

**TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR MARGARITA MARIA CARO
CATAÑO CONTRA INVERSIONES SAN ANTONIO RESTAURANTE Y BARES
S.A.S (EN LIQUIDACION)**

AUDIENCIA DE LAUDO

Medellín, diecisiete (17) de febrero de dos mil quince (2015)

Siendo las tres de la tarde (3 Pm), en el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, y estando presente el señor árbitro Jorge Parra Benítez, la secretaria Julia Victoria Montaña Bedoya, la parte convocante Margarita María Caro Cataño y su abogado Juan Guillermo Cárdenas Mejía, identificado con la C.C. No. 98.550.736 y TP. No. 107139 del C.S de la J., quien actúa como apoderado judicial de la parte Convocante, se procede a realizar la **audiencia de laudo** señalada en el auto No. 14 proferido el día 28 de enero de 2015, de conformidad con el art. 33 de la ley 1563 de 2012.

La parte convocada no se hizo presente no obstante estar debidamente citada.

En cumplimiento de su deber legal la secretaria informó que de la duración del proceso han transcurrido 51 días corridos.

A partir de lo anterior el señor árbitro procede a proferir el laudo arbitral de cuyo contenido en escrito aparte la secretaria solo dará lectura de la parte resolutive de conformidad con el art. 33 de la ley 1563 de 2012.

El laudo queda notificado por estrados y contra el proceden los remedios y recursos consignados en los artículos 39 a 41 de la ley 1563 de 2012.

Cumplido lo anterior y siendo las 3:10 p.m se dio por finalizada la audiencia y se firma por quienes asistieron.


JORGE PARRA BENITEZ

Arbitro


MARGARITA MARIA CARO CATAÑO
Parte convocante


JUAN GUILLERMO CARDENAS MEJIA
Apoerado parte demandante


JULIA VICTORIA MONTAÑO BEDOYA
Secretaria

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO**UNIDAD DE ARBITRAJE DE LA CAMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN
PARA ANTIOQUIA****CONVOCANTE: MARGARITA MARIA CARO CATAÑO****CONVOCADO: INVERSIONES SAN ANTONIO RESTAURANTE Y BARES
S.A.S (EN LIQUIDACION)****LAUDO ARBITRAL**

Medellín, diez y siete (17) de febrero de dos mil quince (2015)

Agotado el trámite legal, el Arbitro Único procede a dictar el Laudo Arbitral, así:

**CAPÍTULO PRIMERO
ANTECEDENTES****1. DE LA RELACIÓN SUSTANCIAL ANTECEDENTE Y DEL PACTO
ARBITRAL**

El 10 de agosto de 2010, la señora Margarita María Caro Cataño, celebró en Medellín, con la sociedad Inversiones San Antonio Restaurantes y Bares S.A.S, sigla RESBAR S.A.S., un contrato de arrendamiento de inmueble destinado a local comercial, ubicado en Medellín y distinguido con la nomenclatura urbana barrio Lleras el Poblado carrera 38 No. 8 A 8 alinderado así: por el norte con la casa No. 8 A – 16, o casa tipo b No. 7. Por el sur, con la calle H. Por el oriente, con la casa No. 8 A-07, de la carrera 29 A y por el occidente con la carrera 38. Área aproximada 90 mts. 2, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-133082. Obra el documento a folios 5 a 13 del expediente arbitral.

El valor del canon era de cinco millones quinientos mil pesos m/l (\$5.500.000), que debían pagarse por anticipado los días cinco (5) de cada periodo mensual

en las oficinas de la arrendadora o consignarse en la cuenta corriente No. 10072456043 de Bancolombia, a nombre del señor Bernardo Caro Viana. Se pactó que en caso de incumplimiento en el pago del canon de arrendamiento, el arrendatario pagaría a la arrendadora intereses de mora a la tasa máxima legal permitida, calculados desde la fecha de exigibilidad del pago, hasta la fecha en que efectivamente se efectuara el mismo.

En la parte introductoria del contrato se dispuso que su duración sería de tres (3) años, a partir del 10 de agosto de 2010, no obstante lo cual se previó en el numeral 4, bajo el título de "VIGENCIA Y RENOVACION: 4.1 DURACIÓN: El término de duración del presente contrato será de tres (3) años contados a partir del día 03 de agosto de 2010, hasta el 02 de agosto de 2013". En el acápite 10.1 se consagra que el inmueble será entregado el 10 de agosto de 2010. No obstante el término de duración las partes podrán prorrogarlo con al menos seis meses de antelación previos a la expiración del plazo inicial. (No. 4.2)

El numeral séptimo del contrato contempló como sanción al arrendatario, por incumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato, el pago de una suma igual al duplo de una mensualidad de arrendamiento a título de cláusula penal, exigible ejecutivamente. Como causales de terminación del contrato se estipuló la mora en el pago del precio del arrendamiento por fuera del término previsto, la cual, junto a la violación de cualquier otra obligación, daría derecho a la arrendadora a exigir a la arrendataria la restitución judicial sin requerimiento judicial, y en ese caso se acordó que "LOS ARRENDATARIOS pagarán a la ARRENDADORA a título de cláusula penal la suma de tres cánones de arrendamiento, exigibles ejecutivamente". Ver No. 19.

De conformidad con el numeral octavo del contrato, el arrendatario renunció expresamente a los requerimientos judiciales para efectos de la constitución en mora. Se autorizó al arrendatario para realizar las mejoras necesarias, mas no se reconocerían sin la venia de la arrendadora; adicionalmente se renunció al derecho de retención sobre el inmueble por razón de mejoras, y a indemnización por el mismo concepto (9 y 9.2). El arrendatario se obligó a realizar las reparaciones locativas y especiales (9.1) así como al pago de los servicios públicos domiciliarios (11).

Los numerales 12, 13 y 15 consagraron las obligaciones recíprocas, esto es para arrendadora y arrendataria, como la entrega del bien por parte de la arrendadora y la cancelación oportuna de los cánones mensuales de arrendamiento, en las condiciones descritas, por parte de la arrendataria.

En el numeral 18 se estableció la posibilidad de endoso de los derechos de la arrendadora, y se hizo constar adicionalmente que "la arrendadora acepta que este contrato es continuación del anterior firmado con ANDRES YULIANO SALGADO, desde el día 06 del mes de noviembre de 2008, reservándose la facultad de ceder el contrato y EL ARRENDATARIO desde ya manifiesta que lo acepta y para tal efecto, se fija un plazo de quince (15) días hábiles para comunicar al nuevo cesionario. Si se produjere una cesión del contrato por parte de EL ARRENDATARIO, LA ARRENDADORA podrá no aceptar la misma, por lo que el contrato finalizará con el pago de las indemnizaciones correspondientes". Y luego se dijo en el parágrafo único: "LA ARRENDADORA acepta la cesión total o parcial que haga EL ARRENDATARIO..., siempre y cuando se haga a una subsidiaria, filial o casa matriz, de la cual se debe dar aviso por escrito a LA ARRENDADORA" (cfr. No. 18.2). Al finalizar el contrato en su último numeral (23) se acordó: "El presente contrato hace parte integral del contrato anterior firmado con ANDRES YULIANO SALGADO el día 06 de Noviembre de 2008. Por lo tanto obliga en todas sus partes a ambos contratantes".

Los numerales 18.3 y 18.4 del contrato aludieron a la enajenación del inmueble y cambios de tenencia, lo primero respecto del término de vigencia del contrato en caso de enajenarse el inmueble y lo segundo como manifestación de que el contrato no formaba parte de ningún establecimiento de comercio y por tanto la enajenación de este no transferiría ningún derecho de arrendamiento al adquirente sino que constituiría causal de terminación del contrato.

