la causal 7° del artículo 41 de la Ley 1563 de 2012 que conlleve a la declaratoria de nulidad del laudo arbitral acusado?

5.3 FUNDAMENTO NORMATIVO.

5.3.1 Del Código Civil:

Artículo 15: "(...) Podrán renunciarse los derechos conferidos por las leyes, con tal que solo miren al interés individual del renunciante, y que no esté prohibida su renuncia (...)"

5.3.2 De la Ley 1563 de 2012:

Artículo 41, numeral 7°: “(...) Son causales del recurso de anulación (...) 7. Haberse fallado en conciencia o equidad, debiendo ser en derecho, siempre que esta circunstancia aparezca manifiesta en el laudo (...)”.

Artículo 42, inciso 4°: “(...) La autoridad judicial competente en la anulación no se pronunciará sobre el fondo de la controversia, ni calificará o modificará los criterios, motivaciones, valoraciones probatorias o interpretaciones expuestas por el tribunal arbitral al adoptar el laudo (...)”.

Artículo 43, inciso 1°: “(...) Cuando prospere cualquiera de las causales señaladas en los numerales 1 a 7 del artículo 41, se declarará la nulidad del laudo. En los demás casos, este se corregirá o adicionará (...)”.

5.4 FUNDAMENTO JURISPRUDENCIAL.

5.4.1 PRECEDENTE HORIZONTAL, SALA DE DECISIÓN CIVIL FAMILIA LABORAL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE VALLEDUPAR.

5.4.1.1 Sobre la restricción de ahondar en asuntos sustanciales tratándose del recurso extraordinario de anulación. Sentencia del diecisiete (17) de noviembre de 2020 dentro del recurso de anulación que tuvo como convocante a OF CONSTRUCTORES S.A.S. y que como convocado al CONSORCIO ACCIONA PTAP METESUSTO (Integrado por ACCIONA INFRAESTRUCTURA S.A. Y ACCIONA AGUA S.A.). Radicación No. 20-001-22-14-002-2020-00121-00, M.P. Dr. ÁLVARO LÓPEZ VALERA.

“(...) En este sentido, como los argumentos del recurrente están encaminados a desvanecer la valoración que el tribunal de arbitramento hizo sobre algunas pruebas, con el fin de que el juez extraordinario emita decisión de fondo y resuelva la controversia originada por los presuntos incumplimientos de las obligaciones contraídas en el contrato de obra N° 10 del 10 de mayo de 2016, suscrito entre Of Constructores sas y el Consorcio Acciona PTAP Metesusto, integrado por Acciona Infraestructuras sa y Acciona Agua sa, concluye la Sala que no se configura la causal de fallo en conciencia o equidad, alegada en esta oportunidad por la convocante y por ello el recurso debe declararse infundado (...)”

5.5 CASO CONCRETO.

Acontece que, surtido el trámite arbitral ante el Centro del Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Valledupar, Cesar, la señora SILA EUGENIA VELANDIA ARAUCHÁN, promotora de aquel y la convocante en esta oportunidad, incoó el recurso extraordinario de anulación en contra del laudo arbitral proferido el día 28 de octubre de 2021 por aquella entidad.

Se tiene que en el particular la recurrente adujo como causal de anulación la prevista en el numeral 7° del artículo 41 de la Ley 1563 de 2012, consistente esta, conforme la norma aludida, a “(...) *Haberse fallado en conciencia o equidad, debiendo ser en derecho, siempre que esta circunstancia aparezca manifiesta en el laudo (...)*”.

Así pues, sea del caso mencionar que de conformidad con el artículo 40 de la Ley 1563 de 2012 el recurso de anulación tiene un carácter extraordinario, circunstancia de la cual se desprenden dos consideraciones importantes, a saber:

- 1) Su trámite no constituye una instancia adicional del proceso arbitral, y;
- 2) Para lo de su interposición, el convocante debe encausar su pedimento en las causales taxativamente previstas por el artículo 41 de Ley 1563 de 2012.

