



Liderando la
Transformación
Digital
Empresarial



SC 1573-1

**Centro de Conciliación, Arbitraje
y Amigable Composición**

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



3148238225

conciliacion@camaraarmenia.org.co

Cra. 14 # 23-15 Piso 2

TRIBUNAL DE ARBITRAJE

FARMLAND DIRECT LIMITED,

Vs.

GRUPO CAMPOMÍO S.A.S

Armenia, veintitrés (23) de Diciembre de dos mil veinticuatro (2024).

LAUDO ARBITRAL

El Tribunal de Arbitraje constituido para dirimir en derecho las controversias entre la Parte Convocante **FARMLAND DIRECT LIMITED** y la Parte Convocada **GRUPO CAMPOMÍO S.A.S**, una vez surtidas todas las etapas procesales previstas en la ley arbitral aplicable, profiere el presente Laudo Arbitral con el cual se resuelve el conflicto jurídico que las partes sometieron a su conocimiento.

1. ANTECEDENTES PROCESALES

1.1 Identificación de las partes

Los extremos procesales en este proceso arbitral son los siguientes:

DEMANDANTE:

FARMLAND DIRECT LIMITED, sociedad de naturaleza comercial, legalmente constituida con Número BVI: 2.082.330, con dirección Calle 6 Sur No. 43 A 96, Edificio Torre 6 Sur Of. 701, Medellín. Correos electrónicos: farmlandbvi@gmail.com y oscarb@farmfolio.net Celular 3103113908, legalmente representada por el señor Oscar Adolfo Baracaldo Corredor, identificado con cédula de ciudadanía No. 80.191.783

CANALES DIGITALES DE NOTIFICACIÓN

PARTE CONVOCANTE oscarb@farmfolio.net farmlandbvi@gmail.com yvallejo@contextolegal.com

PARTE CONVOCADA darago1991@gmail.com cesar-lopezv@hotmail.com

SECRETARIA TRIBUNAL rolegoro@yahoo.com



Liderando la
Transformación
Digital
Empresarial



SC 1573-1

**Centro de Conciliación, Arbitraje
y Amigable Composición**

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



CONCILIEMOS
CENTRO DE CONCILIACIÓN, ARBITRAJE
Y AMIGABLE COMPOSICIÓN
3148238225
conciliacion@camaraarmenia.org.co
Cra. 14 # 23-15 Piso 2

DEMANDADO:

GRUPO CAMPOMÍO S.A.S, sociedad de naturaleza comercial legalmente constituida, identificada con el NIT número 901.113.297 – 4 con domicilio en la Carrera 35 A No. 15 B 35 OF 813 de Medellín, Antioquia. Correo electrónico: darago1991@gmail.com y teléfono 3108953404, representada legalmente por el señor David Ramírez González, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.128.441.924

1.2 El Pacto arbitral

La cláusula compromisoria con base en la cual se convocó a este Tribunal de Arbitraje es la contenida en la Cláusula **DÉCIMA CUARTA** del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO INMUEBLE RURAL FINCA “LA TEBAIDA”, CONFORMADA POR CINCO PREDIOS DEL MUNICIPIO DE QUIMBAYA, QUINDIO Y UN PREDIO EN MUNICIPIO DE ALCALÁ, VALLE, por un término de 14 años, suscrito entre el ARRENDADOR GUSTAVO VELÁSQUEZ ECHEVERRI, CEDULA 7513479, quien obra en nombre propio y en nombre y representación de otros copropietarios y el ARRENDATARIO GRUPO CAMPO MIO SAS, el 23 de junio de 2020, con vigencia a partir del día 23 de junio de 2020, la cual dispone lo siguiente:

DÉCIMA CUARTA: Solución de conflictos. Cualquier diferencia o conflicto que surja entre las partes con ocasión de la suscripción, ejecución, terminación o liquidación del presente contrato, que no llegue a ser dirimida a través de la conciliación, transacción o amigable composición, dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la fecha en que cualquiera de las partes notifique a la otra por escrito sobre la desavenencia, las partes se obligan a someter su diferencia ante un tribunal de arbitramento que se someterá al reglamento del Centro de arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Armenia.

La Competencia de los árbitros surge en el artículo 116 de la Constitución Política donde establece:

“Los particulares pueden ser investidos transitoriamente de la función de administrar justicia en la condición de conciliadores o en la de árbitros habilitados por las partes para proferir fallos en derecho o en equidad, en los términos que determine la ley”

CANALES DIGITALES DE NOTIFICACIÓN

PARTE CONVOCANTE oscarb@farmfolio.net farmlandbvi@gmail.com yvallejo@contextolegal.com

PARTE CONVOCADA darago1991@gmail.com cesar-lopezv@hotmail.com

SECRETARIA TRIBUNAL rolegoro@yahoo.com



Liderando la
**Transformación
Digital
Empresarial**



SC 1573-1

**Centro de Conciliación, Arbitraje
y Amigable Composición**

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



Así, de acuerdo con el artículo 1° de la Ley 1563 de 2012, el arbitraje es un mecanismo de solución de conflictos mediante el cual las partes defieren a árbitros la solución de una controversia relativa a asuntos de libre disposición o aquellos que la ley autorice.

Aunado a lo anterior, se tiene que la Ley 270 de 2003 contempla en su artículo 13:

“Ejercen función jurisdiccional de acuerdo con lo establecido en la Constitución Política:

(...)

Los particulares actuando como conciliadores o árbitros habilitados por las partes, en asuntos susceptibles de transacción, de conformidad con los procedimientos señalados en la ley. Tratándose de arbitraje, las leyes especiales de cada materia establecerán las reglas del proceso, sin perjuicio de que los particulares puedan acordarlas. Los árbitros, según lo determine la ley, podrán proferir sus fallos en derecho o en equidad

(...)

En ese orden de ideas, corresponde, como competencia de los árbitros, los asuntos de libre disposición de las partes, es decir, que sean susceptibles de transacción, además de los establecidos por Ley.

Siguiendo ese derrotero y auscultado el líbello de demanda se tiene que el conflicto que se ventila es susceptible de transacción, y, en consecuencia, es competencia de la jurisdicción arbitral para decidir de fondo.

Así las cosas, el tribunal cuenta con competencia para resolver un asunto de carácter disponible comprendido en el pacto arbitral, respecto del cual las partes, plenamente capaces y debidamente representadas en este proceso, han manifestado expresamente su voluntad de someterse a decisión arbitral y renunciaron anticipadamente o desplazaron la jurisdicción indicada para hacer valer sus pretensiones ante los jueces ordinarios.

CANALES DIGITALES DE NOTIFICACIÓN

PARTE CONVOCANTE oscarb@farmfolio.net farmlandbvi@gmail.com yvallejo@contextolegal.com

PARTE CONVOCADA darago1991@gmail.com cesar-lopezv@hotmail.com

SECRETARIA TRIBUNAL rolegoro@yahoo.com



Liderando la
Transformación
Digital
Empresarial



SC 1573-1

**Centro de Conciliación, Arbitraje
y Amigable Composición**

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



Finalmente, la validez del Pacto Arbitral no se discutió en este proceso y la competencia arbitral quedó definida en la providencia mediante la cual se dispuso que el Tribunal contaba con plenas atribuciones para resolver el litigio, de acuerdo con las consideraciones que allí quedaron contenidas.

1.3. LAS ACTUACIONES SURTIDAS

Las actuaciones adelantadas en la etapa inicial del presente proceso arbitral fueron, en síntesis, las siguientes:

1.3.1. La Parte Convocante por conducto de apoderado especial, presentó demanda arbitral DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO contra la Parte Convocada sociedad **GRUPO CAMPOMIO S.A.S,**

1.3.2. Se agotó el trámite de la designación del árbitro, acorde con lo estipulado en la cláusula arbitral, mediante sorteo celebrado el 21 de abril de 2023, recayendo en cabeza del abogado JULIO CESAR GÓMEZ GALLEGO.

1.3.3. Luego de que el árbitro aceptara su designación y cumpliera con lo dispuesto por el artículo 15 de la Ley 1563 de 2012 (Estatuto de Arbitraje), el día 9 de mayo de 2023, se declaró instalado el Tribunal, fijando como sede y la de su Secretaría, el **Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Armenia y del Quindío.**

1.3.4. De igual manera, se designó a la doctora **Rosa Leonor González Rodríguez** como secretaria de la lista de secretarios del **Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Armenia y del Quindío**, quien oportunamente aceptó su designación y tomó posesión dando cumplimiento al deber de información consagrado en la ley.

1.3.5. Mediante Auto No. 2 del 8 de junio de 2023, el Tribunal admitió la demanda y requirió al convocante para prestar caución expedida por compañía de seguros equivalente al 20% del valor

CANALES DIGITALES DE NOTIFICACIÓN

PARTE CONVOCANTE oscarb@farmfolio.net farmlandbvi@gmail.com yvallejo@contextolegal.com

PARTE CONVOCADA darago1991@gmail.com cesar-lopezv@hotmail.com

SECRETARIA TRIBUNAL rolegoro@yahoo.com



Liderando la
Transformación
Digital
Empresarial



SC 1573-1

**Centro de Conciliación, Arbitraje
y Amigable Composición**

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



3148238225

conciliacion@camaraarmenia.org.co

Cra. 14 # 23-15 Piso 2

de las pretensiones estimadas de la demanda, para lo cual le concedió 10 días para que la acercara al expediente junto con el recibo de pago.

1.3.6. Con fecha 23 de junio de 2023, la Parte Convocante **FARMLAND DIRECT LIMITED**, allegó la póliza junto con el recibo de pago respectivo, en cumplimiento de lo dispuesto en el ya mencionado auto admisorio.

1.3.7. Mediante Auto No. 3 del día 6 de julio de 2023, el Tribunal decretó el embargo del lote “EL DANUBIO”, ubicado en la vereda Palomino, municipio de Sevilla, Valle y “LOTE EL EDÉN”, ubicado en la vereda Túnel Bajo, municipio de Calarcá, Quindío, de propiedad del demandado.

1.3.8. En atención a que las medidas cautelares se encontraban en firme, mediante auto N° 6 del 19 de agosto de 2023, se requirió a la Parte Convocante **FARMLAND DIRECT LIMITED**, para que notificara la demanda arbitral a la parte convocada **GRUPO CAMPOMIO SAS**.

1.3.9. Mediante auto N° 7 del 9 de octubre de 2023, una vez allegada la prueba de la notificación de la demanda, se corrió traslado de la misma a la sociedad GRUPO CAMPOMIO SAS, por el término de 20 días.

1.3.10. Con fecha 10 de noviembre de 2023, la parte convocada GRUPO CAMPOMIO SAS contestó la demanda proponiendo excepciones, solicitó el reconocimiento y pago de mejoras frente a lo que presentó juramento estimatorio.

1.3.11. Por medio de auto N° 8 del 3 de diciembre de 2023, se corrió traslado de la contestación de la demanda y las excepciones a la parte demandante **FARMLAND DIRECT LIMITED**, concediéndole el término de 5 días para su pronunciamiento.

1.3.12. Mediante escrito enviado el 12 de diciembre de 2023, el apoderado de la parte convocante se pronunció frente a la contestación de la demanda, objetando el juramento estimatorio de la

CANALES DIGITALES DE NOTIFICACIÓN

PARTE CONVOCANTE oscarb@farmfolio.net farmlandbvi@gmail.com yvallejo@contextolegal.com

PARTE CONVOCADA darago1991@gmail.com cesar-lopezv@hotmail.com

SECRETARIA TRIBUNAL rolegoro@yahoo.com



Liderando la
Transformación
Digital
Empresarial



SC 1573-1

**Centro de Conciliación, Arbitraje
y Amigable Composición**

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



3148238225

conciliacion@camaraarmenia.org.co

Cra. 14 # 23-15 Piso 2

solicitud de pago y reconocimiento de mejoras presentado por la parte demandada.

1.3.13. El día 5 de enero de 2024, la sociedad demandada recorrió el traslado de las objeciones al juramento estimatorio presentado con la contestación de la demanda, acompañando las pruebas pertinentes para justificar la estimación del mismo.

1.3.14. Mediante auto N° 11 del 15 de enero de 2024, se citó a las partes a audiencia de conciliación.

1.3.15. El 17 de enero de 2024, la sociedad demandante **FARMLAND DIRECT LIMITED**, presentó reforma a la demanda y allegando nuevas pruebas.

1.3.16. Por auto N° 13 del 8 de febrero de 2024 se inadmitió la reforma de la demanda y se le concedió un plazo de 5 días a la parte demandante para que subsanara la demanda, lo cual realizó el día 13 de febrero siguiente, presentando memorial que corrigió los montos del juramento estimatorio.

1.3.17. Con fecha 6 de marzo de 2024, el Tribunal corrió traslado al demandado por el término de 10 días, del cual se recibió memorial el 21 de marzo siguiente, en el cual volvió a presentar excepciones y solicitó en igual forma el reconocimiento y pago de mejoras.

1.3.18. Del escrito anterior, se corrió traslado por 5 días a la parte demandante mediante correo enviado el 16 de abril de 2024 adjuntándole el link contentivo del folder contestación reforma a la demanda remitido por el demandado. Transcurrido el término de ley, el demandante no se pronunció por lo que se fijó fecha y hora para audiencia de conciliación.

1.3.19. El día 17 de mayo de 2024 se llevó a cabo la audiencia de conciliación de que trata el artículo 24 de la Ley 1563 de 2012 (Estatuto de Arbitraje), en la cual las partes no llegaron a ningún acuerdo que solucionara sus diferencias, por lo que el Tribunal declaró fracasada la conciliación.

CANALES DIGITALES DE NOTIFICACIÓN

PARTE CONVOCANTE oscarb@farmfolio.net farmlandbvi@gmail.com yvallejo@contextolegal.com

PARTE CONVOCADA darago1991@gmail.com cesar-lopezv@hotmail.com

SECRETARIA TRIBUNAL rolegoro@yahoo.com



Liderando la
Transformación
Digital
Empresarial



SC 1573-1

**Centro de Conciliación, Arbitraje
y Amigable Composición**

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



CONCILIEMOS
CENTRO DE CONCILIACIÓN, ARBITRAJE
Y AMIGABLE COMPOSICIÓN
☎ **314 823 8225**
conciliacion@camaraarmenia.org.co
Cra. 14 # 23-15 Piso 2

1.3.20. Mediante Auto fechado el 17 de mayo de 2024, el Tribunal fijó las sumas correspondientes a honorarios y gastos de que trata el artículo 25 de la Ley 1563 de 2012 (Estatuto de Arbitraje), los cuales fueron pagados oportuna e íntegramente por la Parte demandada **GRUPO CAMPOMIO S.A.S.**

1.3.21. El día 17 de julio de 2024 a las 2:00 p.m, se llevó a cabo la primera audiencia de trámite de que trata el artículo 30 de la Ley 1563 de 2012 (Estatuto de Arbitraje).

1.3.22. Con fecha 12 de agosto de 2024 se conoció del escrito de tutela interpuesto por la apoderada de la parte demandada, la cual fue denegada en primera instancia por el Tribunal Superior del Quindío mediante proveído del 6 de septiembre de 2024, frente a lo que la apoderada replicante impugnó la sentencia de primera instancia, siendo confirmada por la Corte Suprema de Justicia el día 22 de agosto de 2024, indicando que *“no encuentra esta Corte motivo que amerite la intervención del juez constitucional, en tanto que este no es un «instrumento para definir cuál planteamiento es el válido, el más acertado o más correcto para dar lugar a la intervención del fallador de tutela».*

1.3.23. La etapa de instrucción del proceso se adelantó debidamente y las pruebas solicitadas por las partes, fueron practicadas en audiencias celebradas en forma virtual, de conformidad con la legislación procesal vigente, durante los días 15, 22 y 27 de agosto de 2024.