La arrendadora podría recuperar la tenencia en situación de abandono del bien y consultar en bancos de datos la información que se relacione con el contrato o que de él se derivara. (cfr. N. 20 y 21)

En el numeral 22 del mencionado contrato de arrendamiento, las partes incluyeron el pacto arbitral bajo la forma de cláusula compromisoria, según el siguiente tenor:

"22 CLAUSULA COMPROMISORIA"

"En el evento de presentarse alguna controversia en relación con la ejecución del presente contrato y/o con el cumplimiento de algunas de sus obligaciones, que no pueda ser solucionada de manera amigable por las partes, dicha controversia se someterá al procedimiento del Tribunal de Arbitramento, de conformidad con la ley 446 de 1998. Dicho Tribunal se regirá por las siguientes normas:

- *Será un Tribunal de Arbitramento sometido al procedimiento, trámite y regulaciones del Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín.*
- *El Tribunal de Arbitramento estará integrado por uno (1) o tres (3) árbitros, de acuerdo con la cuantía, elegidos de común acuerdo entre las partes, o a falta de acuerdo elegidos por el Centro de Conciliación y arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín.*
- *El Tribunal de Arbitramento decidirá en derecho.*

Los costos del Tribunal de Arbitramento serán asumidos por la parte vencida.

2. DE LA LITIS

Se narraron en la demanda los siguientes hechos:

Margarita María Caro Cataño, y Ángel Martín Martínez, en representación de la sociedad Inversiones San Antonio Restaurantes y Bares S.A.S celebraron el 10 de agosto de 2010 un contrato de arrendamiento sobre el inmueble de la carrera 38 # 8 A – 8 de esta ciudad.

Como valor de canon de arrendamiento se pactó la suma inicial de cinco millones quinientos mil pesos (\$5.500.000), mes anticipado y se estipuló un plazo de 3 años, del 10 de agosto de 2010 al 09 de agosto de 2013.

Finalmente, se afirmó que para el momento de la demanda la sociedad mencionada no había cancelado la renta de los meses de mayo, junio, julio, agosto del 2014, adeudando la suma de veinticuatro millones de pesos ML

(\$24.000.0000), teniendo en cuenta que el valor actual del canon asciende a seis millones de pesos (6.000.000) mes anticipado.

3. DEL TRÁMITE ARBITRAL

La señora Margarita María Caro Cataño mediante apoderado judicial, presentó el día trece (13) de agosto de 2014, ante el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, solicitud de convocatoria de Tribunal de Arbitramento y demanda arbitral.

De conformidad con el contenido de la cláusula compromisoria, en reunión realizada con la abogada María Del Pilar Vásquez Ochoa jefa de la Unidad de Arbitraje del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, mediante acta del día veintinueve (26) de agosto de 2014, las partes de común acuerdo nombraron como árbitro único¹ al abogado JORGE PARRÁ BENITEZ quien aceptó tal designación en el término legal y cumplió con el deber de información².

El día once (11) de septiembre de 2014, con la presencia del apoderado judicial de la parte convocante y de la representante legal de la convocada, se llevó a cabo la audiencia de instalación del Tribunal de Arbitramento. Acto seguido, se admitió³ la demanda arbitral contentiva de las pretensiones procesales, presentada por la señora Margarita María Caro Cataño en contra de Inversiones San Antonio Restaurante y Bares S.A.S, (En liquidación). Esta decisión fue notificada en estrados, y en ella se dispuso correr traslado a Inversiones San Antonio Restaurantes y Bares S.A.S (en liquidación), por el término de veinte (20) días hábiles, para contestar, proponer excepciones de fondo y/o reconvenir.

En razón a que en la audiencia se encontraba presente la representante legal de la parte convocada, se le notificó personalmente el auto admisorio de la demanda y se le corrió traslado, por el término de veinte (20) días, para lo cual se hizo entrega de la demanda con sus anexos. Posteriormente, la parte

¹ Cfr. fl. 21 cuaderno único

² Cfr. fl. 27 cuaderno único

³ Cfr. fl. 38 cuaderno único

convocada, por medio de apoderada judicial, recorrió el traslado oportunamente, el día nueve (09) de octubre de 2014⁴, y dentro de éste:

- a. Dio contestación a la demanda.
- b. Formuló oposiciones: 1. negaciones de algunos hechos fundamento de las peticiones de la pretensión (defensas). y 2. Excepción de fondo o de mérito.

En virtud de las excepciones de fondo o de mérito **introducidas al debate**, el Tribunal le corrió traslado, por tres (3) días, a la parte convocante para que ésta solicitara medios probatorios tendientes a desvirtuar los hechos fundantes de aquellas (cfr. fl. 59 cuaderno único).

Vencido el término de traslado de la excepción de mérito propuesta contra las pretensiones, sin que la convocante solicitara pruebas que desvirtuaran los hechos fundantes de dicha excepción (cfr. art. 21 ley 1563 de 2012), el Tribunal de Arbitramento obró como conciliador durante la etapa que para estos efectos prevé el estatuto arbitral de manera obligatoria (cfr. art. 24 ley 1563 de 2012). Dicha audiencia celebrada el veinte (20) de noviembre de 2014, se suspendió por solicitud de las partes y luego se reanudó el dos (2) de diciembre de la misma anualidad, fecha en la cual se declaró fracasada totalmente la conciliación entre las partes. (cfr. art. 24 ley 1563 de 2012).

Al continuarse el trámite arbitral, en la misma audiencia precitada se fijaron los gastos y honorarios del arbitraje. En audiencia del veintinueve (29) de diciembre de 2014, el tribunal constató el pago total de los gastos y honorarios y realizó la primera audiencia de trámite⁵, en el marco de la cual el Tribunal declaró afirmativamente su propia competencia para procesar la pretensión (objeto litigioso). Allí mismo se decretaron los medios de prueba deprecados que el Tribunal consideró conducentes y pertinentes los cuales fueron practicados el 30 de diciembre de 2014 con audiencia de las partes, luego de lo cual, el día veintiocho (28) de enero de 2015, se celebró la audiencia de alegatos de conclusión en la que el apoderado de la parte convocante presentó las

⁴ Cfr. fls. 47 a 52 cuaderno único

⁵ Cfrs. Fls. 87 cuaderno único

alegaciones de manera escrita, no haciéndose presente la parte convocada ni su apoderada judicial.

CAPÍTULO SEGUNDO

IDENTIFICACIÓN DEL THEMA DECIDENDI

A. OBJETO DEL PROCESO

1. La demanda

Con base en los fundamentos de hecho que presentó⁶, ya resumidos, planteó la actora como **petitum** (rotulado en la demanda como pretensión):

Primera: *“Se le ordene a través del laudo correspondiente a la sociedad INVERSIONES SAN ANTONIO RESTAURANTES Y BARES S.A.S, a pagar la suma de VEINTICUATRO MILLONES DE PESOS ML (\$24.000.000), por concepto del canon de arrendamiento adeudado por los meses de Mayo, Junio, Julio, Agosto del 2014”.*

Segundo: *“Se le ordene a la sociedad, SAN ANTONIO RESTAURANTES Y BARES S.A.S, a restituir el inmueble en mención”.*

Tercero: *“Declarar terminado el contrato de arrendamiento de local comercial firmado entre los señores MARGARITA MARIA CARO CATAÑO Y SAN ANTONIO RESTAURANTES Y BARES S.A.S, por el incumplimiento del pago de los cánones”.*

Cuarta: *“todos los costos que acarrea el nombramiento del tribunal de arbitramento se asumido por la sociedad INVERSIONES SAN ANTONIO RESTAURANTES Y BARES S.A.S, quien para efectos del contrato se denomina el arrendatario”.*

Quinta: *“La señora MARGARITA MARIA CARO CATAÑO, me ha conferido poder para representarla, por lo tanto solicito se me reconozca la personería jurídica para actuar”.*

⁶ Cfr. Fls 1 a 2 del cuaderno único.