Consideraciones que van ligadas y no pueden desatenderse por el impulsor del recurso extraordinario, pues su entendimiento implica que la sustentación que presenta el convocante deba ir en armonía con la causal que invoca, sin que pueda una serle extraña a la otra o extenderse sobre tópicos que no la originan.

Por tanto, en lo que atiene a la primera consideración, el remedio extraordinario dista, por ejemplo, de la apelación que como recurso ordinario erige una nueva oportunidad para que se discuta de fondo la controversia tratada en sede de primer grado, y en sí mismo es otra instancia en la cual el proponente puede desplegar actos procesales como, inclusive, la solicitud de decreto y práctica de pruebas de acuerdo a las reglas previstas por el estatuto procesal civil en su artículo 327.

Por su lado, el recurso extraordinario de anulación en contra de laudos arbitrales restringe el deber por realizar al operador judicial que tiene su conocimiento, esto, al punto que el inciso 4° del artículo 42 de la Ley 1563 de 2012 consagra – *en síntesis* – que no le está permitido pronunciarse sobre el fondo de la controversia, como tampoco calificar o modificar criterios, interpretaciones, ni mucho menos valoraciones probatorias, de lo que claramente se colige que en el trámite del recurso de anulación le está vedado a esta Sala que su pronunciamiento pueda versar sobre tópicos sustanciales o los denominados errores *in iudicando*, sino únicamente sobre asuntos procedimentales o errores *in procedendo*. Basta mirar el enlistamiento de las causales dadas por legislador para llegar a tal conclusión.

Sobre la segunda estimación, como se observa en el artículo 41 de la ley tantas veces aludida, las causales de anulación son taxativas, lo que quiere decir que se rigen por el principio de especificidad según el cual, para acudir al remedio extraordinario, debe respetarse el enlistamiento dado por el legislador invocando únicamente las vertidas en la ley.

Arribando al particular, si bien la gestora alude a una causal taxativamente prevista en la norma, a saber, haberse fallado en conciencia o equidad debiendo ser en

derecho siempre que esta circunstancia aparezca manifiesta en el laudo, lo cierto es que como se aprecia en el acápite No. 3 de este proveído – *que sintetiza la sustentación del recurso* – el extremo convocante esgrime tópicos que escapan del resorte de esta Sala, e inclusive, en la construcción de su sustentación se evidencia que la misma no encuadra en la causal invocada toda vez que, en primer lugar, reconoce que el árbitro designado resolvió con fundamento en “(...) *normativa jurídica en general y normas aplicables al caso concreto (...)*”, dicho que en su literalidad contradice la causal invocada, pues es consciente de que la base de la decisión que el inconforma no son criterios provenientes del sentir equitativo o a conciencia del árbitro, sino una resolución basada en fundamentos jurídicos, los cuales, sean erróneos o no en su aplicación o interpretación a estimación del proponente, no implica que dicha situación encaje en la causal invocada, pues se insiste, mediante el recurso de anulación no es posible el estudio de asuntos sustanciales o del fondo de la controversia.

Además, téngase que las cláusulas compromisorias – *que originan para las partes la obligación de acudir al procedimiento arbitral antes que al judicial* – son elementos accidentales de los contratos, por tanto, su estipulación es de carácter dispositivo para las partes y ante su falta de consagración en el negocio jurídico no se distorsiona la naturaleza del mismo por no ser de aquellos elementos de la esencia del contrato, por tanto, es completamente válida su convención siempre que no contravenga el orden público.

Luego entonces, de establecerse entre las partes como cláusula contractual la compromisoria, estas se someten a la decisión de un tercero, la cual, si bien debe ser en derecho, no es impugnabile con el fin de que la autoridad judicial competente vuelva a considerar de fondo la controversia, pues se entiende que las mismas partes dispusieron bajo el principio de la autonomía de su voluntad que fuese este quien dirimiera la controversia, encontrando aquel principio – *en el particular* – asidero en el artículo 15 del Código Civil que reza “(...) *Podrán renunciarse los derechos conferidos por las leyes, con tal que solo miren al interés individual del renunciante, y que no esté prohibida su renuncia (...)*” como quiera que los contratantes renunciaron a dirimir sus diferencias ante la jurisdicción de los jueces y magistrados de la república para que de ellas conociera un tercero neutral autorizado por la ley para tal propósito y cuya decisión hace tránsito a cosa juzgada.