1.3.24. Mediante auto N° 19 del 5 de septiembre de 2024, el Tribunal accedió a la solicitud de levantamiento de la medida cautelar de embargo del bien inmueble distinguido con matrícula inmobiliaria número 382-16578 de propiedad de la sociedad GRUPO CAMPOMÍO S.A.S, una vez fuera presentada caución bancaria, o por compañía de seguros o en dinero, la cual fue allegada el día 6 de septiembre de 2024, asegurando la suma de 416.200.899, correspondiente al valor de las pretensiones de la demanda.

1.3.25. Por auto N° 21 del 1° de noviembre de 2024, el tribunal de oficio decretó prueba pericial

CANALES DIGITALES DE NOTIFICACIÓN

PARTE CONVOCANTE oscarb@farmfolio.net farmlandbvi@gmail.com yvallejo@contextolegal.com

PARTE CONVOCADA darago1991@gmail.com cesar-lopezv@hotmail.com

SECRETARIA TRIBUNAL rolegoro@yahoo.com



Liderando la
**Transformación
Digital
Empresarial**



SC 1573-1

**Centro de Conciliación, Arbitraje
y Amigable Composición**

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



CONCILIEMOS
CENTRO DE CONCILIACIÓN, ARBITRAJE
Y AMIGABLE COMPOSICIÓN
3148238225
conciliacion@camaraarmenia.org.co
Cra. 14 # 23-15 Piso 2

para lo cual hizo el nombramiento del ingeniero agrónomo RODRIGO RODRÍGUEZ LÓPEZ, para que en el término de 8 días entregara su dictamen.

1.3.26. El día 18 de noviembre de 2024, el ingeniero agrónomo RODRÍGUEZ LÓPEZ presentó su informe pericial, del cual se corrió traslado a las partes y en sendos memoriales solicitaron aclaraciones. Además, la apoderada de la parte demandante pidió la celebración de audiencia para interrogar al perito, invocando normas del Arbitraje Internacional y sin presentar experticias para controvertir el presentado por el perito designado, por lo que su pedimento fue negado en virtud a que se trataba de una prueba de oficio cuyo resultado brindó la claridad que buscaba el Tribunal, aunado a la discrecionalidad establecida por el art. 31 de la ley 1563 de 2012.

1.3.27. Mediante auto N° 23 del 26 de noviembre de 2024 se fijó fecha para escuchar las alegaciones de las partes el día 2 de diciembre de 2024.

De otra parte, el Tribunal fijó el día veintitrés de diciembre de dos mil veinticuatro de la presente anualidad, a partir de las 8:30 a.m, como fecha y hora para llevar a cabo la audiencia de lectura de laudo de que trata el artículo 33 de la Ley 1563 de 2012 (Estatuto de Arbitraje).

1.4. Control de legalidad.

En cada etapa del presente trámite se surtió el respectivo control de legalidad, en el cual las partes indicaron que, hasta la fecha de la presente audiencia, no existía ninguna situación que pueda conllevar a una sentencia inhibitoria o declarar alguna nulidad.

1.5. Término de duración del proceso

El presente laudo arbitral se profiere en forma oportuna, por cuanto:

El día 17 de julio de 2024 se realizó la primera audiencia de trámite de que trata el artículo 30 de la Ley 1563 de 2012 (Estatuto de Arbitraje), por lo que el término de duración de seis (6) meses del proceso arbitral, vencería el día 13 de enero de 2025.

CANALES DIGITALES DE NOTIFICACIÓN

PARTE CONVOCANTE oscarb@farmfolio.net farmlandbvi@gmail.com yvallejo@contextolegal.com

PARTE CONVOCADA darago1991@gmail.com cesar-lopezv@hotmail.com

SECRETARIA TRIBUNAL rolegoro@yahoo.com



Liderando la
Transformación
Digital
Empresarial



SC 1573-1

**Centro de Conciliación, Arbitraje
y Amigable Composición**

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



3148238225

conciliacion@camaraarmenia.org.co

Cra. 14 # 23-15 Piso 2

De acuerdo con lo anterior, el presente laudo se profiere dentro de los términos establecidos en la ley arbitral.

CAPÍTULO SEGUNDO

2. SÍNTESIS DEL LITIGIO

En este Capítulo del laudo arbitral, de conformidad con lo exigido por el artículo 280 del Código General del Proceso, se hará un compendio de las pretensiones y excepciones contenidas en la demanda arbitral, así como de sus fundamentos fácticos.

2.1. LA DEMANDA ARBITRAL

La Parte Convocante **FARMLAND DIRECT LIMITED**, presentó demanda arbitral de restitución de inmueble arrendado en contra de la sociedad **GRUPO CAMPOMIO SAS**, la cual fue admitida por medio de Auto N° 2 del 8 de julio de 2023.

2.1.1. LOS HECHOS DE LA DEMANDA ARBITRAL

En virtud a que la demanda inicialmente presentada fue reformada el 17 de enero de 2024, tenemos que el resumen de los hechos en que la Parte Convocante **FARMLAND DIRECT LIMITED**, fundamenta su demanda fueron las siguientes:

*PRIMERO. INMUEBLE: **FARMLAND DIRECT LIMITED**, (en adelante “FARMLAND”) es propietaria de seis inmuebles ubicados entre los Municipios de Quimbaya – Quindío y Alcalá – Valle, e identificados con las Matrículas Inmobiliarias Nos. 280-176976, 280-176977, 280-176978, 280-176979, 280-176980 y 375-19440 de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia y Cartago (en adelante denominado Finca “La Tebaida”) y con un área total de 62,8061 Has. 1.1. Los linderos de este inmueble se encuentran contenidos en la Escritura Pública 2053 del dos (02) de agosto de 2022 de la Notaría primera (1) de Medellín así:*

CANALES DIGITALES DE NOTIFICACIÓN

PARTE CONVOCANTE oscarb@farmfolio.net farmlandbvi@gmail.com yvallejo@contextolegal.com

PARTE CONVOCADA darago1991@gmail.com cesar-lopezv@hotmail.com

SECRETARIA TRIBUNAL rolegoro@yahoo.com



Liderando la
Transformación
Digital
Empresarial



SC 1573-1

**Centro de Conciliación, Arbitraje
y Amigable Composición**

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



CONCILIEMOS
CENTRO DE CONCILIACIÓN, ARBITRAJE
Y AMIGABLE COMPOSICIÓN
3148238225
conciliacion@camaraarmenia.org.co
Cra. 14 # 23-15 Piso 2

Matrícula inmobiliaria 280-176976 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia.

“A) LOTE NÚMERO UNO (1): se trata de un lote de terreno que en adelante se denominará “FINCA EL PALMAR”, ubicado en el área rural de Quimbaya, Quindío, constante de un área de 11 hectáreas y 9.273 metros cuadrados, parte de la ficha catastral número 00-02-0001-0029-000 (...)

Matrícula inmobiliaria 280-176977 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia.

“B) LOTE NÚMERO DOS (2): Se trata de un lote de terreno que en adelante se denominará “FINCA EL TREBOL”, ubicado en el área rural de Quimbaya, Quindío, constante de un área de 11 hectáreas y 2.251 metros cuadrados, parte de la ficha catastral número 00-02-0001-0029-000 (...)

Matrícula inmobiliaria 280-176978 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia.

“C) LOTE NÚMERO TRES B (3B): Se trata de un lote de terreno que en adelante se denominará “FINCA LA VEGA”, ubicado en el área rural de Quimbaya, Quindío, constante de un área de 10 hectáreas y 486 metros cuadrados, parte de la ficha catastral número 00-02-0001-0029-000 (...)

Matrícula inmobiliaria 375-19440 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartago.

“D) El predio denominado LA TEBAIDA, ubicado en Alcalá, Valle, y que se determina así: Se trata de un lote de terreno desmembrado de otro de mayor extensión, llamado “LA TEBAIDA”, ubicado en jurisdicción del Municipio de Alcalá, Valle, constante de un área de 5 hectáreas y de 9.200 metros cuadrados, identificado con la ficha catastral número 00-00-0007-0079-000 (...)

CANALES DIGITALES DE NOTIFICACIÓN

PARTE CONVOCANTE oscarb@farmfolio.net farmlandbvi@gmail.com yvallejo@contextolegal.com

PARTE CONVOCADA darago1991@gmail.com cesar-lopezv@hotmail.com

SECRETARIA TRIBUNAL rolegoro@yahoo.com



Liderando la
Transformación
Digital
Empresarial



SC 1573-1

**Centro de Conciliación, Arbitraje
y Amigable Composición**

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



314 823 8225

conciliacion@camaraarmenia.org.co

Cra. 14 # 23-15 Piso 2

Matrícula inmobiliaria 280-176979 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia.

“E) LOTE NÚMERO CUATRO (4): Se trata de un lote de terreno que en adelante se denominará “FINCA EL TESORO”, ubicado en el área rural de Quimbaya Quindío, constante de un área de 16 hectáreas y 4.851 metros cuadrados, parte de la ficha catastral número 00-02-0001-0029-000 (...)

Matrícula inmobiliaria 280-176980 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia.

“F) LOTE NÚMERO CINCO (5): Se trata de un lote de terreno que en adelante se denominará “FINCA LA TEBAIDA”, ubicado en el área rural de Quimbaya, Quindío, constante de un área de 7 hectáreas y 2000 metros cuadrados, parte de la ficha catastral número 00-02-0001-0029-000 (...)

En atención a la información que reposa en los municipios de Quimbaya – Quindío y Alcalá Valle, la Finca La Tebaida está conformada por seis (6) lotes de terreno y, tiene un área aproximada de 62,8061 Has.

SEGUNDO. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO: Sobre la Finca La Tebaida existe un contrato de arrendamiento celebrado inicialmente entre GRUPO CAMPOMÍO S.A.S. en calidad de arrendataria y GUSTAVO VELÁSQUEZ ECHEVERRI, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 7.513.479, (en adelante los “Anteriores Propietarios”) en calidad de arrendador, firmado el veintitrés (23) de junio de 2020 (en adelante el “Contrato de Arrendamiento”). El Contrato de Arrendamiento se suscribió por un término inicial de catorce (14) años contados a partir del veintitrés (23) de junio de 2020, esto es, hasta el veintidós (22) de mayo de 2034.

TERCERO. CESIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO: El diecisiete (17) de junio de 2022 FARMLAND y los Anteriores Propietarios suscribieron un documento privado de

CANALES DIGITALES DE NOTIFICACIÓN

PARTE CONVOCANTE oscarb@farmfolio.net farmlandbvi@gmail.com yvallejo@contextolegal.com

PARTE CONVOCADA darago1991@gmail.com cesar-lopezv@hotmail.com

SECRETARIA TRIBUNAL rolegoro@yahoo.com



Liderando la
Transformación
Digital
Empresarial



SC 1573-1

**Centro de Conciliación, Arbitraje
y Amigable Composición**

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



3148238225

conciliacion@camaraarmenia.org.co

Cra. 14 # 23-15 Piso 2

cesión total de posición contractual respecto del Contrato de Arrendamiento, en virtud del cual FARMLAND pasó a ocupar la posición de arrendador de la Finca La Tebaida (en adelante la “Cesión Contractual”), Cesión Contractual esta que fue notificada al demandado el tres (3) de agosto de 2022.

CUARTO. DESTINACIÓN DEL INMUEBLE: En atención a la cláusula segunda del Contrato de Arrendamiento, la destinación principal de la Finca la Tebaida sería para cultivo de cítricos, y transitoriamente para cultivos de maíz, ahuyama, yuca, piña, banano, plátano y otros cultivos no perennes.

QUINTO. NATURALEZA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. Si bien el Contrato de Arrendamiento se suscribió sobre un inmueble rural – Finca La Tebaida -, el objetivo de la explotación agrícola del mismo significa que iba a dársele uso comercial a la tierra, por ende, el contrato de arrendamiento celebrado es de naturaleza mercantil, en consecuencia, se rige por la Legislación Comercial.

SEXTO. OBLIGACIONES CONTRACTUALES DE LA SOCIEDAD GRUPO CAMPOMÍO S.A.S.: En atención al uso que se le daría a la Finca La Tebaida es indispensable para FARMLAND como propietario de la tierra, verificar en todo momento que la misma esté siendo debidamente usada y, que no se estén ocasionando daños que generen un daño irreparable. Por este motivo, en la cláusula séptima del Contrato de Arrendamiento se estipularon las obligaciones contractuales del arrendatario, entre otras, las siguientes obligaciones:

“2 – Permitirá en cualquier tiempo las visitas que los propietarios o sus representantes tengan a bien realizar, para constatar el estado de conservación del inmueble y otras circunstancias que sean de su interés (sic) (...)” (Negrita y subrayado fuera de texto).

CANALES DIGITALES DE NOTIFICACIÓN

PARTE CONVOCANTE oscarb@farmfolio.net farmlandbvi@gmail.com yvallejo@contextolegal.com

PARTE CONVOCADA darago1991@gmail.com cesar-lopezv@hotmail.com

SECRETARIA TRIBUNAL rolegoro@yahoo.com



Liderando la
Transformación
Digital
Empresarial



SC 1573-1

**Centro de Conciliación, Arbitraje
y Amigable Composición**

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



3148238225

conciliacion@camaraarmenia.org.co

Cra. 14 # 23-15 Piso 2

Adicionalmente, cabe señalar que no se estableció en el Contrato de Arrendamiento ningún procedimiento o requisito adicional para llevar a cabo las visitas de las que habla el extracto de la cláusula en mención.

Ahora, respecto a la obligación del arrendatario sobre el pago de los cánones de arrendamiento, se estableció en la cláusula tercera lo siguiente:

FORMA DE PAGO: Dentro de los cinco (5) primeros días siguientes a la fecha de corte de cada mes.

Y, el 22 de agosto de 2022 mediante comunicación del GRUPO COMPAMÍO se le informa a FARMLAND que

Por medio del presente escrito, me permito informarle que dentro de la oportunidad legal contractual se realizará el depósito del canon de arrendamiento en la cuenta bancaria por usted informada siguiendo el respectivo instructivo. (Negrita fuera de texto)

Esto significa que, el pago de los cánones de arrendamiento (obligación general de los arrendatarios) debía realizarse dentro de los cinco (5) primeros días siguientes a la fecha de corte en la cuenta informada por FARMLAND.

CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO: Se señaló en la cláusula novena del Contrato de Arrendamiento que, el contrato se terminaría entre otras razones, "(...) 3- Por incumplimiento del contrato o mora en el pago de los cánones de arrendamiento" (Negrita y subrayado fuera de texto).

OCTAVO. INCUMPLIMIENTO DEL DEMANDADO DE SUS OBLIGACIONES CONTRACTUALES – NO PERMITIR LAS VISITAS.

CANALES DIGITALES DE NOTIFICACIÓN

PARTE CONVOCANTE oscarb@farmfolio.net farmlandbvi@gmail.com yvallejo@contextolegal.com

PARTE CONVOCADA darago1991@gmail.com cesar-lopezv@hotmail.com

SECRETARIA TRIBUNAL rolegoro@yahoo.com



Liderando la
Transformación
Digital
Empresarial



SC 1573-1

**Centro de Conciliación, Arbitraje
y Amigable Composición**

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



314 823 8225

conciliacion@camaraarmenia.org.co

Cra. 14 # 23-15 Piso 2

El día veintidós (22) de septiembre de 2022 FARMLAND, en calidad de arrendador, y, en ejercicio de sus facultades contractuales envió comunicación a GRUPO CAMPOMÍO S.A.S. dando aviso de la visita que llevaría a cabo en la Finca La Tebaida para comprobar el estado de esta por medio de un representante debidamente autorizado para ello, tal y como se lo permite expresamente la mencionada cláusula séptima del Contrato de Arrendamiento.