2. La contestación a la demanda (oposiciones al objeto del proceso: defensas y excepción de mérito).

La parte convocada ejerció el *derecho de defensa* y se pronunció sobre todos y cada uno de los hechos afirmados por la convocante de la siguiente manera de conformidad con el art. 92 del CP.C:

Admitió los hechos 2, 3 y 5 atinentes al valor inicial del canon de arrendamiento, el plazo de tres (3) años y la celebración de la cláusula compromisoria.

Negó (defensas) el hecho uno (1) referido a que el contrato se celebró entre Margarita María Caro Cataño y el señor Ángel Martín Martínez en representación de la sociedad INVERSIONES SAN ANTONIO RESTAURANTES Y BARES S.A.S, pues “en realidad este contrato fue firmado inicialmente por el señor ANDRES YULIANO SALGADO en calidad de arrendatario el 6 de noviembre de 2008. Quiere decir que este contrato no se inició en 10 de agosto de 2010... sino dos años antes, el 6 de noviembre de 2008”. Y el hecho cuatro (4), dado que “la sociedad a la que represento ya no hace parte de esa relación contractual...Restaurante y Bares S.A.S en liquidación no es deudora de la demandante”.

Pronunciamiento sobre las pretensiones (petitum): manifestó oposición a la petición primera, porque la sociedad demandada ya no es parte del vínculo contractual “arrendaticio” demandado. Por tanto no está llamada a responder por las obligaciones contractuales que se demandan. Dijo expresamente que no se pronunciaba sobre las peticiones segunda y tercera “porque tendrá que ser la persona adecuada la que se oponga o allane a esta...”. Formuló oposición a la petición cuarta referida a que todos los costos del Tribunal fueren asumidos por la sociedad demandada, porque “contraviene abiertamente lo regulado en la ley 1563 de 2012 en sus artículos 26 y 27”. De la quinta solicitud atinente al reconocimiento de personería para que el abogado del demandante actúe, dijo que “no es una pretensión, es un requisito de la demanda por lo demás debidamente satisfecho”.

2.1 Excepción de mérito:

Falta de legitimación en la causa por pasiva

2.1.1 Fundamento fáctico de la excepción: La convocada señaló que Inversiones San Antonio Restaurante y Bares S.A.S en liquidación dejó de ser propietario de T – Bar Restaurante desde el día 3 de mayo de 2013. A partir de la fecha la propietaria, agregó, es la señora María Teresa Martínez, quien es además la persona que en la actualidad ostenta la tenencia material del bien objeto del contrato de arrendamiento del local comercial ubicado en la carrera 38 No. 8 A-8 del municipio de Medellín. La demanda debió dirigirse contra la señora María Teresa Martínez Rivas y no contra la mencionada sociedad.

Dentro de esta excepción advirtió la ilegalidad de la clausula 18.4 (Cambios de tenencia) que alude a que el contrato en mención "no forma parte integral de ningún establecimiento de comercio y que por lo tanto, la enajenación del establecimiento de comercio no transfiere ningún derecho de arrendamiento al adquirente, sino que constituye causal de terminación del contrato, toda vez que el arrendatario se obliga a no ceder o a subarrendar el inmueble ni en todo ni en parte, ni transferir su tenencia..."⁷. Luego de lo cual citó el artículo 528 del Código de Comercio, sobre la responsabilidad del enajenante y adquirente y acto seguido expuso que "en el registro mercantil del establecimiento T-BAR RESTAURANTE el registro que ordena el parágrafo del art. 528 no se encuentra inscrito y ha pasado más de un año desde la compraventa efectuada entre INVERSIONES SAN ANTONIO RESTAURANTE Y BARES S.AS. y la señora MARIA TERESA MARTINEZ RIVAS"⁸. Para concluir que la cláusula 18.4 del contrato de arrendamiento objeto de esta *litis* era ineficaz, no solo porque desde el inicio no podía pactarse, sino porque no quedaron satisfechos los requisitos formales del artículo 528 antedicho, para que opere la oposición a la cesión del contrato de arrendamiento.

⁷ Ver fl. 50 cuaderno único

⁸ Ver. Fl. 50 cuaderno único

CAPÍTULO TERCERO
EL JUICIO DE VALIDEZ O CONSTITUCIONALIZACIÓN Y EFICACIA
DEL PROCESO JUDICIAL

El fundamento de esta norma sustancial particular, laudo arbitral, lo constituye, en esencia, el derecho fundamental al debido proceso, siendo sus núcleos: el juez natural, la tutela judicial efectiva, la defensa y la legalidad tanto la procesal (legalidad de los procedimientos y de los actos procesales) como la sustancial, es decir la tipicidad de la pretensión y de la excepción de mérito. Laudo que es resultado de un proceso judicial gobernado por el sistema procesal dispositivo, público y oral.

Según la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, los presupuestos que atañen a la validez o a la constitucionalización del proceso son:

1. La jurisdicción y la competencia del tribunal arbitral. Este es un requisito constitucional referido a la jurisdicción judicial arbitral (artículo 116 Constitución Política), a partir de la presencia de un sujeto *imparcial*, imparcial e independiente, el cual se hace manifiesto en la *terceidad*, con exclusión de causales de impedimento y recusación, y el cumplimiento del deber de información, así como en la legalidad de la competencia que reclama el ejercicio del poder judicial desde los factores que la determinan y la habilitación de las partes a través del negocio jurídico pacto arbitral. La competencia está dada y así lo manifestó este tribunal en providencia del día veintinueve (29) de diciembre de 2014 por medio de la cual se expusieron las razones de su competencia para procesar y juzgar la pretensión de declaración de terminación del contrato de arrendamiento de local comercial celebrado entre la convocante y la convocada, así como la consecuente condena a restituir el bien objeto de dicho contrato (cfr. folio 2 del cuaderno único).

2. La capacidad para ser parte y la capacidad para comparecer en proceso. Este y el siguiente requisito son desarrollo de los núcleos del debido proceso: la defensa y la tutela judicial efectiva (artículos 29 y 229 de la Constitución Política). Para ser parte se requiere la capacidad de goce, es decir, la capacidad para ser sujeto de derechos y obligaciones, que se atribuye a toda persona. Para comparecer al proceso se requiere la capacidad de

ejercicio y en todo caso no estar inmerso en ninguna incapacidad absoluta o relativa del derecho civil. Se puede observar de las piezas procesales, que tanto la parte convocante como la convocada, son personas, la convocante es persona natural (física) y la convocada, persona jurídica (morales o colectivas) y ostentan estas capacidades compareciendo al proceso de manera directa la convocante y a través de su representante legal, la convocada.

3. El derecho de postulación. La asistencia de las partes a través de un apoderado judicial se ajustó a derecho, puesto que cada parte nombró al apoderado judicial que consideró idóneo para su defensa técnica, y en estos términos el Tribunal, les reconoció personería de conformidad con los poderes otorgados a ellos.

Con todo, importa puntualizar que la apoderada de la parte convocada renunció al poder que le había sido otorgado, habiendo aceptado el Tribunal dicha renuncia y procedido en conformidad con el ordenamiento procesal vigente, con miras a la consolidación de los efectos de dicho acto (véase folios 95 y 112). Con posterioridad la convocada no constituyó nuevo apoderado.

4. Procedimiento adecuado y legalidad en las formas. Siguiendo la legalidad procesal, el tribunal obró ateniéndose a las formas procesales contenidas en el Código de Procedimiento Civil, y en las leyes 1563 y 1564 de 2012, impartiendo a la pretensión invocada el trámite arbitral.

5. Demanda en forma. La demanda, contentiva de la pretensión procesal, reúne todos los requisitos formales establecidos en el artículo 75 y siguientes del Código de Procedimiento Civil. El análisis de las pretensiones, específicamente la individualización o tipicidad de la pretensión se hará posteriormente.