En segundo lugar, los demás dichos de la gestora constituyen reparos sobre la interpretación por parte del árbitro de las cláusulas pactadas por las partes en el contrato de administración, así como también sobre la valoración probatoria realizada en sede arbitral, sin que sea dable, se insiste, atender a sus censuras en contra de puntos sustanciales del laudo arbitral que le inconforma como quiera que no le es propio a esta Sala ese propósito.

Asimismo, no hay lugar a dudas que si se esgrime una causal de anulación es menester sustentarla de acuerdo a los presupuestos fácticos que la constituyen, aconteciendo en el caso bajo estudio que la única oportunidad en que la convocante menciona que la decisión se basó en la consciencia del árbitro y resolviendo en equidad y no en derecho, fue en lo atinente al supuesto incumplimiento de ARAZI GESTIÓN INMOBILIARIA S.A.S. de la obligación de impulsar el arrendamiento del inmueble de propiedad de la señora VELANDIA ARAUCHÁN, sin que ello, a estimación de la Sala, se aprecie ostensiblemente como lo exige la causal legal, pues inclusive, tal como expuso la convocante en su sustentación y se aprecia en el laudo arbitral acusado, el tercero dirimente partió de la estipulación contractual referente a la obligación de impulso del arrendamiento por parte de la inmobiliaria, es decir, de la interpretación del contrato de administración, sin que por ello – *con sustento en que la misma fuese errónea* – se pueda aducir que fue una determinación en conciencia o equidad por parte del árbitro como quiera que para llegar a la conclusión de que no existió incumplimiento alguno por parte de la inmobiliaria, este tuvo en consideración el clausulado pactado por los contratantes.

Se concluye entonces que no se acreditó el acaecimiento de la causal 7° del artículo 41 de la Ley 1563 de 2012 que conlleve a la declaratoria de nulidad del laudo arbitral acusado, motivo suficiente para desestimar el recurso extraordinario de anulación que ocupa y se condene en agencias en derecho a la recurrente.

En mérito de lo expuesto, la Sala de Decisión Civil Familia Laboral del Tribunal Superior de Distrito Judicial de Valledupar, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE.

PRIMERO: DECLARAR infundado el recurso extraordinario de anulación promovido por la señora SILA EUGENIA VELANDIA ARAUCHÁN en contra del laudo arbitral proferido el día 28 de octubre de 2021 por el Centro del Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Valledupar, Cesar, dentro del trámite seguido por la prenombrada en contra de ARAZI GESTIÓN INMOBILIARIA S.A.S.

SEGUNDO: CONDENAR en costas a la recurrente SILA EUGENIA VELANDIA ARAUCHÁN, se fijan como en agencias en derecho por la suma de UN (1) SMLMV por no salir avante su recurso, esto, de conformidad con el numeral 9° del artículo 5°, Acuerdo No. PSAA16-10554 de agosto 5 de 2016 expedido por el Consejo Superior de la Judicatura.

TERCERO: NOTIFICAR esta providencia, para este propósito remítase a la secretaría de esta Corporación.

RAD: 20-001-22-14-004-2022-00028-00. Recurso extraordinario de Anulación de laudo Arbitral promovido por SILA EUGENIA VELANDIA ARAUCHÁN en contra de ARAZI GESTIÓN INMOBILIARIA S.A.S.

CUARTO: EJECUTORIADA esta decisión, devuélvase el expediente por secretaría al Centro del Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Valledupar, Cesar.

SIN NECESIDAD DE FIRMAS
(Art. 7, Ley 527 de 1999, Arts. 2 inc. 2,
Ley 2213 de 2022;
Acuerdo PCSJA20-11567 CSJ)

JHON RUSBER NOREÑA BETANCOURTH
Magistrado

JESÚS ARMANDO ZAMORA SUÁREZ
Magistrado

ÓSCAR MARINO HOYOS GONZÁLEZ
Magistrado