Sin embargo, y, pese a haber dado previo aviso, al momento de presentarse en la Finca La Tebaida el representante autorizado de FARMLAND, Juan Pablo Vargas Isidro (identificado con cédula de ciudadanía No. 13.541.457) y Pablo Villegas Paucar (identificado con cédula de ciudadanía No. 1.152.442.456 y T.P. No. 293.946, asesor jurídico de FARMLAND) se les denegó el acceso por parte de quienes se identificaron como Jairo Velez (administrador de la finca) y Miller (mayordomo general de la finca).

Adicionalmente a lo anterior, a los representantes de FARMLAND se les entregó una comunicación firmada por el abogado Leonardo Gómez Cuartas (identificado con cédula de ciudadanía No. 89.008.811 y T.P. No. 128.478) en la que se manifestaba por escrito, de manera injustificada la no autorización a ingresar a la Finca La Tebaida por parte los representantes autorizados del propietario, FARMLAND, lo que claramente constituye un incumplimiento contractual de los deberes del demandado en su calidad de arrendatario.

FARMLAND dio respuesta a la mencionada comunicación de GRUPO CAMPOMÍO S.A.S. y además se les notificó el incumplimiento de sus deberes contractuales de arrendatario mediante escrito con fecha del mismo veintidós (22) de septiembre de 2022.

NOVENO. NOTIFICACIÓN DE INCUMPLIMIENTO: *El incumplimiento por parte del demandado del Contrato de Arrendamiento, al no permitir que se llevara a cabo la visita*

CANALES DIGITALES DE NOTIFICACIÓN

PARTE CONVOCANTE oscarb@farmfolio.net farmlandbvi@gmail.com yvallejo@contextolegal.com

PARTE CONVOCADA darago1991@gmail.com cesar-lopezv@hotmail.com

SECRETARIA TRIBUNAL rolegoro@yahoo.com



Liderando la
Transformación
Digital
Empresarial



SC 1573-1

**Centro de Conciliación, Arbitraje
y Amigable Composición**

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



3148238225

conciliacion@camaraarmenia.org.co

Cra. 14 # 23-15 Piso 2

por parte de las personas autorizadas de FARMLAND para constatar el estado de conservación del inmueble y otras circunstancias que sean de su interés fue advertido y comunicado por FARMLAND de manera escrita y verbal.

INCUMPLIMIENTO DEL DEMANDADO DE SUS OBLIGACIONES CONTRACTUALES –PAGO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO:

El once (11) de agosto de 2022 FARMLAND notificó a GRUPO CAMPOMÍO S.A.S. la naturaleza y número de cuenta bancaria en la cual se debía realizar el pago y/o depósito del canon de arrendamiento (cuenta nro. 20002590328, código Swift FTBMUS44 del First Horizon Bank) y, entre los meses de agosto 2022 hasta noviembre de 2022, se llevó a cabo en debida forma el mencionado pago.

Desde el mes de diciembre de 2022 y hasta la fecha [a pesar de haberse acordado la forma del pago del canon de arrendamiento (plazo y cuenta bancaria)] FARMLAND no ha recibido por parte del GRUPO CAMPOMÍO S.A.S. el pago y/o depósito de dichos cánones de arrendamiento.

Lo adeudado por concepto de cánones de arrendamiento a la fecha asciende a CIENTO DIECISEIS MILLONES DOSCIENTOS MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS ML (\$ 116.200.899) (...)

NOTIFICACIÓN DE INCUMPLIMIENTO: *El incumplimiento por parte del demandado del Contrato de Arrendamiento, al no realizar el pago del canon de arrendamiento de la forma acordada por las partes en el Contrato de Arrendamiento y en comunicaciones anexas fue advertido y comunicado por FARMLAND de manera escrita y verbal el treinta (30) de enero de 2023.*

CLÁUSULA PENAL: *Señala la cláusula décima tercera del Contrato de Arrendamiento que, el incumplimiento de las obligaciones del contrato por cualquiera de sus partes*

CANALES DIGITALES DE NOTIFICACIÓN

PARTE CONVOCANTE oscarb@farmfolio.net farmlandbvi@gmail.com yvallejo@contextolegal.com

PARTE CONVOCADA darago1991@gmail.com cesar-lopezv@hotmail.com

SECRETARIA TRIBUNAL rolegoro@yahoo.com



Liderando la
Transformación
Digital
Empresarial



SC 1573-1

**Centro de Conciliación, Arbitraje
y Amigable Composición**

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



3148238225

conciliacion@camaraarmenia.org.co

Cra. 14 # 23-15 Piso 2

obligará a la parte incumplida a pagar a la otra “(...) en calidad de multa, la suma de TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS MCTE (\$300.000.000)” (Negrita y subrayado por fuera de texto).

2.1.2. LAS PRETENSIONES DE LA REFORMA DE LA DEMANDA ARBITRAL Las pretensiones formuladas por la Parte **FARMLAND DIRECT LIMITED**, en la demanda arbitral reformada fueron las siguientes:

“PRINCIPALES:

PRIMERA: DECLARAR que la sociedad GRUPO CAMPOMÍO S.A.S. con NIT. 901.113.297 - 4 en calidad de arrendataria ha incumplido las siguientes obligaciones contractuales contenidas en el Contrato de Arrendamiento sobre la Finca La Tebaida:

No permitir en cualquier tiempo las visitas que los propietarios o sus representantes tengan a bien realizar, para constatar el estado de conservación de la Finca La Tebaida y otras circunstancias que sean de su interés.

No pago del canon de arrendamiento.

*SEGUNDA: DECRETAR la terminación del Contrato de Arrendamiento sobre la Finca La Tebaida, celebraron entre GRUPO CAMPOMÍO S.A.S. en calidad de arrendataria y **FARMLAND DIRECT LIMITED**, en calidad de arrendador, con ocasión del incumplimiento de las obligaciones contractuales por parte de GRUPO CAMPOMÍO S.A.S.*

CONSECUENCIALES:

PRIMERA: ORDENAR a GRUPO CAMPOMÍO S.A.S. a restituir voluntariamente la Finca La Tebaida dentro de los quince (15) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia de terminación del contrato de arrendamiento.

CANALES DIGITALES DE NOTIFICACIÓN

PARTE CONVOCANTE oscarb@farmfolio.net farmlandbvi@gmail.com yvallejo@contextolegal.com

PARTE CONVOCADA darago1991@gmail.com cesar-lopezv@hotmail.com

SECRETARIA TRIBUNAL rolegoro@yahoo.com



Liderando la
Transformación
Digital
Empresarial



SC 1573-1

**Centro de Conciliación, Arbitraje
y Amigable Composición**

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



3148238225

conciliacion@camaraarmenia.org.co

Cra. 14 # 23-15 Piso 2

Si esta entrega no se hace de manera voluntaria, le solicito fijar fecha y hora para hacer su entrega judicial y se dé cumplimiento a esta sentencia.

*SEGUNDA: CONDENAR a GRUPO CAMPOMÍO S.A.S. a pagar a **FARMLAND DIRECT LIMITED**, la suma de TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS ML (COP\$ 300.000.000) al momento de dictar la sentencia a título de cláusula penal, según lo previsto en el Contrato de Arrendamiento.*

TERCERA: CONDENAR a GRUPO CAMPOMÍO S.A.S. a que lleve a cabo en favor de FARMLAND el pago de los cánones de arrendamiento causados desde el veintiséis (26) de diciembre de 2022 hasta la fecha en la cual se restituya la tenencia de la Finca la tebaida.

CUARTA: CONDENAR a GRUPO CAMPOMÍO S.A.S. al pago de los intereses moratorios a la tasa máxima fijada por la Superintendencia Financiera respecto de los cánones dejados de pagar a partir de la fecha de vencimiento de cada uno de ellos.

QUINTA: No oír en el proceso a GRUPO CAMPOMÍO S.A.S. hasta que demuestre haber consignado a órdenes de este Tribunal Arbitral el valor total de los cánones adeudados a la fecha, los cuales ascienden a CIENTO DIECISEIS MILLONES DOSCIENTOS MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS ML (\$ 116.200.899) por concepto de capital.

SEXTA: Que se condene en costas y agencias en derecho a GRUPO CAMPOMÍO S.A.S.”

2.2. LA CONTESTACIÓN DE LA REFORMA DE LA DEMANDA ARBITRAL

La Parte Convocada sociedad CAMPOMIO S.A.S, contestó la demanda aceptando unos hechos, negando otros y explicando otros más; así mismo presentando las siguientes excepciones:

CANALES DIGITALES DE NOTIFICACIÓN

PARTE CONVOCANTE oscarb@farmfolio.net farmlandbvi@gmail.com yvallejo@contextolegal.com

PARTE CONVOCADA darago1991@gmail.com cesar-lopezv@hotmail.com

SECRETARIA TRIBUNAL rolegoro@yahoo.com



Liderando la
Transformación
Digital
Empresarial



SC 1573-1

**Centro de Conciliación, Arbitraje
y Amigable Composición**

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



3148238225

conciliacion@camaraarmenia.org.co

Cra. 14 # 23-15 Piso 2

“EXCEPCIÓN PRIMERA: CUMPLIMIENTO EN EL PAGO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO:

*En razón de la iniciación de este proceso o trámite arbitral, relacionado con otro supuesto incumplimiento del contrato y restitución del bien, entra en aplicación el contenido del artículo 384 del Código General del Proceso, que regula los procesos de restitución de bien dado en arrendamiento, aplicable al trámite arbitral por integración normativa y remisión a dicha norma. **Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y si no lo hiciere dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo,** el recibo del pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo.*

Es por esa razón que los pagos de arrendamiento se están realizando ante el Banco Agrario de Colombia, para efectos de dar cumplimiento a la norma procesal legal que por ser de estricto cumplimiento y de carácter obligatorio, debe ser aplicada so pena de las sanciones legales y es nuestra voluntad e intención hacernos parte en el proceso arbitral cumpliendo las exigencias de ley. Además, como si fuera poco, el hecho de consignarle a la cuenta internacional que de manera abusiva la sociedad FARMLAND obligo al GRUPO CAMPO MIO a consignar los cánones de arrendamiento, imponiéndole al GRUPO CAMPO MIO la obligación de pagar y asumir un valor equivalente al 3% por concepto de comisión por cada transacción.

EXCEPCIÓN SEGUNDA: ABUSO DEL DERECHO

Tal como se ha venido advirtiendo en la contestación de esta demanda, la sociedad FARMLAND pretende constituir una causal de terminación del contrato de arredramiento de manera abusiva pues al no haberle querido aceptar los TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$300.000.000,00) ofrecidos en la comunicación de fecha 8 de septiembre de 2022 y ratificada en senda comunicación del

CANALES DIGITALES DE NOTIFICACIÓN

PARTE CONVOCANTE oscarb@farmfolio.net farmlandbvi@gmail.com yvallejo@contextolegal.com

PARTE CONVOCADA darago1991@gmail.com cesar-lopezv@hotmail.com

SECRETARIA TRIBUNAL rolegoro@yahoo.com



Liderando la
Transformación
Digital
Empresarial



SC 1573-1

**Centro de Conciliación, Arbitraje
y Amigable Composición**

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



3148238225
conciliacion@camaraarmenia.org.co
Cra. 14 # 23-15 Piso 2

día 22 del mismo mes, la misma pretende ahora invocar una causal inexistente pues tal y como se mencionó la visita a los predios objeto de arrendamiento solo le es viable al propietario del bien más no a quien es arrendador, máxime cuando como se ha informado para esta empresa no es razonable primero la rentabilidad tan mínima o incipiente que recibe por este inmueble y cuando en su calidad de productor y exportador necesita de la producción de los 21.000 árboles que hoy se encuentran sembrados en las 100 cuadras que tienen los predios tantas veces señalados. Cuando se dice que el derecho de visita o inspección no es absoluto, esto no es otra cosa, es que no puede ser a cualquier hora en cualquier momento, el realizar dichas visitas, pues como se puede apreciar del mismo contrato de arrendamiento, el predio se encuentra alquilado es para producción de activos biológicos que son de propiedad de la sociedad demandada como se demostrara con los anexos contables, las personas que sembraron y llevaron hoy hasta su producción es la sociedad GRUPO CAMPO MIO.

Tal como se podrá observar en comunicación enviada los señores VELASQUEZ ECHEVERRI y HERMANOS le manifestaron a la sociedad GRUPO CAMPO MIO, que la sociedad FARMLAND estaba dispuesta a pagar la suma de SIETE MIL SETECIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$7.700.000.000,00), en cuyo valor estaban inmersos CUATRO MIL NOVECIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$4.900.000.000,00) por la tierra y DOS MIL OCHOCIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$2.800.000.000,00) por la plantación o activo biológico. Así las cosas resulta inaceptable que dicha sociedad FARMLAND pretenda hoy a través de maniobras artificiosas y mañosas buscar el destratare con TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$300.000.000,00) o inventándose un incumplimiento que o todas luces es violatorio del ordenamiento legal.

EXCEPCION TERCERA: *De la imposibilidad de usar un inmueble o predio con destinación comercial para la misma actividad comercial anterior.*

Un aspecto relevante en el contrato de arrendamiento de locales comerciales, una vez se

CANALES DIGITALES DE NOTIFICACIÓN

PARTE CONVOCANTE oscarb@farmfolio.net farmlandbvi@gmail.com yvallejo@contextolegal.com

PARTE CONVOCADA darago1991@gmail.com cesar-lopezv@hotmail.com

SECRETARIA TRIBUNAL rolegoro@yahoo.com



Liderando la
**Transformación
Digital
Empresarial**



SC 1573-1

**Centro de Conciliación, Arbitraje
y Amigable Composición**

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



3148238225

conciliacion@camaraarmenia.org.co

Cra. 14 # 23-15 Piso 2

termina el contrato de arrendamiento por parte del arrendador o dueño del local, tiene que ver con la imposibilidad de que en el local se desarrolle la misma actividad comercial desarrollada por el arrendatario anterior, a quien se le ha terminado el contrato de arrendamiento.

Lo anterior tiene que ver con la protección de los derechos del empresario, y de la competencia desleal que le pueda ejercer el dueño del local.

*El artículo 518 del código de comercio, señala que el arrendatario, una vez haya ocupado un local comercial **por un término igual o superior a 2 años**, tendrá derecho a la renovación del contrato de arrendamiento...*

En cualquier caso, sea que el arrendador coloque un negocio igual, o lo arriende a un tercero para que coloque un negocio igual o diferente, se debe indemnizar al arrendatario, pues el artículo 522 del código de comercio contempla la indemnización para cualquiera de los dos eventos que suceda.