6. No caducidad del término para proponer la pretensión procesal: *Ausencia de caducidad (acceso al poder judicial).* Para analizar este tema es importante decir que la pretensión debe ser emitida en su tiempo, es decir, la pretensión inoportuna no puede ser procesada ni enjuiciada. La caducidad compromete la aptitud de la pretensión para instar ante el órgano competente, un procesamiento y un enjuiciamiento y, por tanto, habrá un decaimiento de la

pretensión por el vencimiento del plazo fijado por la ley para su emisión. Frente a las pretensiones declarativas contenidas en el libelo demandatorio no se observa que aplique u opere término de caducidad alguno.

De otra parte, se puede afirmar que algunos de los presupuestos que atañen, ya no a la validez, sino a la eficacia del proceso son:

1. Legitimación en la causa. Nadie puede, en nombre propio, pretender o ser demandado, contradecir en proceso, resistir a una pretensión, sino por una relación de la cual se atribuya, o se le atribuya la subjetividad activa o pasiva. Esta es la regla que conviene a la *legitimación ordinaria*. La parte convocante afirmó la coincidencia de las titularidades, en el sentido de que las partes procesales también son las partes de la relación jurídica sustancial subyacente, la señora Margarita María Caro en la posición de arrendadora e Inversiones San Antonio Restaurante y Bares S.A.S en liquidación, en calidad de arrendataria, condición a partir de la cual se generó el conflicto. La parte convocada afirmó un hecho nuevo a través de la excepción de mérito denominada "falta de legitimación en la causa por pasiva", consistente en que la demanda debió ser dirigida contra la señora María Teresa Martínez Rivas propietaria del establecimiento de comercio T-BAR RESTAURANTE desde el 3 de mayo de 2013, quien en la actualidad ostenta la tenencia material del bien. Aspecto sobre lo cual el tribunal resolverá posteriormente.

2. Interés para obrar. Existe un interés sustancial jurídicamente relevante, serio y actual invocado por la señora Margarita María Caro Cataño, para ejercer el derecho fundamental de acción (tutela judicial efectiva) en contra de la sociedad Inversiones San Antonio Restaurante y Bares S.A.S en liquidación, puesto que este proceso judicial se ha promovido para que se declare terminado el contrato de arrendamiento de local comercial, celebrado entre la convocante y la convocada, y sea condenada dicha sociedad a entregar el bien inmueble arrendado.

3. Ausencia de cosa juzgada: Ninguna de las partes advirtió, en el trámite del proceso, la existencia de laudo arbitral o sentencia judicial que hubiere puesto fin a este litigio, entre las mismas partes, por los mismos hechos y sobre el mismo objeto o *petitum*.

4. Ausencia de transacción. A la luz del artículo 2469 del Código Civil, la transacción es un contrato en que las partes terminan extrajudicialmente un litigio pendiente o precaven un litigio eventual, por tanto, si el litigio actual ha sido compuesto de modo autocompositivo pero bilateral, mediante el contrato de la transacción, por sustracción de materia, no sería dable ni un proceso ni mucho menos una decisión. Por este motivo el Tribunal observó cada uno de los actos procesales y no encontró que las partes hayan aportado al expediente un contrato de transacción.

5. Ausencia de desistimiento. El Tribunal observa que no existe en el proceso el abandono o la abdicación expresa o tácita de la pretensión ni del derecho sustancial invocado. De igual manera la parte pasiva no se allanó a las pretensiones.

6. Ausencia de conciliación. *La conciliación obligatoria realizada dentro del proceso arbitral resultó fallida⁹.*

7. Ausencia de excepciones perentorias temporales. De conformidad con los documentos que reposan en el expediente, el Tribunal no observó que se haya debatido alguna situación que represente la falta de exigibilidad del derecho sustancial que se presenta, es decir, las pretensiones sometidas a la resolución del Tribunal no están subordinadas ni a términos, ni a plazos ni a condiciones suspensivas.

9. Oportunidad del laudo. El Tribunal se encuentra en la oportunidad procesal pertinente para expedir el laudo, y, por tanto, todavía goza de jurisdicción judicial, puesto que las partes en la cláusula compromisoria no pactaron el tiempo de duración del Tribunal y, por tanto, el término de duración del proceso es de seis (6) meses contados desde la primera audiencia de trámite¹⁰. De las piezas procesales se observa que la primera audiencia de trámite se realizó el 29 de diciembre de 2014.

A partir de lo anterior se tiene que el último día del plazo para dictar laudo se cumple el 29 de junio de 2015.

⁹ Cfr. fl. 79 del cuaderno único.

¹⁰ Cfr. Fls. 87 a 97

Este proceso arbitral es debido y por tanto constitucionalizado, pues reúne los llamados presupuestos procesales para la sentencia de fondo, en consecuencia se pasa a emprender el juicio sobre el mérito de las pretensiones y la excepción contra ellas formulada, previo el análisis probatorio, para determinar la parte resolutive de de esta norma jurídica particular con efectos *inter partes*.

CAPÍTULO CUARTO

JUICIO PROBATORIO

Procede el Tribunal a examinar las pretensiones de la parte convocante, la excepción de la parte convocada, y la prueba de los hechos en que se fundamentan aquellas y ésta, a partir de los requisitos intrínsecos de la producción de la prueba tales como la conducencia y la pertinencia, junto con los principios generales de la prueba judicial: eficacia jurídica y legal de la prueba, unidad, comunidad o adquisición, lealtad y probidad, contradicción, preclusión, inmediación, imparcialidad y concentración.

1. Los hechos que sirvieron de fundamento a las pretensiones

El *tema decidendum* radica, de acuerdo con lo relatado, en el establecimiento de la existencia y validez de un contrato de arrendamiento entre las partes y la averiguación del incumplimiento de tal acuerdo de voluntades, alegado por la parte actora, en relación con cuatro meses del convenio, anteriores a la formulación de la demanda arbitral, incumplimiento constituido por la falta de pago de la renta de ese período.

2. Medios probatorios que llevan a la prueba de los hechos:

Obra en el expediente, a folio 5 a 13 el contrato de arrendamiento multicitado en este fallo, allegado para la demostración de su existencia. Asimismo, la parte convocada, aunque aduce no ser actualmente parte del contrato, acepta que existe (folio 47).

Respecto del incumplimiento, no consta en la foliatura prueba de pago de los meses por los cuales la demanda predica aquél.

3. Hechos fundantes de la excepción de mérito

La excepción de mérito, como también se destacó, se apoya en la circunstancia considerada por la sociedad llamada por pasiva de no ser parte del contrato, al tiempo de la demanda, a raíz de la enajenación del establecimiento de comercio que funciona en el local arrendado.

4. Medios probatorios que llevan a la prueba de los hechos de la excepción

Con la intención de demostrar la excepción de fondo, la parte convocada arrimó con su contestación a la demanda la copia de la (resolución 029-2 de 27 de febrero de 2014, de la Inspección Catorce B de Policía Urbana primera categoría de Medellín (folio 54 a 57).

Igualmente, a (folio 100 a 105) constan copias de escritos entregados en audiencia por el único declarante que rindió testimonio en el proceso.

5. Valoración probatoria

Las piezas procesales que servirán al Tribunal para decidir, gozan de los requisitos de existencia y validez propios. Así, los documentos y la respuesta a la demanda. El testimonio que fue practicado fue pedido en oportunidad y en su recepción se observaron las formalidades impuestas por el ordenamiento procesal.

En estas condiciones, con fundamento en el artículo 187 del Código de Procedimiento Civil, puede perfectamente el árbitro emitir el juicio de fondo, apoyado en la prueba recaudada oportuna y regularmente.

El testimonio recibido al señor Octavio Caro (folio 118 a 122), a la luz de la crítica del testimonio, en armonía con el restante material probatorio identificado y lo que habrá de precisarse en relación con la carga de la prueba, conducen a la conclusión, como a continuación se detallará y con la debida motivación, de la prosperidad de la pretensión de restitución propuesta por la parte convocante.