*Si el arrendador decide no renovar el contrato de arrendamiento para luego desarrollar la misma actividad comercial que tenía el arrendatario, entonces debe indemnizar al arrendatario en los términos del artículo 522 del código de comercio: **“Igual indemnización deberá pagarle si en esos mismos casos arrienda los locales, o los utiliza para establecimientos de comercio en que se desarrollen actividades similares a las que tenía el arrendatario.”***

Respecto al monto de la indemnización señala el inciso segundo del artículo 522 del código de comercio:

“ En la estimación de los perjuicios se incluirán, además del lucro cesante sufrido por el comerciante, los gastos indispensables para la nueva instalación, las indemnizaciones de los trabajadores despedidos con ocasión de la clausura o

CANALES DIGITALES DE NOTIFICACIÓN

PARTE CONVOCANTE oscarb@farmfolio.net farmlandbvi@gmail.com yvallejo@contextolegal.com

PARTE CONVOCADA darago1991@gmail.com cesar-lopezv@hotmail.com

SECRETARIA TRIBUNAL rolegoro@yahoo.com



Liderando la
**Transformación
Digital
Empresarial**



SC 1573-1

**Centro de Conciliación, Arbitraje
y Amigable Composición**

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



3148238225

conciliacion@camaraarmenia.org.co

Cra. 14 # 23-15 Piso 2

traslado del establecimiento y el valor actual de las mejoras necesarias y útiles que hubiere hecho en los locales entregados.”

La norma señala que los perjuicios a indemnizar deben ser estimados por peritos, que naturalmente deben dar un dictamen debidamente soportado que permita acreditar los perjuicios y su monto.

EXCEPCIÓN CUARTA: *Competencia desleal por desarrollar la misma actividad comercial. ([Actos de competencia desleal](#). La competencia desleal está regulada por la ley 256 de 1996 que señala los actos que la constituyen.)*

Para los casos que no se pueden enmarcar en los artículos 518 y 522 del código de comercio, existe como alternativa la competencia desleal del arrendador frente al arrendatario cuando lo priva del local para luego desarrollar la misma actividad comercial.

Si bien la ley 256 de 1996 no contempla de forma expresa esta situación, su generalidad permite ajustarla a los casos en que el arrendador termina el contrato de arrendamiento, o niega su renovación, y seguidamente crea el mismo negocio o permite que un tercero desarrolle la misma actividad comercial.

En tal caso debe acreditarse el hecho alegado, y los perjuicios que se hayan causado.

EXCEPCIÓN SEXTA: LAS EXCEPCIONES QUE OFICIOSAMENTE SE PRUEBEN DURANTE EL TRAMITE DEL PROCESO

Sírvase señor Juez conforme a lo dispuesto en el art. 282 del C.G.P, en el evento de hallar probados los hechos que constituyen una excepción, reconocerla oficiosamente, en la sentencia.”

CANALES DIGITALES DE NOTIFICACIÓN

PARTE CONVOCANTE oscarb@farmfolio.net farmlandbvi@gmail.com yvallejo@contextolegal.com

PARTE CONVOCADA darago1991@gmail.com cesar-lopezv@hotmail.com

SECRETARIA TRIBUNAL rolegoro@yahoo.com



Liderando la
Transformación
Digital
Empresarial



SC 1573-1

**Centro de Conciliación, Arbitraje
y Amigable Composición**

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



3148238225

conciliacion@camaraarmenia.org.co

Cra. 14 # 23-15 Piso 2

Dentro del mismo escrito, el demandado solicitó el reconocimiento y pago de mejoras por la suma de \$2.800.000.000 para lo cual presentó JURAMENTO ESTIMATORIO, en la siguiente forma:

“RECONOCIMIENTO Y PAGO DE MEJORAS

En el hipotético evento que prosperaran las pretensiones principales o subsidiarias de la demanda, solicito que, además de las restituciones mutuas a que haya lugar, se reconozca y paguen a mi representado, las mejoras y expensas que ha invertido en los predios objeto del contrato de arrendamiento, consistentes en: Al momento de tomar en arrendamiento los predios, estos se encontraban en situación rústica, lo que implicó para GRUPO CAMPO MIO todo un trabajo e inversión en tiempo, económica, conocimiento para lograr que dichas tierras lograran el punto de producción en el cual se encuentran. Dichas labores alcanzaron un valor de DOS MIL OCHOCIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$2.800.000.000). Lo anterior, para efectos de los valores que deben restituirse al declararse la restitución de los inmuebles entregados en arrendamiento y ordenarse las prestaciones mutuas.

Juramento Estimatorio

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 206 del Código General del Proceso, bajo la gravedad del juramento se manifiesta que la estimación razonada y detallada de las mejoras y expensas impuestas en los predios objeto del contrato de arrendamiento, y el valor proyectado que GRUPO CAMPO MIO dejará de percibir por el tiempo restante del contrato de arrendamiento (11 años), el cual va hasta el año 2034, el juramento asciende a ONCE MIL SEISCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$11.600.000.000,00) MONEDA CORRIENTE, discriminados así:

1º) Al momento de tomar en arrendamiento los predios, estos se encontraban en situación rústica, lo que implicó para GRUPO CAMPO MIO todo un trabajo e inversión en tiempo, recursos económicos, know how, para lograr que dichas tierras lograran el

CANALES DIGITALES DE NOTIFICACIÓN

PARTE CONVOCANTE oscarb@farmfolio.net farmlandbvi@gmail.com yvallejo@contextolegal.com

PARTE CONVOCADA darago1991@gmail.com cesar-lopezv@hotmail.com

SECRETARIA TRIBUNAL rolegoro@yahoo.com



Liderando la
Transformación
Digital
Empresarial



SC 1573-1

**Centro de Conciliación, Arbitraje
y Amigable Composición**

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



3148238225

conciliacion@camaraarmenia.org.co

Cra. 14 # 23-15 Piso 2

punto de producción en el cual se encuentran. Dichas labores iniciales alcanzaron un valor de DOS MIL OCHOCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$2.800.000.000) MONEDA CORRIENTE.

2º) GRUPO CAMPO MIO produce al año una suma de OCHOCIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$800.000.000) de utilidad, lo que multiplicado por los once (11) años restantes del contrato, implicarían una suma de OCHO MIL OCHOCIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA ORRIENTE (\$8.800.000.000)."

2.3. ALEGATOS DE CONCLUSIÓN DE LAS PARTES

Durante la audiencia de alegatos, los apoderados de ambos extremos procesales expusieron sus tesis y teorías respecto del caso, así:

2.3.1. Parte Convocante **FARMLAND DIRECT LIMITED**, presentó sus alegatos en los cuales realizó un análisis del contrato celebrado y de las cláusulas que en su criterio fueron incumplidas y que dan prosperidad a las pretensiones de la demanda, así mismo analizó y expuso los argumentos que en su criterio, conducían a declararse no probadas las excepciones de mérito propuestas.

2.3.2. El apoderado de la Parte Convocada **GRUPO CAMPOMIO S.A.S**, expuso las razones de hecho y derecho por la cual se debían negar las pretensiones de terminación del contrato y recaló lo expuesto en la contestación de la demanda y en las excepciones propuestas.

CAPÍTULO TERCERO

CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL

3.1. Presupuestos Procesales

En el presente proceso no existe duda sobre la plena presencia de los denominados presupuestos procesales, dado que las partes cuentan con capacidad para ser parte y capacidad para comparecer a este proceso arbitral. Además, la competencia del Tribunal Arbitral se decidió en la primera

CANALES DIGITALES DE NOTIFICACIÓN

PARTE CONVOCANTE oscarb@farmfolio.net farmlandbvi@gmail.com yvallejo@contextolegal.com

PARTE CONVOCADA darago1991@gmail.com cesar-lopezv@hotmail.com

SECRETARIA TRIBUNAL rolegoro@yahoo.com



Liderando la
**Transformación
Digital
Empresarial**



SC 1573-1

**Centro de Conciliación, Arbitraje
y Amigable Composición**

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



audiencia de trámite mediante providencia que se encuentra ejecutoriada y sobre la cual no es necesario volver en esta etapa procesal.

Aunado a lo anterior, el presente trámite arbitral se desarrolló con apego a las disposiciones legales que rigen el procedimiento dispuesto para el arbitraje nacional (Ley 1563 de 2012), con pleno cumplimiento de los principios y garantías constitucionales. Por esta razón, al no existir reparo alguno sobre los requisitos en cuestión, el Tribunal profiere el presente Laudo Arbitral.

3.2. Análisis del contrato de arrendamiento

Previo a resolver puntualmente las pretensiones elevadas en la demanda arbitral, este Tribunal considera necesario realizar unas breves consideraciones generales respecto del negocio jurídico celebrado entre las partes involucradas en este trámite arbitral. Dicho negocio corresponde a un contrato de arrendamiento de inmueble y la validez del mismo resulta relevante, pues declarar su invalidez llevaría al traste todas las pretensiones formuladas por la Parte Convocante, implicando otra solución al conflicto.

3.2.1 Posición de las partes.

Ni la Parte Convocante, **FARMLAND DIRECT LIMITED**, ni la Parte Convocada, **GRUPO CAMPOMIO S.A.S**, cuestionaron la existencia y validez del contrato en ninguna de las etapas procesales. No obstante, el Tribunal Arbitral analizará si el contrato celebrado entre las partes cumple con los requisitos de existencia y validez.

3.2.2 Consideraciones del Tribunal de Arbitramento frente al Contrato de Arrendamiento celebrado.

En lo que respecta al contrato celebrado entre la sociedad **FARMLAND DIRECT LIMITED**, en calidad de arrendadora y la sociedad **GRUPO CAMPOMIO S.A.S**, en calidad de arrendataria, éste corresponde a un contrato de arrendamiento mercantil que recae sobre unos predios destinados a producción agrícola. Teniendo clara la tipología contractual, se debe analizar si éste cumple con los requisitos de existencia y validez que permitan abordar las pretensiones contenidas en la

CANALES DIGITALES DE NOTIFICACIÓN

PARTE CONVOCANTE oscarb@farmfolio.net farmlandbvi@gmail.com yvallejo@contextolegal.com

PARTE CONVOCADA darago1991@gmail.com cesar-lopezv@hotmail.com

SECRETARIA TRIBUNAL rolegoro@yahoo.com



Liderando la
Transformación
Digital
Empresarial



SC 1573-1

**Centro de Conciliación, Arbitraje
y Amigable Composición**

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



CONCILIEMOS
CENTRO DE CONCILIACIÓN, ARBITRAJE
Y AMIGABLE COMPOSICIÓN
3148238225
conciliacion@camaraarmenia.org.co
Cra. 14 # 23-15 Piso 2

demanda, las cuales, en términos generales, buscan que se declare el incumplimiento del arrendatario.

La naturaleza jurídica, definición, elementos, obligaciones, efectos y demás particularidades del contrato de arrendamiento se encuentran reguladas en los preceptos contenidos en el Título XXVI del Código Civil, aplicables por remisión a los convenios o contratos nacidos en el ámbito mercantil, según lo establece el artículo 822 del Código de Comercio, salvo que el legislador mercantil disponga algo diferente.

ARTÍCULO 822. APLICACIÓN DEL DERECHO CIVIL. Los principios que gobiernan la formación de los actos y contratos y las obligaciones de derecho civil, sus efectos, interpretación, modo de extinguirse, anularse o rescindirse, serán aplicables a las obligaciones y negocios jurídicos mercantiles, a menos que la ley establezca otra cosa...
(Negrilla y subrayado fuera de texto)

Acorde con lo anterior, el artículo 1973 del Código Civil define el contrato de arrendamiento de la siguiente forma:

ARTICULO 1973. DEFINICIÓN DE ARRENDAMIENTO El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, (...), y la otra a pagar por este goce, (...) un precio determinado.

En este análisis se concluye que estamos frente a un contrato bilateral, sinalagmático, oneroso, conmutativo y de tracto sucesivo, que no está sujeto a solemnidad alguna y, por lo tanto, se perfecciona por el acuerdo de las partes sobre sus elementos esenciales.

Al revisar el contrato celebrado, se observa que cumple con los elementos esenciales para su perfeccionamiento. Además, las sociedades contratantes lo tienen previsto dentro de su objeto social como actividad principal; los representantes legales de las partes contaban con facultades

CANALES DIGITALES DE NOTIFICACIÓN

PARTE CONVOCANTE oscarb@farmfolio.net farmlandbvi@gmail.com yvallejo@contextolegal.com

PARTE CONVOCADA darago1991@gmail.com cesar-lopezv@hotmail.com

SECRETARIA TRIBUNAL rolegoro@yahoo.com



Liderando la
Transformación
Digital
Empresarial



SC 1573-1

**Centro de Conciliación, Arbitraje
y Amigable Composición**

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



3148238225

conciliacion@camaraarmenia.org.co

Cra. 14 # 23-15 Piso 2

suficientes para su celebración; el objeto del contrato era lícito; y no se evidencia situación alguna que pudiera estructurar una causa de invalidez. Por lo tanto, el contrato objeto del presente litigio es plenamente válido, al no concurrir ninguna causal que configure una nulidad absoluta. En cuanto a situaciones que pudieran estructurar una eventual nulidad relativa o anulabilidad, éstas no serán objeto de análisis, ya que no fueron alegadas por las partes.

Cumplidas las condiciones de existencia y validez, cualquier situación que configure un incumplimiento contractual implicará necesariamente que las prestaciones contenidas en el contrato sean exigibles, es decir, que se trate de obligaciones civiles (artículo 1527 del Código Civil). A juicio de este despacho, se cumple con esta condición y dado que el contrato celebrado es de aquellos clasificados como bilaterales, ante su incumplimiento es viable la aplicación de la figura de la condición resolutoria tácita prevista en el artículo 1546 del Código Civil y el artículo 870 del Código de Comercio.

3.2.3 Consideraciones del Tribunal de Arbitramento frente a la cesión de la posición contractual.

La cesión de la posición contractual es una institución que facilita el tráfico jurídico en asuntos comerciales, permitiendo a las partes intervinientes en un contrato ser reemplazadas por un tercero ajeno a la formación del mismo. Esta posibilidad, que tienen las partes contratantes de ser sustituidas por un tercero durante la ejecución de un contrato, fue reglamentada en el Código de Comercio. En algunos casos, no requiere el consentimiento o autorización explícita del contratante cedido.

La cesión de contrato implica que el tercero (cesionario), al ocupar la posición del cedente, adquiere los derechos y obligaciones que correspondían a este último. Es decir, el cesionario asume tanto la parte activa como la pasiva del contrato. En ese sentido, este tercero continúa con la ejecución del contrato en las mismas condiciones en las que lo venía desarrollando su antecesor. Por su parte, el contratante cedido no ve afectada la ejecución del contrato, ya que el hecho de que el contratante original (cedente) se haya sustituido, total o parcialmente, en las relaciones

CANALES DIGITALES DE NOTIFICACIÓN

PARTE CONVOCANTE oscarb@farmfolio.net farmlandbvi@gmail.com yvallejo@contextolegal.com

PARTE CONVOCADA darago1991@gmail.com cesar-lopezv@hotmail.com

SECRETARIA TRIBUNAL rolegoro@yahoo.com



Liderando la
Transformación
Digital
Empresarial



SC 1573-1

**Centro de Conciliación, Arbitraje
y Amigable Composición**

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



derivadas del contrato, no debe alterar su ejecución.

Esto significa que, una vez notificada la cesión, el contratante cedido ya no podrá cumplir las prestaciones del contrato con el contratante anterior. Por el contrario, si la cesión de la posición contractual implica modificaciones en las condiciones de ejecución del contrato, como cambios en el lugar de cumplimiento, la forma de llevarlo a cabo o mayores costos, dichas modificaciones generan un cambio en las obligaciones contractuales. En estos casos, se requiere el consentimiento del contratante cedido, ya que la sola notificación de la cesión no es suficiente, especialmente en aquellos contratos donde no se exige autorización previa para la cesión.

3.3. Consideraciones del Tribunal de Arbitramento frente a la terminación de los contratos por incumplimiento.

A la luz de lo previsto en el artículo 1602 del Código Civil, el cual establece que todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, mandato del cual se desprende el poder vinculante que ellos tienen y por consiguiente, el deber que recae en los intervinientes de cumplirlo, es el principio jurídico supremo del cual emana todo derecho de las obligaciones convencionales. En ese entendido, los contratos se celebran para cumplirse y por ello, son ley para las partes. En un sentido similar, el Código de Comercio define el contrato como un acuerdo de dos o más partes para constituir, regular o extinguir entre ellas una relación jurídica patrimonial, disposición de la cual también se desprende el poder vinculante en materia mercantil de este tipo de convenios contractuales.

Es por ello que el incumplimiento de las obligaciones derivadas de un contrato por parte de quienes lo celebraron constituye la más significativa afrenta u ofensa al mismo, conducta que debe ser reprochada y dependiendo del tipo de incumplimiento, debe ser sancionada con el objeto de evitar la generalización de este tipo de conductas. Por ello, cuando el incumplimiento contractual proviene solo de una de las partes, el legislador le brinda a ese contratante cumplido la posibilidad de optar entre el cumplimiento o la resolución del nexo jurídico, acorde con lo previsto en el artículo 1546 del Código Civil. En sentido similar, el artículo 870 del Código de Comercio otorga

CANALES DIGITALES DE NOTIFICACIÓN

PARTE CONVOCANTE oscarb@farmfolio.net farmlandbvi@gmail.com yvallejo@contextolegal.com

PARTE CONVOCADA darago1991@gmail.com cesar-lopezv@hotmail.com

SECRETARIA TRIBUNAL rolegoro@yahoo.com



Liderando la
**Transformación
Digital
Empresarial**



SC 1573-1

**Centro de Conciliación, Arbitraje
y Amigable Composición**

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



3148238225

conciliacion@camaraarmenia.org.co

Cra. 14 # 23-15 Piso 2

estas mismas posibilidades al contratante cumplido, con la particularidad de que esta última disposición incluye la figura de la terminación del vínculo contractual.

Como mecanismo de reacción a los casos de incumplimiento contractual, el legislador estableció la resolución o la terminación del contrato, figuras que, al tiempo de constituir una sanción para reprimir tal infracción, también se constituyen como el instrumento a través del cual se provee la posibilidad de extinguir el nexo convencional.

Tratándose de contrato de arrendamiento, la terminación por incumplimiento constituye una causal de terminación anticipada del contrato como sanción, sin perder de vista que el contratante cumplido también podría optar por el cumplimiento de éste, en ambos casos con la posibilidad de exigir el pago de los perjuicios que se le hubiera podido ocasionar por la mora o por el incumplimiento contractual. No obstante, estos derechos alternativos que otorgan la legislación tanto civil como mercantil al contratante cumplido no permitirán en ningún momento que el juzgador vaya más allá de lo solicitado. Siguiendo los postulados previstos en el artículo 281 del Código General del Proceso, el fallador no puede, sin desbordar los límites de su potestad, resolver temas que no le hayan sido propuestos oportunamente por las partes. En ese orden, al momento de resolver de fondo el presente litigio, el tribunal de arbitramento estará limitado a las pretensiones de la demanda, cuya pretensión principal es la terminación del contrato por incumplimiento y sobre eso se deberá resolver.

Ahora bien, si bien es cierto que la ley otorga el derecho al contratante cumplido de poder escoger entre el cumplimiento del contrato y su resolución o terminación con la correspondiente indemnización de perjuicios, no es menos cierto que este derecho no es de carácter absoluto.

En torno al ejercicio de los derechos, debemos recordar una premisa fundamental: nadie puede abusar de sus propios derechos, postulado que es aplicable a todo tipo de relaciones jurídicas contractuales y extracontractuales en el ámbito del derecho público y en el ámbito del derecho privado. Lo cual implica que la sola voluntad del titular del derecho no es un elemento suficiente o

CANALES DIGITALES DE NOTIFICACIÓN

PARTE CONVOCANTE oscarb@farmfolio.net farmlandbvi@gmail.com yvallejo@contextolegal.com

PARTE CONVOCADA darago1991@gmail.com cesar-lopezv@hotmail.com

SECRETARIA TRIBUNAL rolegoro@yahoo.com



Liderando la
Transformación
Digital
Empresarial



ISO 9001
SC 1573-1

**Centro de Conciliación, Arbitraje
y Amigable Composición**

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



CONCILIEMOS
CENTRO DE CONCILIACIÓN, ARBITRAJE
Y AMIGABLE COMPOSICIÓN
3148238225
conciliacion@camaraarmenia.org.co
Cra. 14 # 23-15 Piso 2

categorico para concluir que le asiste el derecho. Por el contrario, en una relación de tipo contractual, cuando de incumplimiento se trata, hay que analizar el tipo de incumplimiento. Si el mismo hace referencia a obligaciones esenciales o principales del contrato que puedan denotar la gravedad del mismo, para que se abra paso al derecho del contratante cumplido en utilizar tal situación como una justificación de la terminación anticipada del contrato, o si, por lo contrario, a pesar de que se pudo haber presentado un incumplimiento, este no tiene tal gravedad que por sí mismo permita o habilite al otro contratante para solicitar la extinción del vínculo contractual de manera anticipada a título de sanción.

Por ello, mientras no se acredite un incumplimiento grave, no podrá abrirse paso una pretensión que tenga por objeto o como objeto la aniquilación del vínculo contractual. Ante la ausencia de prueba o acreditación de tal gravedad, necesariamente se deberán negar las pretensiones que tengan tal objeto. Por consiguiente, en un escenario como el planteado, se abriría paso la pretensión de cumplimiento con la correspondiente indemnización de perjuicios, si éstos hubieran sido demostrados.

Ahondando en el tema del incumplimiento, se observa que ni el artículo 1546 del Código Civil ni el artículo 870 del Código de Comercio señalan que el incumplimiento deba ser grave, pero, en ese mismo sentido, estas disposiciones tampoco indican qué entidad debe tener el incumplimiento, porque es en ese sentido que ocurre cuando el incumplimiento es parcial. Y es precisamente en ese escenario donde se hace necesario distinguir si la parte de prestación incumplida tiene importancia para la economía del contrato, de suerte que no sirve para satisfacer los intereses del acreedor, o si el incumplimiento parcial es de escasa importancia. Solo en el primer caso tiene lugar el derecho de resolución, no así en el segundo, en el cual es suficiente una simple indemnización de perjuicios.

Por ello, al momento de analizarse un incumplimiento de un contrato, debe evaluarse objetivamente. Si de ese análisis resulta que el incumplimiento es irrelevante frente al interés económico del contrato, la acción resolutoria o de terminación no podrá abrirse paso. Por lo

CANALES DIGITALES DE NOTIFICACIÓN

PARTE CONVOCANTE oscarb@farmfolio.net farmlandbvi@gmail.com yvallejo@contextolegal.com

PARTE CONVOCADA darago1991@gmail.com cesar-lopezv@hotmail.com

SECRETARIA TRIBUNAL rolegoro@yahoo.com



Liderando la
Transformación
Digital
Empresarial



SC 1573-1

**Centro de Conciliación, Arbitraje
y Amigable Composición**

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



3148238225

conciliacion@camaraarmenia.org.co

Cra. 14 # 23-15 Piso 2

contrario, si el incumplimiento no afecta sustancialmente el interés del acreedor, éste puede ser satisfecho mediante la acción de cumplimiento.

Por otra parte, no es leal el acreedor cuando, a sabiendas de que su interés en el contrato no ha sido destruido y que aún admite satisfacción, aprovecha la oportunidad para deshacerse del negocio. De cierta manera, se puede decir que está "abusando" de su derecho a solicitar la resolución del convenio.

Desde una perspectiva constitucional, se tiene que la terminación y la resolución son sanciones, las cuales se activan por el incumplimiento, pero no cualquier tipo de incumplimiento puede dar por sentado la aplicación de la sanción más severa, que sería la aniquilación de la relación contractual. Por lo contrario, si de aplicarse una sanción se trata, se debe dar aplicación al principio de la proporcionalidad que gobierna todas las sanciones. La Constitución no admite penas desproporcionadas a la falta cometida, punto en el que la jurisprudencia de la Corte Constitucional ha sido prolífica y reiterativa.

La resolución y la terminación por incumplimiento constituyen una medida extrema a la que no debe recurrirse sino en circunstancias que determinen de manera clara su necesidad. Lo que se viene exponiendo en las anteriores líneas no se contradice con el postulado máximo de que los contratos son ley para los contratantes, pero se insiste: los derechos no son absolutos.

Otro aspecto que se debe analizar es la razón que motivó el incumplimiento, porque, si existen excusas razonables, ese solo hecho podría justificar el incumplimiento y por lo mismo, hace desaparecer la gravedad del incumplimiento. El incumplimiento debe ser imputable al contratante, pero cuando este incumplimiento tiene justificación razonable, no hará desaparecer la falta, pero podrá eliminar el calificativo de gravedad del que se ha venido hablando y por lo mismo, inoperante la terminación del contrato.

CANALES DIGITALES DE NOTIFICACIÓN

PARTE CONVOCANTE oscarb@farmfolio.net farmlandbvi@gmail.com yvallejo@contextolegal.com

PARTE CONVOCADA darago1991@gmail.com cesar-lopezv@hotmail.com

SECRETARIA TRIBUNAL rolegoro@yahoo.com



Liderando la
Transformación
Digital
Empresarial



SC 1573-1

**Centro de Conciliación, Arbitraje
y Amigable Composición**

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



3.4. Problemas Jurídicos a Resolver

Los interrogantes sobre los cuales se centra la discusión en este proceso arbitral, son:

1. ¿Incumplió la Parte Convocada **GRUPO CAMPOMIO S.A.S**, el contrato de arrendamiento al no permitir a la Parte Convocante **FARMLAND DIRECT LIMITED**, a través de sus representantes, ejercer su derecho para constatar el estado de conservación del inmueble el 22 de septiembre de 2022?
2. ¿Incumplió la Parte Convocada **GRUPO CAMPOMIO S.A.S**, la obligación de pagar el canon de arrendamiento, cuando procedió a realizar dicho pago por consignación en el Banco Agrario, como consecuencia del proceso arbitral y acorde con lo previsto en el Art. 384 del Código General del Proceso?

Para dar respuesta a los anteriores interrogantes debe procederse a analizar las pretensiones de la demanda y establecer si se cumplen los requisitos para acceder a las mismas y posteriormente entrar a resolver sobre las excepciones propuestas.

3.5 Análisis jurídico normativo y apreciación de las pruebas (valoración probatoria)

Corresponde a este Tribunal analizar en conjunto todas y cada una de las pruebas obrantes en el expediente y su incidencia directa frente a las pretensiones propuestas por Parte Convocante **FARMLAND DIRECT LIMITED**, así mismo, se deberán analizar las pruebas presentadas por Parte Convocada **GRUPO CAMPOMIO S.A.S**, en las cuales respalda las excepciones de fondo alegadas.

Es importante recordar que los tribunales arbitrales tendrán respecto de las pruebas, las mismas facultades y deberes previstos en el Código General del Proceso y las normas que lo modifiquen o complementen, de conformidad con el inciso segundo del artículo 31 de la Ley 1563 de 2012 (Estatuto de Arbitraje).

En esas condiciones, la decisión que se adopta en el presente Laudo Arbitral se funda en las

CANALES DIGITALES DE NOTIFICACIÓN

PARTE CONVOCANTE oscarb@farmfolio.net farmlandbvi@gmail.com yvallejo@contextolegal.com

PARTE CONVOCADA darago1991@gmail.com cesar-lopezv@hotmail.com

SECRETARIA TRIBUNAL rolegoro@yahoo.com



Liderando la
Transformación
Digital
Empresarial



SC 1573-1

**Centro de Conciliación, Arbitraje
y Amigable Composición**

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



3148238225

conciliacion@camaraarmenia.org.co

Cra. 14 # 23-15 Piso 2

pruebas oportunamente solicitadas y allegadas al plenario en los términos del artículo 164 del Código General del Proceso y el análisis y valoración de los medios de convicción se efectuó como lo establece el artículo 176 ibidem, esto es, que las pruebas se valoraron en conjunto de acuerdo con las reglas de la sana crítica, por lo cual el análisis se circunscribirá a las pruebas aportadas, decretadas y practicadas en el trámite del proceso.

Lo anterior sin perder de vista que el artículo 167 del Código General del Proceso establece que *“Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen”*, de manera que eran las partes en este trámite arbitral las llamadas a acreditar los supuestos fácticos que dan lugar a las consecuencias jurídicas que pretendían por vía de acción (pretensiones), por lo que el Tribunal basó su decisión, única y exclusivamente, en el acervo probatorio que compone el expediente.

Al respecto, el artículo 176 del Código General del proceso establece lo que se transcribe:

“Artículo 176. Apreciación de las pruebas. Las pruebas deberán ser apreciadas en conjunto, de acuerdo con las reglas de la sana crítica, sin perjuicio de las solemnidades prescritas en la ley sustancial para la existencia o validez de ciertos actos. El juez expondrá siempre razonadamente el mérito que le asigne a cada prueba.”

Se tratan entonces de dos elementos en común dentro de las normas procesales, que también es propio del proceso arbitral; a saber; (i) la apreciación de las pruebas en conjunto; y, (ii) de conformidad con las reglas de la sana crítica; de ahí que el análisis debe ser en ese sentido.

3.6. Análisis de las pretensiones de la demanda arbitral y la cuestión a resolver

Las pretensiones declarativas y de condena de la demanda instaurada por Parte Convocante **FARMLAND DIRECT LIMITED**, son las siguientes:

CANALES DIGITALES DE NOTIFICACIÓN

PARTE CONVOCANTE oscarb@farmfolio.net farmlandbvi@gmail.com yvallejo@contextolegal.com

PARTE CONVOCADA darago1991@gmail.com cesar-lopezv@hotmail.com

SECRETARIA TRIBUNAL rolegoro@yahoo.com



Liderando la
Transformación
Digital
Empresarial



SC 1573-1

**Centro de Conciliación, Arbitraje
y Amigable Composición**

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



3148238225

conciliacion@camaraarmenia.org.co

Cra. 14 # 23-15 Piso 2

PRIMERA: DECLARAR que la sociedad GRUPO CAMPOMÍO S.A.S. con NIT. 901.113.297 - 4 en calidad de arrendataria ha incumplido las siguientes obligaciones contractuales contenidas en el Contrato de Arrendamiento sobre la Finca La Tebaida:

No permitir en cualquier tiempo las visitas que los propietarios o sus representantes tengan a bien realizar, para constatar el estado de conservación de la Finca La Tebaida y otras circunstancias que sean de su interés.

No pago del canon de arrendamiento.

*SEGUNDA: DECRETAR la terminación del Contrato de Arrendamiento sobre la Finca La Tebaida, celebraron entre GRUPO CAMPOMÍO S.A.S. en calidad de arrendataria y **FARMLAND DIRECT LIMITED**, en calidad de arrendador, con ocasión del incumplimiento de las obligaciones contractuales por parte de GRUPO CAMPOMÍO S.A.S.*

Para resolver el asunto el tribunal procederá analizar las dos situaciones que a voces de la Parte Convocante **FARMLAND DIRECT LIMITED**, materializan el incumplimiento contractual de la Parte Convocada **GRUPO CAMPOMIO S.A.S**, en el mismo orden planteado por el accionante, así:

PRIMERA: DECLARAR que la sociedad GRUPO CAMPOMÍO S.A.S. con NIT. 901.113.297 - 4 en calidad de arrendataria ha incumplido las siguientes obligaciones contractuales contenidas en el Contrato de Arrendamiento sobre la Finca La Tebaida:

No permitir en cualquier tiempo las visitas que los propietarios o sus representantes tengan a bien realizar, para constatar el estado de conservación de la Finca La Tebaida y otras circunstancias que sean de su interés.