CAPÍTULO QUINTO

EL JUICIO SOBRE EL MÉRITO

En el derecho privado, uno de los pilares contractuales ha sido de siempre la fuerza vinculante del contrato, revelada con la expresión de que el contrato es una ley para las partes (artículo 1602 del Código Civil), la cual no implica, sin embargo, una autonomía absoluta de los particulares para fijar la norma que regule su relación jurídica particular, pues la autonomía privada cuenta con límites que brotan de diversas fuentes, por ejemplo, el orden público jurídico, formado por normas imperativas que excluyen ciertos pactos de los interesados.

Ciertamente las obligaciones convenidas en el acuerdo de voluntades que puede dar origen al contrato, dentro del marco legal respectivo, son el derrotero que rige la relación contractual para las partes, quienes se comprometen a cumplir lo concertado, en el tiempo y forma previstos, so pena de que su conducta sea equivalente a un incumplimiento, del cual se pueden seguir variadas consecuencias que dependen de los efectos que el contrato o la ley le otorguen al hecho que lo configure. Mas, indudablemente y antes que cualquier otro examen, debe realizarse el de la sujeción del contrato a normas superiores.

De conformidad con el artículo 1973 del Código Civil, el de arrendamiento es "un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado". Esta noción es de recibo en el campo mercantil, al que pertenece el contrato de arrendamiento en que se presenta el conflicto que debe dirimir el Tribunal. Y asimismo tienen lugar en el ámbito comercial, las limitaciones de la autonomía privada, que para el caso de los arrendamientos de los locales comerciales recoge de modo particular el artículo 524 del Código de Comercio, sobre el cual se tratará enseguida.

Con excepción de la cláusula 18, como en seguida se explicará, las restantes cláusulas del contrato celebrado por MARGARITA MARÍA CARO CATANO e INVERSIONES SAN ANTONIO RESTAURANTE Y BARES S.AS, destacadas

antes, permiten afirmar que dicho contrato fue válidamente celebrado y goza de eficacia para regir la relación jurídica del arrendamiento del local comercial aludido en otro aparte. En efecto, nada muestra vicio o irregularidad, que las afecte, en las estipulaciones relativas a la duración del contrato y al canon.

No sucede lo propio, en cambio, con la cláusula 18, en la que se hizo constar que la enajenación del establecimiento no transferiría al adquirente ningún derecho por el arrendamiento y, en cambio, sería causal de terminación de éste, porque, considerado el artículo 523 del Código de Comercio, y en armonía con él el artículo 524 ibídem, ese convenio y su efecto sobre la terminación del contrato, riñe con la primera de estas disposiciones.

Establece el artículo 523 citado:

El arrendatario no podrá, sin la autorización expresa o tácita del arrendador, subarrendar totalmente los locales o inmuebles, ni darles, en forma que lesione los derechos del arrendador, una destinación distinta a la prevista en el contrato.

El arrendatario podría subarrendar hasta la mitad los inmuebles, con la misma limitación.

La cesión del contrato será válida cuando la autorice el arrendador o sea consecuencia de la enajenación del respectivo establecimiento de comercio.

El resaltado es ajeno al texto.

Con el fin de precisar aún más, entonces, el verdadero escenario en el cual debe definirse el debate del presente arbitraje, resulta necesario reiterar que el problema jurídico frente al cual debe emitirse el pronunciamiento final consiste en definir si la sociedad opositora incurrió o no en incumplimiento del contrato que la parte actora dice que la une con esa persona jurídica. De tal suerte, la reflexión a la cual se orienta el pasaje precedente corresponde a la imprescindible motivación que el Tribunal entiende que debe emitir respecto de las alegaciones de la convocante en ese aspecto, las cuales no pueden aceptarse justamente por el mandato del artículo 524 invocado.

Sea pues el momento de advertir que en el contrato de marras no podía restringirse la facultad de disposición que sobre el establecimiento ostentara su

propietario. La inteligencia del artículo 516 del Código de Comercio, como la asume la demandante de este proceso, no es de recibo, como quiera que si bien esta disposición alude a un pacto en contrario, lo hace en el marco del acuerdo de enajenación que lleguen a celebrar el dueño del establecimiento y quien lo vaya a adquirir y, en consecuencia, no concierne a la posibilidad de que el arrendador del local donde funcione el establecimiento pueda incidir sobre la consecuencia de comprender tal enajenación la cesión del contrato, que es fijada por el ordenamiento de carácter imperativo contenido en el artículo 523 reseñado, cuya violación, en razón del mandato del artículo 524 del referido código mercantil, entraña ineficacia.

La regla del artículo 524 tiene este tenor:

Contra las normas previstas en los artículos 518 a 523, inclusive, de este Capítulo, no producirá efectos ninguna estipulación de las partes.

Despachado el argumento de la convocante, para terminar el contrato, basado en la enajenación supuestamente prohibida por el pacto de los contratantes, procede analizar si el incumplimiento expuesto por la señora CARO CATAÑO y atribuido por ella a INVERSIONES SAN ANTONIO RESTAURANTE Y BARES S.A.S (EN LIQUIDACION) fue comprobado en el proceso.

Prescribe el artículo 177 del Código de Procedimiento Civil:

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

Los hechos notorios y las afirmaciones o negaciones indefinidas no requieren prueba.

Contempla la disposición la regla de la carga de la prueba, cuyo significado simple responde al interrogante que puede plantearse en el proceso judicial, relativo a cuál de las partes debe probar determinado hecho. Para el asunto de autos, el cuestionamiento se reduce a indagar si era de la responsabilidad de la demandante acreditar incumplimiento, o era de la parte demandada, en cambio, la de establecer que había cumplido.

El pago de una obligación es su cumplimiento. Quien ha pagado está en capacidad de probar que lo hizo. Por el contrario, el contratante a quien no le han cumplido no tiene que demostrar incumplimiento, porque le es suficiente afirmarlo, dado que el hecho opuesto es fácil de probar.

Ha de concluirse que INVERSIONES SAN ANTONIO RESTAURANTE Y BARES S.A.S (EN LIQUIDACION) tenía la carga de probar el incumplimiento que se le imputó por la convocante, ligado al pago de los arrendamientos de los meses de mayo, junio, julio y agosto de 2014.

Ocurre, y brota evidente en el cuaderno del proceso, que la parte convocada mencionada no llevó medio de convicción alguno cuyo objeto fuera persuadir al Tribunal acerca del pago de la renta por los meses anotados.

No hace falta por ello extenderse en otras consideraciones, en tanto la prueba del cumplimiento no obra en el proceso. Significa ello que el incumplimiento afirmado no fue desvirtuado y, en esas circunstancias, la pretensión orientada a obtener la restitución del local arrendado está llamada a prosperar, con sujeción a la ley.

En derecho, por lo mismo, ha de decidirse que la empresa demandada incumplió el contrato al no respetar la cláusula mediante la cual se obligó a pagar el arrendamiento, dentro de cada mensualidad.

Ahora bien. De acuerdo con el inciso segundo del artículo 304 del Código de Procedimiento Civil (aplicable al laudo, que tiene dicho carácter de sentencia como lo pregonan el inciso 3 del artículo 1 de la ley 1563 de 2012), la sentencia debe contener una decisión expresa y clara sobre cada una de las pretensiones de la demanda y sobre las excepciones, "cuando proceda resolver sobre ellas", requerimiento éste que se configura cuando la pretensión del demandante tiene vocación de éxito, como sucede en el asunto *sub judice*. En otras palabras, y para el caso particular, habiéndose arribado a la conclusión de ser exigible la restitución del inmueble que pide la parte accionante, con ocasión del incumplimiento del contrato de arrendamiento por la falta de pago de varias mensualidades de la renta, el siguiente paso, a tenor del enunciado previsto en el artículo 304 en cuestión, consiste en revisar si la oposición formulada por la

parte accionada INVERSIONES SAN ANTONIO RESTAURANTE Y BARES S.A.S (EN LIQUIDACION) tiene el peso jurídico necesario para enervar la pretensión destacada.

La excepción de mérito propuesta por la sociedad convocada fue dirigida a la individualización de quién debía tenerse jurídicamente como parte demandada, obligada por el contrato a cumplirlo y, en tales condiciones, llamada a resistir la demanda. Pues, según se observó de su contenido, no tendría INVERSIONES SAN ANTONIO RESTAURANTE Y BARES S.A.S (EN LIQUIDACION) que ser parte pasiva de la relación procesal arbitral, al haber enajenado –según lo asegura- el establecimiento a una persona natural, quien por el alcance del artículo 523 del Código de Comercio, ya estudiado, habría pasado a ser la arrendataria del bien raíz.

Para atender esta excepción y resolverla, y por la orden del artículo 175 del Código de Procedimiento Civil conforme a la cual “Toda decisión judicial debe fundarse en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso” (principio de la necesidad de la prueba), deviene ineludible, una vez más, investigar a quién correspondía la carga de la prueba del hecho fundante de la excepción. Vueltos los ojos al examinado artículo 177 del estatuto procesal, asoma que la compañía convocada estaba enfrentada a la demostración del supuesto de hecho (enajenación del establecimiento de comercio) generador del efecto jurídico que quería procurar para sí (consistente en desprenderse de las consecuencias del fallo, por la cesión del contrato, que fuera exigible a la parte arrendadora y como corolario de no ser la arrendataria para la época del incumplimiento asegurado por la parte demandante).

Así las cosas, y como quiera que la enajenación de un establecimiento de comercio es solemne conforme a las voces del artículo 526¹¹ del Código de Comercio, la persona jurídica llamada como demandada tenía la carga de aportar (i) el documento que según ella recogió la venta que hizo a la señora María Teresa Martínez Rivas y (ii) prueba de la notificación realizada a la arrendadora, de la cesión del contrato derivada de la enajenación. Auscultado el expediente, sin embargo, no obran medios de convicción que sirvan para

¹¹ Que dispone que “La enajenación se hará constar en escritura pública o en documento privado reconocido por los otorgantes ante funcionario competente, para que produzca efectos entre las partes”.

establecer a cabalidad la defensa de la accionada y, adicionalmente, el documento arrimado con la contestación (resolución 029-2 de 27 de febrero de 2014, de la Inspección Catorce B de Policía Urbana primera categoría de Medellín, folio 54 a 57) es ajeno al asunto materia de prueba, razón por la cual no guarda relación con el hecho que debía demostrarse.

Importa subrayar que, conforme a constancia emitida por la secretaría de la Unidad de Arbitraje de la Cámara de comercio de Medellín para Antioquia, de 9 de octubre de 2014, de folio 58, si bien con la contestación a la demanda se anunció que se aportaba copia del contrato de compraventa de un establecimiento de comercio, ese documento no fue entregado con la respuesta.

Reposa a folios 14 15 una certificación de existencia y representación legal de la sociedad convocada, de 12 de agosto de 2014, expedida por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, que da cuenta que la dirección de dicha persona jurídica es la carrera 38 No. 8 A 8, justamente la misma del inmueble cuya restitución se persigue. Y a folio 53 , un certificado de la misma Cámara, de 22 de septiembre de 2014, relativo a la inscripción como comerciante de la señora Teresa Martínez Rivas que data de 3 de mayo de 2013, y del establecimiento T-Bar restaurante, con dirección en carrera 38 No. 8 A 8, matrícula abierta el 4 de abril de 2011.

De conformidad con el primer inciso del artículo 26 del Código de Comercio, "El registro mercantil¹² tendrá por objeto llevar la matrícula de los comerciantes y de los establecimientos de comercio, así como la inscripción de todos los actos, libros y documentos respecto de los cuales la ley exigiere esa formalidad". A su vez, dispone el numeral 6 del artículo 28 ibídem, que debe inscribirse en dicho registro "La apertura de establecimientos de comercio y de sucursales, y los actos que modifiquen o afecten la propiedad de los mismos o su administración". Y, finalmente, prevé el artículo 30 que "Toda inscripción se probará con certificado expedido por la respectiva cámara de comercio o mediante inspección judicial practicada en el registro mercantil".

¹² Que está en cabeza de las Cámaras de Comercio, a tenor del artículo 27 del Código de Comercio

No consta expresamente en el contrato de arrendamiento concluido entre las partes del proceso, que en el local arrendado fuera a funcionar un establecimiento denominado T-BAR restaurante. A modo de indicio, empero, podría aceptarse que dicho establecimiento es el mismo que operaba en el local arrendado, pues la dirección que de él se suministra coincide con la del inmueble. Seguidamente, desde luego, cabría determinar quién es su propietario para el tiempo de la demanda y, en gracia de discusión - pues el certificado de 22 de septiembre de 2014 no lo indica- se podría admitir que lo sea la mencionada señora Martínez Rivas, no obstante lo cual restaría por conocer, a la luz del documento que recoja la venta que se dice hubo de parte de la sociedad opositora a la señora Martínez Rivas, cuál fue con exactitud la fecha de la enajenación, toda vez que mientras en la contestación a la demanda se aduce que aquella sucedió el 3 de mayo de 2013, el certificado aludido arroja que la matrícula mercantil de la supuesta adquirente es de 3 de mayo de 2013, lo que lleva a inferir que la enajenación debió suceder para ese momento o posteriormente. En ese sentido, habría anotación al respecto sobre la propiedad del establecimiento, con esa fecha; por el contrario, ese bien cuenta con una matrícula abierta el 4 de abril de 2011.

En la resolución 029-2 de 27 de febrero de 2014, de la Inspección Catorce B de Policía Urbana primera categoría de Medellín (folio 54), que poco aporta para el asunto, aparece una relación sobre el establecimiento de comercio que funciona en la dirección ya referenciada, que se trae al examen en forma indiciaria, por no poderse suplir con ese documento la prueba legalmente exigida de certificación mercantil. Tal relación indicaría que en la carrera 38 8 A 8 funcionó un negocio de Andrea Yuliano Salgado Vera, entre 30 de octubre de 2008 y 24 de julio de 2009, con el nombre de Bar San Antonio; luego uno, quizá el mismo, de Martha Cecilia Cañola, llamado San Antonio Bar Restaurante Parque Lleras, que cambió por San Antonio Bar Restaurante y de ahí pasó a ser T-Bar Restaurante, desde 4 de abril de 2011 y de propiedad de Ángel Martín Martínez.

Si se diera crédito al documento de la Inspección, por fuerza se tendría que advertir -sin ser desde luego esa la manera de probar la propiedad- que en ningún momento se alude a INVERSIONES SAN ANTONIO RESTAURANTE Y

BARES S.A.S (EN LIQUIDACION)¹³ como propietaria del establecimiento T-BAR restaurante, cuya enajenación se ha considerado por la convocada como elemento de defensa a efecto de establecer que al tiempo de la demanda no era arrendataria del inmueble.

Téngase en cuenta que el contrato de arrendamiento cuya terminación se pide declarar, fue celebrado con la sociedad mencionada y no con el señor Ángel Martín Martínez.

Por ende, si se concediera valor a la resolución de folio 54, y por cierta la enajenación del establecimiento T-Bar restaurante a la señora Martínez Rivas, no figurando la sociedad arrendataria como propietaria del mismo establecimiento se incurriría en grave equivocación si se afirmara que esa enajenación implicaría la cesión del contrato de arrendamiento, pues la arrendataria del bien no era la titular del establecimiento, razón por la cual debe entenderse que, así se hubiera dado la enajenación, la sociedad convocada continuó siendo la arrendataria del local comercial.