Frente a este primer punto y acorde con lo expuesto por las partes procesales y lo probado en la instrucción del proceso, se precisa que el hecho que detonó el presente proceso arbitral fue la

CANALES DIGITALES DE NOTIFICACIÓN

PARTE CONVOCANTE oscarb@farmfolio.net farmlandbvi@gmail.com yvallejo@contextolegal.com

PARTE CONVOCADA darago1991@gmail.com cesar-lopezv@hotmail.com

SECRETARIA TRIBUNAL rolegoro@yahoo.com



Liderando la
Transformación
Digital
Empresarial



SC 1573-1

Centro de Conciliación, Arbitraje
y Amigable Composición

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



3148238225

conciliacion@camaraarmenia.org.co

Cra. 14 # 23-15 Piso 2

negativa de la Parte Convocada **GRUPO CAMPOMIO S.A.S**, de permitir al propietario del predio por intermedio de unos representantes, ejercer el derecho para constatar el estado de conservación del inmueble el día 22 de septiembre de 2022.

Revisado el contrato encontramos que la cláusula séptima del contrato indica lo siguiente:

*SÉPTIMA. **Obligaciones del arrendatario.** 1- Los cultivos que realice el arrendatario serán por su cuenta, siendo de su cargo la adecuación del terreno, así mismo serán de su cargo los insumos, pagos de jornales, trabajadores, prestaciones sociales, servicios públicos instalados en la finca, tales como energía y acueducto y otros que podría instalar el arrendatario, como teléfono, gas, internet, televisión, etc. y el arrendador no tiene ninguna responsabilidad en tales asuntos. Igualmente, los mantenimientos necesarios para el funcionamiento del inmueble, objeto del presente contrato, tales como edificaciones, vías, cercos y otros, serán obligación del arrendatario y a su cargo, sin que adquiera derecho a reclamar contraprestación alguna al finalizar el presente contrato. Al momento de devolución de la finca la deberá entregar sin posesiones o tenencia alguna de terceros y sin trabajadores a cargo de la finca, deberá entonces liquidar los trabajadores que tenga y entregar copia al arrendador de las liquidaciones y paz y salvos laborales. 2- **Permitirá en cualquier tiempo las visitas que los propietarios o sus representantes tengan a bien realizar, para constatar el estado de conservación del Inmueble y otras circunstancias que sean de su interés.** 3- ...*

(Negrilla y subrayado fuera de texto)

Tal como quedó acreditado y probado en el trámite del proceso, la Parte Convocante **FARMLAND DIRECT LIMITED**, le informo por escrito a la Parte Convocada **GRUPO CAMPOMIO S.A.S**, que el día 22 de septiembre de 2022 realizarían una visita al predio objeto del contrato, parte de la comunicación indica lo siguiente:

“(...)

CANALES DIGITALES DE NOTIFICACIÓN

PARTE CONVOCANTE oscarb@farmfolio.net farmlandbvi@gmail.com yvallejo@contextolegal.com

PARTE CONVOCADA darago1991@gmail.com cesar-lopezv@hotmail.com

SECRETARIA TRIBUNAL rolegoro@yahoo.com



Liderando la
Transformación
Digital
Empresarial



SC 1573-1

**Centro de Conciliación, Arbitraje
y Amigable Composición**

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



CONCILIEMOS
CENTRO DE CONCILIACIÓN, ARBITRAJE
Y AMIGABLE COMPOSICIÓN
3148238225
conciliacion@camaraarmenia.org.co
Cra. 14 # 23-15 Piso 2

*Por otro lado, quisiéramos aprovechar la presente comunicación para darles aviso de la visita que estaremos efectuando al inmueble el día de hoy (jueves 22 de septiembre), por parte de Juan Pablo Vargas Isidro, identificado con cédula de ciudadanía No. 13.541.457, a quien por medio de la presente designamos y autorizamos para constatar el estado actual del predio. Lo anterior, considerando las facultades otorgadas contractualmente al arrendador en la cláusula séptima numeral segundo¹. A su vez, nos permitimos informarte que Juan Pablo podrá continuar efectuando visitas posteriores en cualquier momento y sin necesidad de aviso, a las que podrá acudir por sí mismo o acompañado de quien considere pertinente para tales efectos, salvo que la presente autorización sea revocada por FARMLAND en el futuro.
(...)”*

Frente a esta comunicación la Parte Convocada **GRUPO CAMPOMIO S.A.S**, respondió el mismo día lo siguiente:

(...)

1. La facultad de que el arrendador realice visitas al predio no es absoluta y tiene como límite la obligación de su cargo de respetar y mantener al arrendatario la tenencia quieta, pacífica e ininterrumpida; sin ninguna clase de limitaciones o perturbaciones por parte del arrendador.

En tal sentido se accede a que se realicen las visitas previa programación de las mismas, por medio escrito, con el arrendatario.

(...)

Así las cosas, NO SE AUTORIZA en la fecha por ustedes indicada de manera unilateral, la visita al predio arrendado y se insta a que las mismas cuenten con la correspondiente programación, condiciones y alcance, garantizando la tenencia libre de perturbaciones al arrendatario.

CANALES DIGITALES DE NOTIFICACIÓN

PARTE CONVOCANTE oscarb@farmfolio.net farmlandbvi@gmail.com yvallejo@contextolegal.com

PARTE CONVOCADA darago1991@gmail.com cesar-lopezv@hotmail.com

SECRETARIA TRIBUNAL rolegoro@yahoo.com



liderando la
Transformación
Digital
Empresarial



**Centro de Conciliación, Arbitraje
y Amigable Composición**

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



A esta última comunicación de la Parte Convocada **GRUPO CAMPOMIO S.A.S**, el convocado respondió indicando lo siguiente:

(...)dando respuesta a su comunicación recibida el día de hoy (22 de septiembre de 2022) donde se nos manifiesta una negativa a la visita al predio La Tebaida por parte de un representante autorizado de FARMLAND, entre otras cuestiones. Al respecto unas apreciaciones:

*1. La realización de visitas al inmueble para su inspección no constituye bajo ningún entendido un acto de perturbación a los derechos del arrendatario, por el contrario, es el ejercicio legítimo de una facultad contractual del arrendador, sobre el cual no se estableció procedimiento alguno en el contrato de arrendamiento indicando que requiera algún tipo de notificación para realizar las visitas al inmueble. Bajo este entendido, los hechos ocurridos el día de hoy, donde no se permitió la entrada al Inmueble por parte de Juan Pablo Vargas Isidro, como representante debidamente autorizado de FARMLAND y en las condiciones previamente informadas por nosotros, configura claramente un incumplimiento contractual por parte de **GRUPO CAMPOMIO S.A.S**, de sus deberes como arrendatario, acarreando todas las consecuencias jurídicas que dicha infracción al contrato conlleva. (...)*

Lo relatado en líneas atrás corresponde a hechos ocurridos al día 22 de septiembre de 2022, de lo cual tiene certeza el despacho por todo el material probatorio recaudado en el trámite del proceso, como fue el escrito de la demanda, su contestación, los documentos aportados, los interrogatorios de parte y las pruebas testimoniales recaudadas en el curso del mismo. De lo cual, el despacho observa y considera lo siguiente:

1. La obligación a cargo del arrendatario de permitir las visitas al predio por parte del propietario no se encuentra regulada en cuanto a su ejercicio.
2. Una de las obligaciones del arrendador es no perturbar la tenencia del arrendatario.

CANALES DIGITALES DE NOTIFICACIÓN

PARTE CONVOCANTE oscarb@farmfolio.net farmlandbvi@gmail.com yvallejo@contextolegal.com

PARTE CONVOCADA darago1991@gmail.com cesar-lopezv@hotmail.com

SECRETARIA TRIBUNAL rolegoro@yahoo.com



Liderando la
Transformación
Digital
Empresarial



SC 1573-1

Centro de Conciliación, Arbitraje
y Amigable Composición

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



3. El arrendador dio aviso al arrendatario de que ejercería su derecho de hacer visitas al inmueble con la finalidad prevista en el contrato de manera intempestiva o sorpresiva, dado que ese anuncio, aviso o notificación lo realizó con unas horas de anticipación a la realización de la misma, sin que lo hubiera coordinado con el arrendatario.
4. El arrendatario le indicó al arrendador que la facultad de realizar visitas al predio no era de carácter absoluto y que, por lo mismo, esta no podía perturbar su tenencia. Sin embargo, accedía a que se realizaran las visitas previa programación con el arrendatario y que en la fecha fijada de forma unilateral por el arrendador no se autorizaba la visita.
5. Se pudo observar, de la documental allegada y de las demás pruebas recaudadas en el trámite del proceso, que el arrendador tiene la intención de dar por terminado de manera anticipada el contrato de arrendamiento.
6. La fijación unilateral, por parte del arrendador, de la fecha en la que realizaría la visita al inmueble dado en arrendamiento, se dio en el cruce de unas comunicaciones donde el arrendador manifestaba su intención de no continuar con el contrato.
7. El arrendador le manifestó al arrendatario que la realización de visitas al inmueble no constituye un acto de perturbación y que para el ejercicio de esta facultad no se estableció procedimiento en el contrato de arrendamiento, ni se indicó que se requiriera algún tipo de notificación para realizar las visitas al inmueble.
8. El arrendador, después de negársele el ingreso al inmueble el día 22 de septiembre de 2022, no intentó, ni coordinó, ni anunció una nueva fecha en la que pretendiera ejercer su derecho de visitar al inmueble.

En este punto el despacho retoma el contenido de la cláusula séptima del contrato de arrendamiento, la cual indica:

SÉPTIMA. Obligaciones del arrendatario. 1-(...). 2- Permitirá en cualquier tiempo las visitas que los propietarios o sus representantes tengan a bien realizar, para constatar el estado de conservación del Inmueble y otras circunstancias que sean de su interés. 3- Le queda prohibido al arrendatario plantar cultivos lícitos o talar los

CANALES DIGITALES DE NOTIFICACIÓN

PARTE CONVOCANTE oscarb@farmfolio.net farmlandbvi@gmail.com yvallejo@contextolegal.com

PARTE CONVOCADA darago1991@gmail.com cesar-lopezv@hotmail.com

SECRETARIA TRIBUNAL rolegoro@yahoo.com



Liderando la
Transformación
Digital
Empresarial



SC 1573-1

Centro de Conciliación, Arbitraje
y Amigable Composición

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



3148238225

conciliacion@camaraarmenia.org.co

Cra. 14 # 23-15 Piso 2

guadales.

(Negrilla y subrayado fuera de texto)

En materia de contrato de arrendamiento el Código Civil indica:

ARTICULO 1982. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.

El arrendador es obligado:

- 1.) A entregar al arrendatario la cosa arrendada.*
- 2.) A mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada.*
- 3.) A librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.*

ARTICULO 1987. INDEMNIZACIÓN POR PERTURBACIÓN.

Si fuera de los casos previstos en el artículo precedente, el arrendatario es turbado en su goce por el arrendador o por cualquiera persona a quien éste pueda vedarlo, tendrá derecho a indemnización de perjuicios.

Del análisis que se viene realizando, se puede observar claramente que, en el contrato de arrendamiento, se le otorgó de forma expresa el derecho al arrendador a realizar visitas al inmueble para conocer, entre otros, el estado de conservación del mismo. Sin embargo, es claro que en este contrato brilla por su ausencia la forma en que tal derecho podía ejercerse por parte del arrendador, lo que implicaba necesariamente que las partes contratantes acordaran la manera de ejercer este derecho de forma objetiva, de manera que pudiera armonizarse el derecho del arrendador para visitar el inmueble con el derecho del arrendatario a no ser perturbado en su tenencia.

Esta necesidad de regulación es fundamental para un adecuado ejercicio de los derechos de ambas partes. No obstante, frente a la ausencia de tal regulación, no se puede abrir paso a una interpretación en el sentido de que el arrendador podrá hacer uso de esa potestad de forma desmedida o arbitraria, anunciando de forma intempestiva o sorpresiva las visitas que pretende hacer al predio objeto del contrato de arrendamiento, como efectivamente aconteció en el caso

CANALES DIGITALES DE NOTIFICACIÓN

PARTE CONVOCANTE oscarb@farmfolio.net farmlandbvi@gmail.com yvallejo@contextolegal.com

PARTE CONVOCADA darago1991@gmail.com cesar-lopezv@hotmail.com

SECRETARIA TRIBUNAL rolegoro@yahoo.com



Liderando la
Transformación
Digital
Empresarial



SC 1573-1

**Centro de Conciliación, Arbitraje
y Amigable Composición**

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



objeto de estudio, donde la parte convocante **FARMLAND DIRECT LIMITED**, en calidad de arrendador, de forma unilateral indicó cuándo realizaría la visita, sin que previamente hubiera coordinado con el arrendatario. Es claro que una antelación de unas horas no se tiene como suficiente, porque se estaría actuando de manera abusiva para el ejercicio de un derecho.

En ese sentido es oportuno repasar los que ha indicado la Corte Suprema de Justicia en el proceso radicado SC5851-2014-2007-00299-01-C.:

"(...)

Por manera que, los contratantes, al momento de fijar las reglas que señalan los designios de la convención, adicionalmente a lo que hayan resuelto ajustar, deben someter su comportamiento contractual a los cánones de la buena fe, sin que puedan, por ello, apartarse de un mínimo de referentes que marcan, por ejemplo, respeto por los derechos de la otra parte; no abusar de los propios; no someter injustamente al cocontratante a condiciones desmedidas, desproporcionadas, abusivas o solo en beneficio de uno de ellos y no asumir conductas desleales.

Por ello, la potestad que la ley brinda a las personas para decidir, libremente, la suerte de sus destinos, no es posible considerarla, como ya se dijo, en términos absolutos, la realización de esa facultad impone, simultáneamente, observar un mínimo de exigencias: "el ejercicio de un Derecho subjetivo es contrario a la buena fe no sólo cuando no se utiliza para la finalidad objetiva o función económica o social para la cual ha sido atribuido a su titular, sino también cuando se ejercita de una manera o en unas circunstancias que lo hacen desleal, según las reglas que la conciencia social impone en el tráfico jurídico (...) Los derechos subjetivos han de ejercitarse siempre de buena fe. Más allá de la buena fe el acto es inadmisibles y se toma antijurídico" (Luis Díez-Picazo, La Doctrina de los Actos Propios). Se espera, entonces, conciencia que el ejercicio de ciertos derechos impone, concomitantemente, el respeto por los ajenos: es patentizar valores como la razonabilidad, el equilibrio contractual, el fin común; ...

CANALES DIGITALES DE NOTIFICACIÓN

PARTE CONVOCANTE oscarb@farmfolio.net farmlandbvi@gmail.com yvallejo@contextolegal.com

PARTE CONVOCADA darago1991@gmail.com cesar-lopezv@hotmail.com

SECRETARIA TRIBUNAL rolegoro@yahoo.com



Liderando la
Transformación
Digital
Empresarial



SC 1573-1

**Centro de Conciliación, Arbitraje
y Amigable Composición**

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



3148238225

conciliacion@camaraarmenia.org.co

Cra. 14 # 23-15 Piso 2

Actuar en los términos referidos, aún con respaldo legal o contractual, en relaciones negociales (...), olvidando el destino del otro contratante, dejándola a su propia suerte. debe calificarse como una conducta poco transparente, desleal e, incorrecta. Denota un desconocimiento de reglas que gobiernan la vida en comunidad como la solidaridad y el respeto por las buenas maneras, las que en los negocios y/o actos jurídicos deben acometerse siempre.(...)