Y llevando el asunto al extremo, con la hipótesis de que nada de lo dicho precedentemente tuviera el alcance advertido (o sea, mantenerse la calidad de arrendataria por la persona jurídica demandada), restaría por examinar si la sola venta del establecimiento, acaso acreditada con el certificado mercantil que de modo directo no muestra a la nombrada Martínez Rivas como propietaria de T-Bar restaurante, implicaría para la actora que la sociedad demandada ya no era la arrendataria. O si, a diferencia de ello, dada la cesión, de ésta tenía que ser enterada la parte arrendadora.

Un análisis armónico y detenido de los artículos 523 y 892¹⁴ del Código de Comercio, es decir, una interpretación sistemática de los mismos, permite aseverar que aunque la enajenación de un establecimiento de comercio comprenda la cesión del contrato de arrendamiento del local en que aquél funcione, es necesario que la cesión sea notificada al arrendador, para que

¹³ Que fue constituida el 15 de febrero de 2010

¹⁴ Que dispone: "El contratante cedido no podrá cumplir válidamente en favor del cedente las prestaciones derivadas del contrato cedido, una vez notificada o aceptada la cesión o conocido el endoso.-----Si el cedente recibe o acepta tales prestaciones sin dar al contratante cedido aviso de la cesión o endoso del contrato, incurrirá en las sanciones previstas en el Código Penal para el delito de estafa".

éste —contratante cedido- pueda cumplir válidamente las prestaciones derivadas del contrato en favor del cesionario. La lectura de la regla legal, en el sentido inverso de su redacción, da cuenta de la obligación del cesionario de notificar la cesión al contratante cedido: de donde, si ese contratante cedido acepta pagos del cesionario, su aceptación revelará que conoce la cesión y, de igual modo, si el cedente continúa haciendo los pagos que debió asumir el cesionario, habrá de entender el contratante, aparentemente cedido, que no ha existido cesión.

No consta prueba en el proceso que la demandada, o la supuesta cesionaria Martínez Rivas, hubieran notificado a la demandante de la enajenación del establecimiento que funciona en el local arrendado, que por lo visto, según indicios, no habría sido de la sociedad convocada sino de un tercero, el señor Ángel Martín Martínez, que no era el arrendatario del inmueble. En cambio, la única prueba testimonial recaudada puso de relieve que hasta el momento en que se inició la falta del pago del arrendamiento, quien sorteó las comunicaciones con la arrendadora fue el nombrado Ángel Martín Martínez, como representante legal de la accionada. Obsérvese a este propósito la declaración rendida por el señor Octavio Caro Cataño, folios 118 a 122 :

PREGUNTADO: Sobre la situación actual de ese contrato, se dice en la demanda que se deben hasta el mes de agosto cuatro periodos. ¿El valor de ese arrendamiento es de qué monto? **CONTESTO:** Hasta ese mes era de seis millones (\$6'000.000), dado que no había aceptado el señor Ángel Martínez el incremento del 5%. **PREGUNTADO:** ¿Pero los \$6'000.000 vienen de dónde? ¿El contrato tiene un monto de arrendamiento de cuánto? **CONTESTO:** De cinco millones quinientos (\$5'500.000). **PREGUNTADO:** ¿Y de dónde salen los seis (\$6'000.000)? **CONTESTO:** De los incrementos que se fueron pactando hasta octubre del 2013. **PREGUNTADO:** ¿Esos pactos fueron solo verbales, o se comunicaron de alguna manera? **CONTESTO:** Con mi papá lo único que me acuerdo es que me decía que les aceptaban los incrementos verbalmente. **PREGUNTADO:** ¿Entonces \$6'000.000 cuatro periodos? **CONTESTO:** Serían cuatro periodos, pero el periodo de mayo, que el último pago lo hizo en mayo, fue parcial. O sea que supuestamente estaba anexando los intereses moratorios que tenía hasta ese mes. Entonces considerando intereses, abonó tres millones (\$3'000.000), la mitad, y a partir de junio del 2014 se consideró en mora, o sea, sin intereses desde la mitad de mayo, junio, julio y agosto, sin considerar los intereses de mora, o sea, como si hubiera pagado tres millones de pesos (\$3'000.000). **PREGUNTADO:** ¿Entonces mayo no lo debía completo, sino solo una parte? **CONTESTO:** Una parte, restándole los intereses de mora, sí. **PREGUNTADO:** En síntesis, ¿debería alrededor de veintiún millones (\$21'000.000)? **CONTESTO:** Sin considerar los intereses de mora, exactamente veintiún millones (\$21'000.000). **PREGUNTADO:** Usted habla de él y del pago. Mencionenos quién es él. **CONTESTO:** El señor Ángel Martínez. **PREGUNTADO:** ¿Él hacía los pagos? **CONTESTO:** Él hacía los pagos en la cuenta que tenemos adscrita, en la que se le informó por escrito que

debía hacer las consignaciones, y él aceptó firmando. **PREGUNTADO:** Entonces, si le entiendo, nunca se veían para el pago, sino que él hacía una consignación. **CONTESTO:** Él hacía una consignación, normalmente en El Tesoro o en Oviedo. **PREGUNTADO:** ¿Venía la consignación a nombre de él? **CONTESTO:** No sé, realmente figura el extracto, o sea, no iba a Bancolombia a decir quién hacía la consignación; lo más seguro es que sea él, porque es el que recibe la plata. **PREGUNTADO:** ¿Usted cómo recibió la consignación de los pagos? **CONTESTO:** De BANCOLOMBIA, por la sucursal virtual. **PREGUNTADO:** No había ninguna comunicación con el arrendatario, que le informara y le mandara comprobante o copia del comprobante. **CONTESTO:** No. **PREGUNTADO:** ¿Simplemente se registraban en el sistema? **CONTESTO:** Correcto. **PREGUNTADO:** Luego, usted no tiene conocimiento exacto de quién efectúa el pago. **CONTESTO:** De qué persona iba y hacía la consignación, firmaba, no. No he hecho esa averiguación en Bancolombia, pero yo creo que era él, porque él era el único que tenía el conocimiento o el que había aceptado que había que consignar allí. **PREGUNTADO:** ¿Por qué lo dice? **CONTESTO:** Porque como él era la persona encargada del contrato, a que ellos lo entregaron, él era el que respondía por los pagos realmente. Entonces a él se le envió la correspondencia de que debía hacerlo y la firmó, porque fue la única reunión que tuvimos con él, y mi hermana fue la que le firmó la autorización para que consignara en esa cuenta. **PREGUNTADO:** Antes de mayo, ¿qué otros nombres vinculado al local conoció usted? **CONTESTO:** Ningún otro nombre. **PREGUNTADO:** ¿Ni pagos efectuados por otra persona? **CONTESTO:** Por otra persona, no, ni conocimiento; vinimos a saber aquí en este mes que había una persona adicional que no conocemos, no sabemos quién es, y que estamos interesados en conocer, que no se presentó, que no sabemos quién es. Todos los tratos en cuanto al contrato han sido con el señor Ángel Martínez.

De similar forma, el documento de folio 100, fechado en noviembre 9 de 2013, y en el cual aparece la firma de Ángel Martín Martínez, en calidad de representante legal de la sociedad demandada, pone de presente que para entonces, noviembre de 2013, esa persona jurídica admitía su calidad de parte del contrato de arrendamiento, pues si dada la enajenación del establecimiento hubiera operado una cesión, era apenas natural que INVERSIONES SAN ANTONIO RESTAURANTE Y BARES S.A.S (EN LIQUIDACION) no suscribiera ese texto. Sobre el punto no se olvide que se alegó en la contestación a la demanda que la venta había sucedido en mayo de 2013, esto es, muchos meses antes del momento que señala el documento en cuestión.