Así las cosas, acorde con lo expuesto y lo probado para este tribunal no se configura una causal de incumplimiento del contrato fundamentada en el numeral segundo del artículo séptimo el contrato de arrendamiento celebrado, debido a que el contrato no se estableció la forma como la Parte Convocada **GRUPO CAMPOMIO S.A.S.**, debía dar cumplimiento a esta obligación, ni tampoco se indicó en el contrato la forma como la Parte Convocante **FARMLAND DIRECT LIMITED**, ejercería tal derecho.

La ausencia de regulación específica en el contrato implicaba que las partes contratantes debían actuar de buena fe, tal como lo establece el artículo 1603 del Código Civil y el artículo 871 del Código de Comercio, durante la ejecución del contrato. Esto requería que ambas partes acordaran la manera en que una ejercería su derecho y la otra cumpliría con su obligación.

En este contexto, aunque la Parte Convocante, **FARMLAND DIRECT LIMITED**, fijó unilateralmente una fecha para realizar la visita, no se permitió el ingreso a su representante. Sin embargo, la Parte Convocada, **GRUPO CAMPOMIO S.A.S**, manifestó su disposición para permitir las visitas, siempre y cuando estas fueran previamente programadas con el arrendatario, lo cual se consideraba la forma correcta de garantizar el ejercicio del derecho de una parte y el cumplimiento de la obligación de la otra.

El ejercicio del derecho a realizar las visitas como lo pretendía Parte Convocante **FARMLAND DIRECT LIMITED**, donde fijó de forma unilateral y sorpresiva la fecha en la cual realizaría la visita

CANALES DIGITALES DE NOTIFICACIÓN

PARTE CONVOCANTE oscarb@farmfolio.net farmlandbvi@gmail.com yvallejo@contextolegal.com

PARTE CONVOCADA darago1991@gmail.com cesar-lopezv@hotmail.com

SECRETARIA TRIBUNAL rolegoro@yahoo.com



Liderando la
Transformación
Digital
Empresarial



SC 1573-1

**Centro de Conciliación, Arbitraje
y Amigable Composición**

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



3148238225

conciliacion@camaraarmenia.org.co

Cra. 14 # 23-15 Piso 2

a los inmuebles conlleva una perturbación a la tenencia del arrendatario, **porque no solo fue el anuncio de la visita que se realizaría el 22 de septiembre de 2022, sino que adicionalmente en la comunicación señalaba el representante del propietario podrá continuar efectuando visitas posteriores a los inmuebles en cualquier momento sin necesidad de aviso**, lo cual es un acto claro de perturbación a la tenencia Parte Convocada **GRUPO CAMPOMIO S.A.S**,

Cómo se indicó líneas atrás, para este tribunal la Parte Convocada **GRUPO CAMPOMIO S.A.S** no incumplió el contrato de arrendamiento en lo que se refiere al numeral 2 de la Cláusula Séptima del contrato de arrendamiento, que indica: *“2- Permitirá en cualquier tiempo las visitas que los propietarios o sus representantes tengan a bien realizar, para constatar el estado de conservación del Inmueble y otras circunstancias que sean de su interés”* porque en ningún momento se acordó por las partes la forma como se ejercería este derecho por la parte convocante y a cargo del convocado y tampoco hubo comunicación de la Parte Convocante **FARMLAND DIRECT LIMITED**, para coordinar estas visitas.

Y si, en gracia de discusión, se aceptara que efectivamente se presentó un incumplimiento del contrato por parte de la convocada **GRUPO CAMPOMIO S.A.S**, al no permitir el ingreso de los representantes del propietario al inmueble para realizar las visitas, este hecho tampoco daría lugar a decretar la terminación del contrato. Esto se debe a que dicho incumplimiento no es grave o fundamental, tal como lo considera el despacho. Además, la parte convocante, **FARMLAND DIRECT LIMITED**, tampoco demostró que este incumplimiento tuviera tal gravedad. Como se indicó anteriormente, solo el incumplimiento grave puede dar lugar a la aplicación de la sanción de terminación del contrato.

La causal en la cual la Parte Convocante, **FARMLAND DIRECT LIMITED**, estructura la demanda para pretender la terminación del contrato, si bien es cierto, es una obligación de carácter contractual, no es la principal obligación que se deriva del contrato de

CANALES DIGITALES DE NOTIFICACIÓN

PARTE CONVOCANTE oscarb@farmfolio.net farmlandbvi@gmail.com yvallejo@contextolegal.com

PARTE CONVOCADA darago1991@gmail.com cesar-lopezv@hotmail.com

SECRETARIA TRIBUNAL rolegoro@yahoo.com



Liderando la
Transformación
Digital
Empresarial



SC 1573-1

**Centro de Conciliación, Arbitraje
y Amigable Composición**

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



3148238225

conciliacion@camaraarmenia.org.co

Cra. 14 # 23-15 Piso 2

arrendamiento para la parte convocada. Por otro lado, cuando miramos los argumentos de la parte convocante y las pruebas allegadas al plenario, podemos observar que la parte convocante no hizo esfuerzo alguno en demostrar que el incumplimiento de dicha causal pudiera generar un incumplimiento grave o esencial.

Por ello al momento de analizarse un incumplimiento de un contrato debe evaluarse objetivamente, si de ese análisis resulta el incumplimiento es irrelevante frente al interés económico del contrato la acción resolutoria o de terminación no podrá abrirse paso, por lo contrario si el incumplimiento no afecta sustancialmente el interés del acreedor, éste puede ser satisfecho mediante la acción de cumplimiento.

El elemento generador de la resolución o terminación contractual es el incumplimiento de las obligaciones esenciales a cargo de una de las partes. No cualquier inexecución o cumplimiento imperfecto da lugar a la aplicación de esta figura, ante todo se requiere que esa afectación haya sido de tal magnitud que hubiere afectado drásticamente los intereses o móviles que llevaron a contratar.

Sobre este punto, la Corte Suprema de Justicia (CSJ) SSC del 11 de septiembre de 1984; 1 de julio de 2009; 11 de diciembre de 2009, SC5569-2019 de 18 de diciembre de 2019), en un sólido y abultado precedente, ha indicado lo siguiente:

“(…)Tal como se ha propuesto en antecedentes de esta Sala, el incumplimiento ha de revestir entidad y trascendencia³⁵. La infracción debe ser significativa al programa negocial, de tal forma que sea lo suficientemente grave o, sea de carácter esencial, que rompa la simetría contractual, puesto que la prestación de un contratante, pende del cumplimiento del otro; esto es, a manera de ejemplo: 1) Cuando afecta y hace imposible sustancialmente la satisfacción de los intereses o finalidades del contratante cumplido; 2) Cuando las partes previeron en el programa contractual en forma expresa, concreta y específica obligaciones esenciales y determinantes para la ejecución del contrato y estas son infringidas; 3) Cuando

CANALES DIGITALES DE NOTIFICACIÓN

PARTE CONVOCANTE oscarb@farmfolio.net farmlandbvi@gmail.com yvallejo@contextolegal.com

PARTE CONVOCADA darago1991@gmail.com cesar-lopezv@hotmail.com

SECRETARIA TRIBUNAL rolegoro@yahoo.com



Liderando la
Transformación
Digital
Empresarial



SC 1573-1

**Centro de Conciliación, Arbitraje
y Amigable Composición**

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



3148238225
conciliacion@camaraarmenia.org.co
Cra. 14 # 23-15 Piso 2

por causa del incumplimiento no existen razones, indicios, inferencias que permitan al acreedor confiar que el deudor incumplido no podrá hacia el futuro subsanar o cumplir las obligaciones desatendidas, y por tanto, el deudor no tendrá interés en conservar el negocio;
4) *Cuando se transforma en irreversible la economía negocial del contratante incumplido;*
5) *Cuando se evidencia mala fe o fraude en el comportamiento contractual del incumplido; entre otras muchas circunstancias.”*

Por lo anterior se insiste, si hubiera habido incumplimiento contractual, el mismo no fue grave, por lo cual no es viable la pretensión en la cual se pretendía la terminación del contrato de arrendamiento.

Ahora en lo que corresponde a la segunda situación que a voces de la Parte Convocante **FARMLAND DIRECT LIMITED**, materializan el incumplimiento contractual de la Parte Convocada **GRUPO CAMPOMIO S.A.S**, esta tiene que ver con el no pago del canon de arrendamiento, la pretensión indica:

PRIMERA: DECLARAR que la sociedad GRUPO CAMPOMÍO S.A.S. con NIT. 901.113.297 - 4 en calidad de arrendataria ha incumplido las siguientes obligaciones contractuales contenidas en el Contrato de Arrendamiento sobre la Finca La Tebaida:

(...)

No pago del canon de arrendamiento.

En el presente proceso, en la reforma de la demanda, se invocó como causal de incumplimiento y terminación del contrato de arrendamiento el no pago de los cánones de arrendamiento. Esto porque a juicio del demandante, no se habían efectuado los pagos respectivos en la cuenta bancaria extranjera como le había indicado el arrendador, sino que en su reemplazo, se empezaron a efectuar los pagos por consignación en una cuenta del banco agrario, dando cumplimiento a lo establecido en el Art. 384 del Código General del Proceso, que establece:

CANALES DIGITALES DE NOTIFICACIÓN

PARTE CONVOCANTE oscarb@farmfolio.net farmlandbvi@gmail.com yvallejo@contextolegal.com

PARTE CONVOCADA darago1991@gmail.com cesar-lopezv@hotmail.com

SECRETARIA TRIBUNAL rolegoro@yahoo.com



Liderando la
**Transformación
Digital
Empresarial**



SC 1573-1

**Centro de Conciliación, Arbitraje
y Amigable Composición**

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



Artículo 384: (...)

*Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y si no lo hiciere dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo del pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo.
(...)*

Debe recordarse lo preceptuado en el artículo 13 de la Ley 1564 de 2012, el cual indica que las normas procesales son de orden público y por consiguiente, de obligatorio cumplimiento. En ningún caso podrán ser derogadas, modificadas o sustituidas por los funcionarios o particulares, salvo autorización expresa de la ley.

En ese sentido, el hecho de que la parte convocada, **GRUPO CAMPOMIO S.A.S**, hubiera dado cumplimiento a lo establecido en el artículo 384 del Código General del Proceso y procediera a consignar los cánones de arrendamiento en el Banco Agrario no puede tomarse como un incumplimiento contractual. Primero, porque el pago se realizó en el mes de diciembre, cuando ya se había iniciado el proceso arbitral, tal como lo prescribe el artículo 12 de la Ley 1563 de 2012, el cual establece:

Artículo 12. Iniciación del proceso arbitral. El proceso arbitral comenzará con la presentación de la demanda, que deberá reunir todos los requisitos exigidos por el Código de Procedimiento Civil, acompañada del pacto arbitral y dirigida al centro de arbitraje acordado por las partes... **(Negrilla y subrayado fuera de texto)**

Como se sostuvo a lo largo del proceso, los tribunales de arbitramento se instauran de manera temporal para dirimir un conflicto entre las partes que convocan a ello. Dada la temporalidad de esta jurisdicción, se impide que los tribunales de arbitramento, que se integran para cada caso a partir del principio de habilitación, puedan contar con una cuenta

CANALES DIGITALES DE NOTIFICACIÓN

PARTE CONVOCANTE oscarb@farmfolio.net farmlandbvi@gmail.com yvallejo@contextolegal.com

PARTE CONVOCADA darago1991@gmail.com cesar-lopezv@hotmail.com

SECRETARIA TRIBUNAL rolegoro@yahoo.com



Liderando la
Transformación
Digital
Empresarial



SC 1573-1

**Centro de Conciliación, Arbitraje
y Amigable Composición**

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



bancaria para recibir o recaudar los cánones de arrendamiento, como es el caso objeto del presente análisis. Asimismo, tampoco era viable para la parte convocada, **GRUPO CAMPOMIO S.A.S.**, que consignara o pagara los cánones de arrendamiento a órdenes del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Armenia y del Quindío, pues su labor es meramente administrativa; no tienen funciones o atribuciones jurisdiccionales. Aunado a lo anterior, las cuentas del Centro de Arbitraje son las mismas cuentas de la Cámara de Comercio donde funciona el centro."

En el escrito de contestación de la demanda y excepciones de fondo y en los alegatos de conclusión presentados por la Parte Convocada **GRUPO CAMPOMIO S.A.S.**, justificó el pago de los cánones en el Banco Agrario con ocasión de la iniciación del proceso arbitral y en el mandato imperativo contenido en la disposición procesal.

Por lo anterior, y como en su momento se resolvió por el despacho cuando se decidió escuchar a la Parte Convocada **GRUPO CAMPOMIO S.A.S.**, en el trámite del proceso, a juicio de este tribunal, es ajustado a derecho que la parte demandada hubiera realizado el pago de los cánones de arrendamiento por consignación en el Banco Agrario, dado que ésta era la manera en la que podía dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 384 del Código General del Proceso.

La postura que se tomó como razonable por el Honorable Tribunal de Armenia al despachar de manera desfavorable la acción constitucional interpuesta por la accionante, pues no consideró vulnerados los derechos al debido proceso de la misma (Radicación: 63001 2214 000 2024 00071 00 [343], Magistrado Sustanciador: LUIS FERNANDO SALAZAR LONGAS, TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL, SALA CIVIL FAMILIA LABORAL, ARMENIA, QUINDÍO). De igual manera, la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia no encontró yerro en la determinación tomada por este Tribunal, pues, 'teniendo en cuenta que las decisiones se fundamentaron en las normas aplicables al caso y la jurisprudencia que rige la materia, las cuales la llevaron a concluir que era posible escuchar en juicio a la sociedad arrendataria

CANALES DIGITALES DE NOTIFICACIÓN

PARTE CONVOCANTE oscarb@farmfolio.net farmlandbvi@gmail.com yvallejo@contextolegal.com

PARTE CONVOCADA darago1991@gmail.com cesar-lopezv@hotmail.com

SECRETARIA TRIBUNAL rolegoro@yahoo.com



Liderando la
Transformación
Digital
Empresarial



SC 1573-1

**Centro de Conciliación, Arbitraje
y Amigable Composición**

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



CONCILIEMOS
CENTRO DE CONCILIACIÓN, ARBITRAJE
Y AMIGABLE COMPOSICIÓN
3148238225
conciliacion@camaraarmenia.org.co
Cra. 14 # 23-15 Piso 2

y decretar las pruebas que estimó necesarias para resolver en derecho la controversia' (C.S.J. STC12080-2024, Radicación n° 63001-22-14-000-2024-00071-02, Magistrada ponente MARTHA PATRICIA GUZMÁN ÁLVAREZ). En ese orden de ideas, al satisfacer el pago de los cánones de arrendamiento ante el Banco Agrario, el requisito legal establecido para el pago a órdenes del Juzgado, según lo previsto en el Art. 384 del Código General del Proceso, no hay lugar a que se configure un incumplimiento en el pago por parte de **GRUPO CAMPOMIO S.A.S**, pues el cambio del canal de pago de la cuenta internacional a la consignación en el Banco Agrario tiene un origen legal, y no puede reprocharse que el demandado actúe de acuerdo con una disposición legal y de orden público, como son las normas procesales.

Por tal motivo, no asiste lugar a declarar que existió un incumplimiento contractual en el pago de los cánones de arrendamiento por parte de GRUPO CAMPOMÍO S.A.S, cuando esta parte, acogéndose a lo establecido en el artículo 384 del Código General del Proceso, decidió realizar el pago por consignación en el Banco Agrario. Como consecuencia de ello, se niega la pretensión en la que se solicitaba que se declarara que el convocado había incumplido con el pago de los cánones de arrendamiento.

4. 4. JURAMENTO ESTIMATORIO Y CONDENA EN COSTAS

4.1. Juramento estimatorio

Teniendo en cuenta que las pretensiones de la demanda arbitral fueron despachadas desbordablemente por no encontrarse reunidos los elementos para declarar la responsabilidad contractual Parte Convocada **GRUPO CAMPOMIO S.A.S**, particularmente porque no se demostró un incumplimiento contractual, en este asunto el Tribunal no condenará a la Parte Convocante **FARMLAND DIRECT LIMITED**, a la sanción prevista en el parágrafo del artículo 206 del Código General del Proceso.

Como se observa en el presente laudo, el Tribunal no denegó las pretensiones económicas elevadas por ausencia de prueba del perjuicio objetivo (clausula penal)) que pretendía cobrar. El Tribunal

CANALES DIGITALES DE NOTIFICACIÓN

PARTE CONVOCANTE oscarb@farmfolio.net farmlandbvi@gmail.com yvallejo@contextolegal.com

PARTE CONVOCADA darago1991@gmail.com cesar-lopezv@hotmail.com

SECRETARIA TRIBUNAL rolegoro@yahoo.com



Liderando la
Transformación
Digital
Empresarial



ISO 9001
SC 1573-1

**Centro de Conciliación, Arbitraje
y Amigable Composición**

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



CONCILIEMOS
CENTRO DE CONCILIACIÓN, ARBITRAJE
Y AMIGABLE COMPOSICIÓN
☎ **3148238225**
conciliacion@camaraarmenia.org.co
Cra. 14 # 23-15 Piso 2

encontró que las pretensiones no estaban llamadas a prosperar porque no se demostró la existencia de una prestación incumplida a cargo Parte Convocada **GRUPO CAMPOMIO S.A.S**, que diera lugar a la extinción del contrato por vía de la terminación del mismo.

Por lo tanto, ante la inexistencia de la prueba de la mala fe o conducta temeraria de la Parte Convocante **FARMLAND DIRECT LIMITED**, en la tasación de los perjuicios contenidos en su estimación juramentada, no hay lugar a ninguna sanción por este concepto

4.2 COSTAS Y GASTOS DEL TRIBUNAL

El artículo 365 del Código General del Proceso en relación con las costas del proceso dispone:

“Artículo 365. Condena en costas. En los procesos y en las actuaciones posteriores a aquellos en que haya controversia la condena en costas se sujetará a las siguientes reglas:

1. Se condenará en costas a la parte vencida en el proceso, o a quien se le resuelva desfavorablemente el recurso de apelación, casación, queja, súplica, anulación o revisión que haya propuesto. Además, en los casos especiales previstos en este código. Además se condenará en costas a quien se le resuelva de manera desfavorable un incidente, la formulación de excepciones previas, una solicitud de nulidad o de amparo de pobreza, sin perjuicio de lo dispuesto en relación con la temeridad o mala fe.
2. La condena se hará en sentencia o auto que resuelva la actuación que dio lugar a aquella.
3. En la providencia del superior que confirme en todas sus partes la de primera instancia se condenará al recurrente en las costas de la segunda.
4. (...)
5. En caso de parcialmente la demanda, el juez podrá abstenerse de condenar en costas o pronunciar condena parcial, expresando los fundamentos de su decisión.
6. (...)
7. (...)

CANALES DIGITALES DE NOTIFICACIÓN

PARTE CONVOCANTE oscarb@farmfolio.net farmlandbvi@gmail.com yvallejo@contextolegal.com

PARTE CONVOCADA darago1991@gmail.com cesar-lopezv@hotmail.com

SECRETARIA TRIBUNAL rolegoro@yahoo.com



Liderando la
**Transformación
Digital
Empresarial**



SC 1573-1

**Centro de Conciliación, Arbitraje
y Amigable Composición**

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



8. Solo habrá lugar a costas cuando en el expediente aparezca que se causaron y en la medida de su comprobación.

(...)”.

De acuerdo con lo anterior, la regla general prevista en el numeral 1 del artículo 365 del Código General del Proceso es la de que el juez “condenará en costas a la parte vencida en el proceso”.

De otra parte, el Tribunal debe tomar en cuenta que la Parte Convocada **GRUPO CAMPOMIO S.A.S**, como se indicó en los antecedentes de esta providencia, realizó el pago de la totalidad de los honorarios y gastos del proceso, y que de conformidad con el artículo 27 de la Ley 1563 de 2012 (Estatuto de Arbitraje), no obstante la Parte Convocante **FARMLAND DIRECT LIMITED**, realizó el reembolso de la parte que le correspondía tal como quedó acreditado en el trámite del proceso, situación que el Tribunal deberá tener en cuenta en el laudo para lo que hubiere lugar en relación con la condena en costas.

Frente a la realidad expuesta y en aplicación de la regla contenida en el numeral 5 del artículo 365 del Código General del Proceso, corresponde imponer condena en costas en contra de la Parte Convocante **FARMLAND DIRECT LIMITED**, parte vencida en este proceso, por no haber prosperado las pretensiones de la demanda presentada, por lo cual deberá asumir la totalidad de las mismas, es decir, por una suma equivalente al cien por ciento (100%) de ellas.

El Tribunal procederá a realizar la correspondiente liquidación de costas, las cuales están compuestas tanto por los gastos generados por el trámite del proceso, como por las agencias en derecho.

En cuanto a las costas, es necesario tener presente que de acuerdo con lo señalado en el numeral 8 del artículo 365 del Código General del Proceso, solamente puede imponerse condena en costas respecto de las sumas que se encuentren debidamente acreditadas en el expediente. En este entendido se encuentran acreditados los pagos efectuados por la Parte Convocada **GRUPO**

CANALES DIGITALES DE NOTIFICACIÓN

PARTE CONVOCANTE oscarb@farmfolio.net farmlandbvi@gmail.com yvallejo@contextolegal.com

PARTE CONVOCADA darago1991@gmail.com cesar-lopezv@hotmail.com

SECRETARIA TRIBUNAL rolegoro@yahoo.com



Liderando la
Transformación
Digital
Empresarial



SC 1573-1

**Centro de Conciliación, Arbitraje
y Amigable Composición**

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



CAMPOMIO S.A.S por concepto de los honorarios y gastos del proceso arbitral y lo cancelado con ocasión de la póliza para el levantamiento de las medidas cautelares.

Por lo anterior, la liquidación de las expensases corresponde:

1. Al cien por ciento de las sumas fijadas por el tribunal por concepto de honorarios y gastos del tribunal; honorarios y gastos del peritaje y valor de la póliza para levantamiento de las medidas cautelares, que asciende a la suma de \$45.823.945 suma de la cual deberá descontarse los valores que ya reembolsaron a la Parte Convocada **GRUPO CAMPOMIO S.A.S**, esto es \$19.933,788, quedando un saldo pendiente de \$25,890.157

En relación con las agencias en derecho, el Estatuto Arbitral (Ley 1563 de 2012) no establece una norma especial que regule la condena en agencias en derecho, por lo anterior se seguirán las reglas que sobre el particular señala el Código General del Proceso; en ese sentido es imperioso darle aplicación al numeral 4 del artículo 366 el cual indica:

“Artículo 366. Liquidación. Las costas y agencias en derecho serán liquidadas de manera concentrada en el juzgado que haya conocido del proceso en primera o única instancia, inmediatamente quede ejecutoriada la providencia que le ponga fin al proceso o notificado el auto de obediencia a lo dispuesto por el superior, con sujeción a las siguientes reglas:
(...)

4. Para la fijación de agencias en derecho deberán aplicarse las tarifas que establezca el Consejo Superior de la Judicatura. Si aquellas establecen solamente un mínimo, o este y un máximo, el juez tendrá en cuenta, además, la naturaleza, calidad y duración de la gestión realizada por el apoderado o la parte que litigó personalmente, la cuantía del proceso y otras circunstancias especiales, sin que pueda exceder el máximo de dichas tarifas.
(...)”.

El Consejo Superior de la Judicatura, mediante Acuerdo No. PSAA16-10554 de 2016 fijó las tarifas

CANALES DIGITALES DE NOTIFICACIÓN

PARTE CONVOCANTE oscarb@farmfolio.net farmlandbvi@gmail.com yvallejo@contextolegal.com

PARTE CONVOCADA darago1991@gmail.com cesar-lopezv@hotmail.com

SECRETARIA TRIBUNAL rolegoro@yahoo.com



Liderando la
Transformación
Digital
Empresarial



SC 1573-1

**Centro de Conciliación, Arbitraje
y Amigable Composición**

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



3148238225

conciliacion@camaraarmenia.org.co

Cra. 14 # 23-15 Piso 2

que deben aplicarse para la fijación de agencias en derecho en los procesos que se tramiten “en las especialidades civil, familia, laboral y penal de la jurisdicción ordinaria y a los de la jurisdicción de lo contencioso administrativo”, sin que se haya hecho expresa referencia al proceso arbitral. No obstante, el mismo acuerdo en el artículo 4, dispuso que en los eventos no regulados la aplicación de la analogía:

“Artículo 4. Analogía. A los trámites no contemplados en este acuerdo se aplicarán las tarifas establecidas para asuntos similares.”.

Dentro de los procesos que se encuentran expresamente regulados en el Acuerdo No. PSAA16-10554 de 2016 se encuentra el “proceso declarativo en general” de “única instancia”, que es el que se asemeja por analogía al proceso arbitral. Y respecto del proceso declarativo en general se dispone:

“Artículo 5. Tarifas. Las tarifas de agencias en derecho son:

“1. Procesos declarativos en general.

a. Cuando en la demanda se formulen pretensiones de contenido pecuniario, entre el 5% y el 15% de lo pedido.

b. En aquellos asuntos que carezcan de cuantía o de pretensiones pecuniarias, entre 1 y 8 S.M.M.L.V.

(...)”.

Así las cosas, la fijación de agencias en derecho se hará dentro de los límites tarifarios establecidos en el literal a. del numeral 1 del artículo 5 del Acuerdo No. PSAA16-10554 de 2016, ello es, dentro del rango del 5% y el 15% de lo pedido en las pretensiones pecuniarias del texto integrado de subsanación de la demanda.

Teniendo en cuenta la no prosperidad de las pretensiones de la demanda, la naturaleza, calidad y duración de la gestión realizada por el apoderado o la parte que litigó personalmente, la cuantía

CANALES DIGITALES DE NOTIFICACIÓN

PARTE CONVOCANTE oscarb@farmfolio.net farmlandbvi@gmail.com yvallejo@contextolegal.com

PARTE CONVOCADA darago1991@gmail.com cesar-lopezv@hotmail.com

SECRETARIA TRIBUNAL rolegoro@yahoo.com



Liderando la
Transformación
Digital
Empresarial



SC 1573-1

**Centro de Conciliación, Arbitraje
y Amigable Composición**

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



314 823 8225

conciliacion@camaraarmenia.org.co

Cra. 14 # 23-15 Piso 2

del proceso, y otras circunstancias especiales se fija en el 5% el valor de las agencias en derecho respecto del valor ya referido como de las pretensiones pecuniarias, lo que equivaldría a la suma de QUINCE MILLONES. (\$15.000.000) por concepto de agencias en derecho a favor de la Parte Convocada **GRUPO CAMPOMIO S.A.S** y en contra de la Parte Convocante **FARMLAND DIRECT LIMITED**,

5. 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 los sujetos negociales, el Tribunal Arbitral constituido para resolver las diferencias entre la Parte Convocante **FARMLAND DIRECT LIMITED**, y la Parte Convocada **GRUPO CAMPOMIO S.A.S**,

RESUELVE

PRIMERO: **NEGAR** las pretensiones de la demanda presentada por la Parte Convocante **FARMLAND DIRECT LIMITED**, en contra de la Parte Convocada **GRUPO CAMPOMIO S.A.S**, por no haber demostrado que la demandada hubiese incumplido las obligaciones contractuales demandadas, que den lugar a decretar la terminación del contrato, de acuerdo con las consideraciones expuestas en la Parte Considerativa del presente Laudo.

SEGUNDO: Debido a la no prosperidad de las pretensiones de la demanda presentada por la Parte Convocante **FARMLAND DIRECT LIMITED**, no se procederá al análisis de las excepciones de mérito propuestas por la Parte Convocada **GRUPO CAMPOMIO S.A.S**.

TERCERO: Condenar a la Parte Convocante **FARMLAND DIRECT LIMITED**, y a favor de la Parte Convocada **GRUPO CAMPOMIO S.A.S** al pago de las agencias en derecho por la suma de QUINCE MILLONES DE PESOS. (\$15.000.000), de acuerdo con las consideraciones expuestas en la Parte Considerativa del presente Laudo Arbitral.

CANALES DIGITALES DE NOTIFICACIÓN

PARTE CONVOCANTE oscarb@farmfolio.net farmlandbvi@gmail.com yvallejo@contextolegal.com

PARTE CONVOCADA darago1991@gmail.com cesar-lopezv@hotmail.com

SECRETARIA TRIBUNAL rolegoro@yahoo.com



Liderando la
Transformación
Digital
Empresarial



SC 1573-1

**Centro de Conciliación, Arbitraje
y Amigable Composición**

Resolución N° 604 del 31 de marzo de 1995



3148238225

conciliacion@camaraarmenia.org.co

Cra. 14 # 23-15 Piso 2

CUARTO: Condenar a la Parte Convocante **FARMLAND DIRECT LIMITED**, a título de costas del proceso, al cien por ciento de las sumas fijadas por el tribunal por concepto de honorarios y gastos del tribunal; honorarios y gastos del peritaje y valor de la póliza para levantamiento de las medidas cautelares, que asciende a la suma de \$45.823.945 suma de la cual deberá descontarse los valores que ya reembolsaron a la Parte Convocada **GRUPO CAMPOMIO S.A.S**, esto es \$19.933,788, quedando un saldo pendiente de \$25,890.157

QUINTO: Informar sobre la expedición de este laudo al Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Armenia y del Quindío.

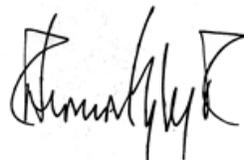
Por secretaría se le remitirá copia de esta providencia

SEXTO: Expedir copia auténtica de este laudo con destino a cada una de las partes con las anotaciones y constancias del caso

SÉPTIMO: Ejecutoriado este laudo arbitral, se procederá a la causación del último cincuenta (50%) de los honorarios y del correspondiente pago de la contribución arbitral, así como a la rendición final de cuentas, para lo cual se devolverá a las partes el remanente no utilizado de la suma correspondiente a otros gastos " en caso de haberlo.

Este laudo se notificó en audiencia.


JULIO CESAR GOMEZ GALLEGO
Arbitro


ROSA LEONOR GONZÁLEZ RODRÍGUEZ
Secretaria Tribunal.

CANALES DIGITALES DE NOTIFICACIÓN

PARTE CONVOCANTE oscarb@farmfolio.net farmlandbvi@gmail.com yvallejo@contextolegal.com

PARTE CONVOCADA daraqo1991@gmail.com cesar-lopezv@hotmail.com

SECRETARIA TRIBUNAL rolegoro@yahoo.com