Entonces, de la prueba obrante en el proceso puede inferirse que INVERSIONES SAN ANTONIO RESTAURANTE Y BARES S.A.S. (EN LIQUIDACIÓN), no ha sido la propietaria del establecimiento que llegó a funcionar en el local arrendado por esa sociedad, y consiguientemente no llegó a enajenarlo, de manera que, al ser esa persona jurídica la arrendataria, la enajenación implicara la cesión del arrendamiento al adquirente. Asimismo

cabe decir que si en efecto se presentó adquisición del establecimiento por parte de la señora María Teresa Martínez Rivas, no pudo ser mediante una negociación celebrada con la citada sociedad, porque no era ésta su propietaria, sino que esa negociación lo fue con un tercero, que por tanto, no era el arrendatario del local comercial, de donde la señora Martínez Rivas, a pesar de que hubiera adquirido el establecimiento, no se convirtió en arrendataria del inmueble, toda vez que la adquisición que realizó no comprendió, porque no podía comprenderla, la cesión del arrendamiento.

Si la señora Martínez Rivas ocupa el local cuya restitución se pretende, con un establecimiento suyo, no puede afirmarse, por lo visto, que tal ocupación sea a título de arrendataria, puesto que, se repite, quien enajenó a su favor no fue —de acuerdo con la prueba recaudada— la sociedad demandada. En palabras más concretas, la tenencia del inmueble arrendado, que la parte accionada ha pregonado en cabeza de la señora María Teresa Martínez Rivas, no la deriva ésta de INVERSIONES SAN ANTONIO RESTAURANTE Y BARES S.A.S. (EN LIQUIDACIÓN).

No sobra recalcar que, si en efecto la parte convocada al arbitraje sí era la propietaria del establecimiento T-Bar restaurante, le correspondía la carga de demostrarlo, con la prueba idónea, que desde ningún punto de vista lo es la aludida resolución 029-2 de 27 de febrero de 2014, de la Inspección Catorce B de Policía Urbana primera categoría de Medellín, a la que el Tribunal ha prestado atención con el fin de considerar todos los elementos posibles que indicaran si la argumentación sostenida en la respuesta a la demanda arbitral tenía asidero en el ordenamiento vigente.

Para resumir, si la sociedad convocada no fue propietaria del establecimiento que se dijo enajenar, y tampoco obra prueba de la notificación de la cesión derivada de la enajenación —en el caso de que la opositora fuera la dueña del establecimiento—, no puede dudarse sobre la correcta y legal vinculación por pasiva, en el proceso, de la sociedad INVERSIONES SAN ANTONIO RESTAURANTE Y BARES S.A.S (EN LIQUIDACION), que sí podía ser llamada a resistir la pretensión porque efectivamente tenía la calidad de arrendataria, frente a la actora, para el momento de incoar ésta la demanda.

Secuela de ello es que la excepción de falta de legitimación en la causa esgrimida no puede ser acogida y que, por no estar demostrado el pago de la renta que la accionante arguye que no se hizo a su favor, debe decretarse la restitución pretendida, por el incumplimiento del pago de la renta causada por los meses de mayo (parcial), junio, julio y agosto de 2014.

Aclara el Tribunal que, por especialidad del proceso arbitral, no le incumben pronunciamientos sobre pagos que en sede de la jurisdicción del Estado debían efectuarse por la parte demandada para ser oída en el proceso; como tampoco, en este evento de restitución de tenencia por arrendamiento, ninguna declaración o condena sobre montos adeudados por la sociedad arrendataria (pretensión primera de la demanda).

Reordenado el *petitum*, con fundamento en el deber del Tribunal de interpretar la demanda, procede declarar la terminación del contrato de arrendamiento y disponer la restitución del inmueble por el incumplimiento de la sociedad arrendataria en el pago de renta en/y por los meses indicados del año 2014, cuya liquidación para su cobro podrá efectuar la accionante en el proceso a ese fin previsto por el ordenamiento procesal. En tal sentido, el pedido de condena no es posible atenderlo, por ser impropio en el proceso de restitución.

CAPÍTULO SEXTO

COSTAS

Dada la prosperidad de la pretensión principal de la demanda arbitral y el fracaso de la excepción de mérito planteada por la convocada, se condena a ésta al pago de costas procesales, que se liquidan así:

a) Como agencias en derecho se liquida la suma de SEIS MILLONES SETENTA Y CINCO MIL PESOS (\$6.075.000) que es el equivalente a los honorarios fijados a favor del árbitro; parámetro de liquidación de agencias en derecho acogido en controversias arbitrales análogas a las de este proceso.

b) Los gastos del proceso corresponden a los honorarios de los miembros del Tribunal (árbitro y secretario), gastos de funcionamiento y administración. La parte accionada INVERSIONES SAN ANTONIO RESTAURANTE Y BARES

S.A.S (EN LIQUIDACION) pagará a la convocante MARGARITA MARÍA CARO CATAÑO los valores que ésta sufragó por tales rubros, según regulación efectuada en audiencia del 2 de diciembre de 2014, los cuales ascienden a la suma de CATORCE MILLONES CIENTO DOCE MIL PESOS (\$14.112.000).

En el expediente no aparecen acreditados otros gastos que hubiere hecho la convocante y que deba incluirse en el renglón de las costas (numeral 2 del art. 393 del CPC).

CAPÍTULO SÉPTIMO LA DECISIÓN

Con fundamento en las consideraciones, motivaciones y juicios anteriormente expuestos, *el Tribunal de Arbitramento administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,*

RESUELVE:

PRIMERO: Por las razones expuestas en la parte motiva de este Laudo, se declara que no prospera la excepción de mérito denominada FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA propuesta por la sociedad INVERSIONES SAN ANTONIO RESTAURANTE Y BARES S.A.S (EN LIQUIDACION).

SEGUNDO: Se declara terminado el contrato de arrendamiento que fue celebrado por documento privado de 10 de agosto de 2010, entre la demandante MARGARITA MARÍA CARO CATAÑO como arrendadora y la sociedad INVERSIONES SAN ANTONIO RESTAURANTE Y BARES S.A.S (EN LIQUIDACION) como arrendataria, sobre el inmueble local comercial situado en Medellín, en la carrera 38 No. 8 A 8, por incumplimiento de la accionada en pago de renta entre los meses de mayo y agosto de 2014.

TERCERO: En consecuencia, se condena a la sociedad demandada la restitución a la demandante, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la ejecutoria del presente laudo, del referido inmueble, cuya descripción y linderos son: por el norte con la casa No. 8 A – 16, o casa tipo b No. 7. Por el sur, con la calle H. Por el oriente, con la casa No. 8 A-07, de la carrera 29 A y por el

occidente con la carrera 38. Área aproximada 90 mts. 2 identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-133082.

CUARTO: Conforme se consignó en la parte motiva, por no ser propia del proceso de restitución adelantado por la vía arbitral, no se dispone sobre la condena impetrada en la petición primera de la demanda.

QUINTO: Se condena a la parte convocada a pagar a la parte demandante, en un término no mayor a cinco (5) días hábiles siguientes a la ejecutoria de este laudo, las costas procesales, en cuantía total de VEINTE MILLONES CIENTO OCHENTA Y SIETE MIL PESOS (\$20.187.000) y de acuerdo con la siguiente discriminación:

a) Como agencias en derecho la suma de SEIS MILLONES SETENTA Y CINCO MIL PESOS (\$6.075.000).

b) Por reembolso de los gastos del proceso, la suma de CATORCE MILLONES CIENTO DOCE MIL PESOS (\$14.112.000).

SEXTO: Archívese el expediente en el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia. (cfr. Art. 47 ley 1563 de 2012)

SÉPTIMO: Se ordena la liquidación final de gastos con la correspondiente cuenta razonada y devuélvase el saldo a que hubiere lugar a las partes (artículo 28 de la ley 1563 de 2012)

OCTAVO: Expídanse copias auténticas del laudo a las partes.

El presente laudo queda notificado en estrados.

El árbitro único,



JORGE PARRA BENITEZ

La secretaria,



JULIA VICTORIA MONTAÑO BEDOYA

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho