

**LAUDO ARBITRAL DEL PROCESO DE INMOBILIARIA VIVE MEDELLIN  
S.A.S EN CONTRA DE ELMAR ALONSO ALVAREZ LOBO, EDWIN  
FERNANDO ALVAREZ LOBO MARIA HORTENCIA LOBO CARRILLO**

**2018 A 00042**

**Medellín, veintiocho (28) de enero de dos mil veinte (2020)**

En la fecha, a las cuatro de la tarde (4:00 p.m.), en el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, se constituyó en audiencia el Tribunal de Arbitramento integrado para resolver el litigio promovido **INMOBILIARIA VIVE MEDELLIN S.A.S EN CONTRA DE ELMAR ALONSO ALVAREZ LOBO, EDWIN FERNANDO ALVAREZ LOBO MARIA HORTENCIA LOBO CARRILLO**, con el fin de llevar a cabo audiencia de fallo arbitral.

**Asistieron además a la audiencia:**

Se hizo presente el doctor Daniel Mateo Puyo Velásquez, con acompañamiento del Secretario, Carlos Mario Espinosa Cuadros, la apoderada de la parte convocante Mercedes Amparo Martínez Loaiza, el curador ad-litem doctor Carlos Esteban Gómez Duque.

**Informe secretarial:** En cumplimiento del artículo 10 de la ley 1563 se informa a las partes que han transcurrido 14 días, el día de hoy inclusive, desde la finalización de la audiencia primera tramite celebrada el día 14 de enero de 2020.

El Secretario del Tribunal realizó lectura de la parte resolutive del laudo las consideraciones más relevantes del laudo y de su parte resolutive conforme a lo dispuesto por el artículo 33 de la ley 1563 de 2012.

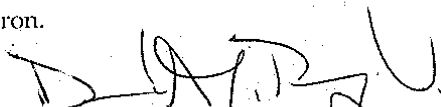
Acto seguido, se les entregó las siguientes copias auténticas del presente laudo, así:

Al apoderado de la parte convocante, **INMOBILIARIA VIVE MEDELLIN S.A.S** primera copia con mérito ejecutivo.

Al curador ad-litem de la señora **MARIA HORTENCIA LOBO CARRILLO** la segunda copia sin mérito ejecutivo.

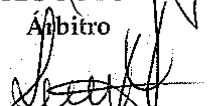
Lo decidido quedó notificado en estrados.

Agotado el objeto de la audiencia, se declaró cerrada a las 4:15p.m. y se firma por los que en ella intervinieron.



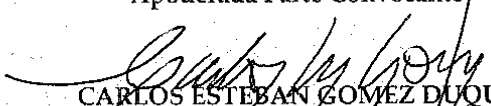
DANIEL MATEO FUYO VELASQUEZ

Árbitro



MERCEDES AMPARO MARTINEZ LOAIZA

Apoderada Parte Convocante



CARLOS ESTEBAN GOMEZ DUQUE

Curador ad litem MARIA HORTENCIA LOBO CARRILLO



CARLOS MARIO ESPINOSA CUADROS

Secretario

**LAUDO ARBITRAL DEL PROCESO DE INMOBILIARIA VIVE MEDELLIN  
S.A.S EN CONTRA DE ELMAR ALONSO ALVAREZ LOBO, EDWIN  
FERNANDO ALVAREZ LOBO MARIA HORTENCIA LOBO CARRILLO -**

2018 A 00042

1

Siendo las cuatro de la tarde (4:00 p.m) del veintiocho de enero de dos mil veinte (2020), el árbitro, doctor Daniel Mateo Puyo Velásquez, con acompañamiento del Secretario, Carlos Mario Espinosa Cuadros, profieren el siguiente Laudo Arbitral que pone fin al proceso promovido por INMOBILIARIA VIVE MEDELLIN S.A.S EN CONTRA DE ELMAR ALONSO ALVAREZ LOBO, EDWIN FERNANDO ALVAREZ LOBO MARIA HORTENCIA LOBO CARRILLO. La decisión se profiere en derecho.

**CAPÍTULO PRIMERO – ANTECEDENTES –**

**I. CONVOCATORIA E INTEGRACIÓN DEL TRIBUNAL.**

Con fecha cuatro (4) de septiembre de dos mil dieciocho (2018), INMOBILIARIA VIVE MEDELLIN S.A.S presentó ante el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia solicitud de convocatoria de un Tribunal de Arbitramento para que este dirimiera el conflicto que dijo tener frente a ELMAR ALONSO ALVAREZ LOBO, EDWIN FERNANDO ALVAREZ LOBO MARIA HORTENCIA LOBO CARRILLO con fundamento en la cláusula décima cuarta del contrato de arrendamiento del 1 de junio de 2018 (folio 18), cuyo texto es del siguiente tenor:

Cláusula vigésima séptima:

*“las diferencias que ocurran entre las partes con motivo de la interpretación, ejecución y cumplimiento del presente contrato de arrendamiento, serán sometidas a la jurisdicción de un Tribunal de Arbitramento designado por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, a solicitud escrita de cualquiera de las partes contratantes, que se sujetará a las normas vigentes para el Arbitramento, de acuerdo con las siguientes reglas: a) el Tribunal estará integrado por un (1) árbitro. b) la organización interna del Tribunal se sujetará a las reglas previstas para el efecto por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de*

**LAUDO ARBITRAL DEL PROCESO DE INMOBILIARIA VIVE MEDELLIN  
S.A.S EN CONTRA DE ELMAR ALONSO ALVAREZ LOBO, EDWIN  
FERNANDO ALVAREZ LOBO MARIA HORTENCIA LOBO CARRILLO –**

**2018 A 00042**

2

*Medellín para Antioquia. C) el tribunal decidirá en derecho. D) El Tribunal Funcionara en Medellín, en el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia. En lo no previsto en esta cláusula, se procederá de acuerdo con lo dispuesto en las normas vigentes en el momento de hacerse necesario el Tribunal de Arbitramento. Se entiende por parte la persona o grupo de personas que sostengan una misma pretensión. En señal de acuerdo, se firma por las partes en dos (2) ejemplares del mismo tenor, con previa diligencia de reconocimiento de contenido y firma ante notario, el día 23 de septiembre de 2013.*

De conformidad con la Ley y con el Pacto Arbitral, el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín citó a los representantes legales de las partes para que, decidieran si de común acuerdo, directamente o por intermedio de sus apoderados, designaran los árbitros que deberían dirimir el conflicto.

El día 17 de septiembre de 2018 se realizó reunión para nombramiento de árbitros sin que los demandados hubieran comparecido pese a haber sido citados.

En efecto, se procedió al nombramiento por sorteo del árbitro y fue designado el doctor Daniel Mateo Puyo Velásquez, quien oportunamente aceptó el cargo. (Folios 33).

## **II. DILIGENCIAS ARBITRALES**

La demanda fue admitida el día 12 de octubre de 2018 en la audiencia de instalación (Folios 53 a 55).

El día 6 de febrero de 2019 se notificó personalmente a los señores Edwin Fernando Álvarez Lobo y Elmar Alonso Álvarez Lobo

Los codemandados Edwin Fernando Álvarez Lobo y Elmar Alonso Álvarez Lobo pese a estar debidamente notificados no contestaron la demanda.

**LAUDO ARBITRAL DEL PROCESO DE INMOBILIARIA VIVE MEDELLIN  
S.A.S EN CONTRA DE ELMAR ALONSO ALVAREZ LOBO, EDWIN  
FERNANDO ALVAREZ LOBO MARIA HORTENCIA LOBO CARRILLO –**

**2018 A 00042**

3

Conforme obra a folios 74 se intentó la notificación a la codemandada María Hortensia Lobo Carrillo a las direcciones informadas en la demanda sin resultado positivo.

El 3 de abril de 2019 se ordenó oficiar a la EPS Sanitas con el fin de obtener una nueva dirección de notificación sin que se obtuviera respuesta positiva por parte de la entidad oficiada. Folios 91 a 94.

El 21 de mayo de 2019 se ordenó el Emplazamiento de la señora María Hortencia Lobo Carrillo y se ordenó su publicación. Ver Folios 110 a 112.

Se realizó la debida publicación en el registro nacional de personas emplazadas.

Mediante auto del 20 de agosto de 2019 se nombró como curador ad-litem al abogado CARLOS ESTEBAN DUQUE GÓMEZ.

El día 10 de septiembre e 2019 se notificó personalmente de la demanda al curador ad-litem de la señora María Hortencia Lobo Carrillo quien contestó la demanda el día 11 de septiembre de 2019 oponiéndose a sus pretensiones y formulando excepciones de mérito (Folios 121 125).

Se corrió traslado a la parte convocante por el término de cinco días para los efectos del artículo 21 de la ley 1563 de 2012, el día 12 se septiembre. (Folio 127).

La parte convocante recorrió el traslado de las excepciones de mérito, mediante escrito presentado el día 18 de septiembre de 2019. (Folio 128).

La parte convocante presentó escrito de reforma a la demanda el día 18 de septiembre de 2019. Folios 144 y siguientes.

LAUDO ARBITRAL DEL PROCESO DE INMOBILIARIA VIVE MEDELLIN  
S.A.S EN CONTRA DE ELMAR ALONSO ALVAREZ LOBO, EDWIN  
FERNANDO ALVAREZ LOBO MARIA HORTENCIA LOBO CARRILLO –

2018 A 00042

4

Mediante auto del 2 de octubre de 2019 se admitió la reforma a la demanda y se notificó mediante correo electrónico a los demandados.

El día 8 de octubre de 2019 el curador ad-litem presentó escrito de contestación a la demanda reformada con oposición a las pretensiones y propuso además excepciones de mérito.

Se corrió traslado a la parte convocante por el término de cinco días para los efectos del artículo 21 de la ley 1563 de 2012, el día 25 de octubre de 2019. (Folio 193).

La parte convocante recorrió el traslado de las excepciones de mérito, mediante escrito presentado el día 31 de octubre de 2019, solicitando pruebas. (Folios 194).

El Tribunal fijó audiencia tendiente a buscar la conciliación, con el fin de adelantar el trámite ordenado por la ley para el día 28 de noviembre de 2019. La audiencia se celebró sin que se lograra acuerdo entre las partes, y en la misma se fijaron los gastos de arbitraje y los honorarios de los árbitros y del secretario (Folios 218).

Consignados los honorarios por las partes, se realizó la primera audiencia de trámite el 14 de enero de 2020, en la que el Tribunal asumió competencia para procesar y juzgar el asunto sometido a su conocimiento; además, decretó las pruebas pedidas por las partes y aceptó el desistimiento a la práctica de los interrogatorios conforme lo solicitaron las partes. (Folios 232 a 234).

El litigio se limitó a pruebas de carácter documental allegadas en las oportunidades legales para ello y en las cuales las partes tuvieron oportunidad de contradicción.

**LAUDO ARBITRAL DEL PROCESO DE INMOBILIARIA VIVE MEDELLIN  
S.A.S EN CONTRA DE ELMAR ALONSO ALVAREZ LOBO, EDWIN  
FERNANDO ALVAREZ LOBO MARIA HORTENCIA LOBO CARRILLO –**

2018 A 00042

5

Atendiendo a que la prueba era de carácter documental el día 14 de enero de 2020 se dio por agotada la etapa de instrucción y se procedió a fijar fecha para escuchar las alegaciones de las partes el día 17 de enero de 2020

Vencidas las etapas procesales, el Tribunal se encuentra dentro del término para proferir el laudo, habida cuenta de que el plazo de seis (6) meses, de carácter legal, ha de contarse a partir de la primera audiencia de trámite llevada a cabo el 14 de enero de 2020 lo que permite concluir que el término se vence el próximo 14 de julio de 2020.

**III. SÍNTESIS DE LOS HECHOS DE LA DEMANDA PRINCIPAL**

En el escrito de convocatoria, la convocante narró, en resumen, los siguientes hechos:

El señor Oneide de Jesús Giraldo Martínez entregó en arrendamiento a los señores Elmar Alonso Álvarez Lobo, Edwin Fernando Álvarez Lobo Maria Hortencia Lobo Carrillo el inmueble ubicado en la Calle 51 # 49-06.

Pactaron como canon mensual de arrendamiento la suma de (8'000.000) millones de pesos

El 1 de junio de 2018 el señor ONEIDE DE JESUS GIRALDO MARTINEZ suscribió con la sociedad convocante una cesión de derechos como arrendador.

A la fecha de presentación de la demanda los arrendatarios han incurrido en mora en el pago de los cánones de arrendamiento de los periodos 1 de mayo de 2018 al 30 de mayo de 2018, del 1 de junio de 2018 al 30 de junio de 2018, del 1 de julio de 2018 al 30 de julio de 2018 y del 1 de agosto de 2018 al 30 de agosto de 2018.

**LAUDO ARBITRAL DEL PROCESO DE INMOBILIARIA VIVE MEDELLIN  
S.A.S EN CONTRA DE ELMAR ALONSO ALVAREZ LOBO, EDWIN  
FERNANDO ALVAREZ LOBO MARIA HORTENCIA LOBO CARRILLO –**

2018 A 00042

6

Con fundamento en estos hechos solicita se declare el incumplimiento del contrato de arrendamiento, se decrete la terminación y se ordene la restitución de la porción del inmueble arrendado.

**IV. LA CONTESTACIÓN A LA DEMANDA**

Los convocados Edwin Fernando Álvarez Lobo Y Elmar Alonso Álvarez Lobo no contestaron la demanda.

La señora María Hortencia Lobo Carrillo por intermedio del curador ad-litem contestó la demanda arbitral, oponiéndose a la prosperidad de las pretensiones y formulando como excepción la falta de legitimación por activa en atención a que no existe prueba que el arrendador remitió prueba a la señora MARIA HORTENCIA LOBO CARRRILLO copia del contrato con la inserción de la respectiva nota de cesión

**V. REFORMA A LA DEMANDA**

La convocante reformó la demanda y adicionó como nuevos hechos 1) que la cesión del contrato en otro sí al contrato que es un documento aparte. 2) la cesión fue notificada el 4 de julio de 2018, 9 de noviembre de 2018 y finalmente reenviada el 12 de septiembre de 2019 a los convocados. 3) Los demandados actualmente no ha cancelado el canon de arrendamiento desde el mes de mayo de 2018.

**VI. CONTESTACIÓN A LA DEMANDA REFORMADA**

Ratifica el curador que la cesión el contrato no le es oponible a su representada por no cumplir los requisitos de orden contractual pactados por las partes.

**CAPÍTULO SEGUNDO - CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL**

**I. PRESUPUESTOS PROCESALES**

Las partes que se encuentran vinculadas en la relación jurídica-procesal son personas jurídicas que se hallan debidamente constituidas y personas naturales con capacidad para obrar, acreditadas y representadas por su apoderado judicial en el caso de la parte convocante y para la señora María Hortencia Lobo



**LAUDO ARBITRAL DEL PROCESO DE INMOBILIARIA VIVE MEDELLIN  
S.A.S EN CONTRA DE ELMAR ALONSO ALVAREZ LOBO, EDWIN  
FERNANDO ALVAREZ LOBO MARIA HORTENCIA LOBO CARRILLO –**

2018 A 00042

7

Carrillo por su curador ad-litem a los cuales se les ha reconocido su calidad para actuar en el presente proceso.

La controversia sometida al conocimiento y decisión del Tribunal, planteada en la demanda principal, y en la respuesta, en la demanda reformada y su contestación involucra derechos de índole patrimonial, transigibles, disponibles y renunciables; por ende, la controversia traída al trámite y decisión arbitral es susceptible de ser dirimida por esta vía, acorde con lo previsto en el artículo 1o de la ley 1563 de 2012, excepto la pretensión quinta de la demanda reformada y por ello el tribunal se declaró no competente con relación a esta petición.

Finalmente, la constitución del Tribunal se ha realizado conforme a la voluntad de las partes expresada en el acuerdo arbitral, y con sujeción a la normatividad legal vigente para ese momento y que aún rige en materia arbitral, ley 1563 de 2012. En el curso del proceso no se presentaron cuestionamientos frente a la integración del tribunal, ni frente a su competencia para fallar de fondo, ni frente a la etapa probatoria, concluyéndose que no existe ningún tipo de vicio procesal que pudiera afectar la actuación o el laudo. Por tal razón, al concurrir los presupuestos procesales, podrá proferirse, como en efecto se hace, laudo de mérito.

## **II. LA PRUEBA PRACTICADA**

La instrucción del proceso agotó los diferentes medios probatorios invocados por las partes. No se practicaron el interrogatorio a la parte en atención a que tanto la apoderada de la parte convocante como el curador ad-litem desistieron de los interrogatorios solicitados; la prueba documental que reposa en el expediente fue arrojada legalmente con la demanda inicial, con el escrito de contestación a la demanda, en el traslado de excepciones, con la reforma a la demanda, con contestación a la demanda reformada y finalmente en el traslado de las excepciones propuestas en el escrito de contestación a la demanda reformada.

**LAUDO ARBITRAL DEL PROCESO DE INMOBILIARIA VIVE MEDELLIN  
S.A.S EN CONTRA DE ELMAR ALONSO ALVAREZ LOBO, EDWIN  
FERNANDO ALVAREZ LOBO MARIA HORTENCIA LOBO CARRILLO –**

2018 A 00042

8

**III. LOS ALEGATOS DE CONCLUSIÓN**

Oportunamente, en audiencia arbitral celebrada el día 17 de enero de 2020, las partes presentaron sus alegatos finales en los cuales ratificaron sus posiciones expresadas en la Demanda, demanda Reformada, y contestación a la demanda y contestación a la demanda reformada, que se sintetizan así:

La apoderada de la parte convocante enfatizó en el incumplimiento de las obligaciones a cargo de los arrendatario y específicamente señaló la mora en el pago del canon de arrendamiento en los períodos comprendidos del 1 de mayo de 2018 a la fecha, igualmente señaló que la cesión se realizó debidamente y se notificó a los arrendatarios

El curador ad-litem señaló nuevamente que no se cumplieron los requisitos de la cesión del contrato acordados en el contrato de arrendamiento y por ello existe una falta de legitimación por activa por parte del convocante.

**CAPÍTULO TERCERO - JUICIO DE MÉRITO**

**I. LA DEMANDA Y LA CONTESTACIÓN.**

Como se desprende de las diferentes actuaciones que tuvieron lugar a lo largo de este proceso, compendiadas en los acápites precedentes, la discusión existente entre las partes ha sido diáfana para este tribunal, por lo que se procederá conforme al postulado consagrado en el artículo 228 de la Constitución Política de Colombia y en el artículo 11 del Código General del Proceso, procurando la efectividad de los derechos sustanciales, pero siempre con observancia del debido proceso y el respeto por el ritual procesal<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> ARTÍCULO 228 de la Constitución Política de Colombia. La Administración de Justicia es función pública. Sus decisiones son independientes. Las actuaciones serán públicas y permanentes con las excepciones que establezca la ley y en ellas prevalecerá el derecho sustancial. Los términos procesales se

**LAUDO ARBITRAL DEL PROCESO DE INMOBILIARIA VIVE MEDELLIN  
S.A.S EN CONTRA DE ELMAR ALONSO ALVAREZ LOBO, EDWIN  
FERNANDO ALVAREZ LOBO MARIA HORTENCIA LOBO CARRILLO –**

2018 A 00042

9

**II. DEFINICIÓN DEL PROBLEMA JURÍDICO**

De acuerdo con el escrito de demanda y la contestación de parte del curador ad litem de una de las personas demandadas, a este tribunal se le ha habilitado para resolver, en síntesis, un problema jurídico que estriba en determinar, inicialmente, si se ha presentado un incumplimiento contractual del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, y, a la luz de la contestación del curador ad-litem, si la cesión del contrato efectuada por el señor Oneide De Jesús Giraldo Martínez a favor de la convocante – Inmobiliaria Vive Medellín S.A.S. – cumplió con las exigencias legales de la cesión de su posición contractual y, en consecuencia, deviene en oponible a la demandada María Hortensia Lobo Carrillo.

Así las cosas, procederá este tribunal a estudiar, en primer lugar, la aparente inoponibilidad de la cesión contractual, pues a partir de ella se ha planteado como excepción por parte de la señora Lobo Carrillo la falta de legitimación por activa de la demandante. En segundo lugar, se estudiará el incumplimiento alegado por la convocante, para finalmente proferir la decisión correspondiente por parte de este tribunal.

**III. CESIÓN DE LA POSICIÓN CONTRACTUAL – EXCEPCIÓN DE  
FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA.**

---

observarán con diligencia y su incumplimiento será sancionado. Su funcionamiento será desconcentrado y autónomo.

**ARTÍCULO 11 del Código General del Proceso.** Al interpretar la ley procesal el juez deberá tener en cuenta que el objeto de los procedimientos es la efectividad de los derechos reconocidos por la ley sustancial. Las dudas que surjan en la interpretación de las normas del presente código deberán aclararse mediante la aplicación de los principios constitucionales y generales del derecho procesal garantizando en todo caso el debido proceso, el derecho de defensa, la igualdad de las partes y los demás derechos constitucionales fundamentales. El juez se abstendrá de exigir y de cumplir formalidades innecesarias.

**VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho**

LAUDO ARBITRAL DEL PROCESO DE INMOBILIARIA VIVE MEDELLIN  
S.A.S EN CONTRA DE ELMAR ALONSO ALVAREZ LOBO, EDWIN  
FERNANDO ALVAREZ LOBO MARIA HORTENCIA LOBO CARRILLO –

2018 A 00042

10

Ha sostenido el curador ad-litem de la señora Lobo Carrillo, que la cesión de la posición contractual efectuada por el señor Oneide De Jesús Giraldo Martínez a favor de la convocante – Inmobiliaria Vive Medellín S.A.S., no cumplió con los requisitos o formalidades que las partes del contrato de arrendamiento habían pactado en la cláusula décima sexta, por cuanto no se acreditó la remisión de la copia del contrato junto con la inserción de la nota de cesión del contrato, tal como se exige en la cláusula contractual.

Para este tribunal, no resulta de recibo la posición sostenida por el curador ad-litem de la señora Lobo Carrillo, por cuanto no se compadece con los actos desplegados y acreditados en el proceso por la cesionaria, hoy convocante, ni con las normas comerciales contenidas en el código de comercio, las normas subsidiarias para efectos de notificar la cesión de créditos que se encuentran en el Código General del Proceso, ni con los principios generales de derecho comercial que deben regir el actuar de las partes.

Sea lo primero advertir que en efecto la hoy convocante en su momento realizó diversas notificaciones de la cesión del contrato, así consta, en el folio 132 del expediente, donde obra guía de correo certificado 980845364 del 4 de julio de 2018 en la que se envió carta de Notificación de cesión de contrato y fue recibida por la señora Lobo Carrillo, y en el folio 167, donde obra guía de correo certificado 9103343480 del 12 de noviembre de 2019 en la que se envió carta de notificación de cesión de contrato, otro sí al contrato de arrendamiento y copia del contrato inicial de arrendamiento, el cual, si bien fue recibida por la señora Diana Soto, se practicó a la dirección que se había suministrado por las partes del contrato para efectos de notificar la cesión contractual.

En síntesis, es claro que la cesión contractual se efectuó y fue recibida en debida forma por la señora Lobo Carrillo, habiéndose surtido la primera notificación con anterioridad a la reforma a la demanda.

LAUDO ARBITRAL DEL PROCESO DE INMOBILIARIA VIVE MEDELLIN  
S.A.S EN CONTRA DE ELMAR ALONSO ALVAREZ LOBO, EDWIN  
FERNANDO ALVAREZ LOBO MARIA HORTENCIA LOBO CARRILLO –

2018 A 00042

11

No obstante, si bien es cierto que en la notificación inicial de la cesión no parece acreditarse el que se hubiese incluido copia del contrato con la nota de cesión, para este tribunal ello no resulta en óbice para que la misma se torne en válida y oponible, tal como se pasa a explicar.

A esta conclusión se arriba por cuento en materia comercial, en virtud del principio de ausencia de formas que se desprende del artículo 824 del Código de Comercio, las partes pueden obligarse por cualquier modo que resulte inequívoco para la otra, pudiendo incluso modificar disposiciones expresas en contrario que de forma voluntaria hayan pactado en el contrato.

Así las cosas, resulta perfectamente válido que una solemnidad pactada por las partes, como son los requisitos para notificar la cesión del contrato contenida en la cláusula décima sexta, pueda ser modificada u omitida por las partes mediante un comportamiento inequívoco de ellas, tal como tuvo lugar en la relación contractual entre las partes, pues la señora Lobo Carrillo y los demás convocados, ante la notificación de la cesión efectuada por el entonces cedente y la cesionario (hoy convocante), no manifestó su desacuerdo o rechazo, sino que por el contrario continuó actuando como arrendataria y ejerciendo los derechos que como tal tiene, fundamentalmente mediante el uso del inmueble arrendado, a partir de lo cual se puede concluir, sin ambigüedad, que desplegó una conducta inequívoca mediante la cual aceptó tácitamente la cesión del contrato.

En igual sentido, cabe recordar que, por analogía, a partir de lo consagrado en el artículo 889 para los contratos de suministro, en los contratos de tracto sucesivo, como es el que nos ocupa, la aquiescencia tácita mediante la continuidad del contrato con el tercero cesionario es válida para perfeccionar la cesión.

Lo anterior, en materia comercial, no solo se desprende de las normas antes transcritas, sino además del principio general en materia de contratación mercantil conocido, por su expresión en latín, como *venire contra factum proprium non valet*, a su vez recogido en el derecho anglosajón bajo la teoría del *estoppel*,

LAUDO ARBITRAL DEL PROCESO DE INMOBILIARIA VIVE MEDELLIN  
S.A.S EN CONTRA DE ELMAR ALONSO ALVAREZ LOBO, EDWIN  
FERNANDO ALVAREZ LOBO MARIA HORTENCIA LOBO CARRILLO –

2018 A 00042

12

según la cual una parte no puede desconocer sus actuaciones anteriores cuando con ellas ha generado, como consecuencia y respuesta, una actuación de su contraparte, al margen de si la actuación inicial se compadecía o no con las cláusulas del contrato, pues de lo contrario se atentaría contra la confianza legítima de la contraparte, y se desconocería el principio de buena fe que debe regir la celebración y ejecución de los contratos (artículo 871 del Código de Comercio). La generalidad de este principio ha trascendido la esfera nacional, y ha sido reconocido como una verdadera costumbre mercantil internacional, al punto de encontrarse consagrada en el artículo 1.8. de los PRINCIPIOS UNIDROIT SOBRE LOS CONTRATOS COMERCIALES INTERNACIONALES 2016, ratificando así su aplicación y validez entre los comerciantes.

Por lo expuesto, no resulta posible hoy para la señora Lobo Carrillo alegar una supuesta falta de cumplimiento de una formalidad consensual para perfeccionar la cesión contractual, pues luego de notificada la cesión, cualquiera que hubiese sido la forma en la que la ejecutaron cedente y cesionaria, ella fue aceptada tácitamente por aquella, quien actuó en consecuencia como arrendataria de su nueva arrendadora, la hoy convocante.

Finalmente, de forma adicional, y si es que no se hubiese realizado la notificación de la cesión por parte de la convocante, el artículo 94 del Código General del Proceso, establece que la notificación del auto admisorio de la demanda hace las veces de notificación de la cesión del crédito, por lo que, una vez más, no es de recibo, la afirmación de que la cesión no le es oponible a la señora Lobo Carrillo ni a los demás convocados.

Por lo anterior, este tribunal no accederá a la excepción de falta de legitimación en la causa por activa y, por el contrario, accederá a las pretensiones de la demanda, tal como se expresa más adelante.

IV. FRENTE A LAS DEMÁS EXCEPCIONES PROPUESTAS POR EL  
CURADOR AD-LITEM.

LAUDO ARBITRAL DEL PROCESO DE INMOBILIARIA VIVE MEDELLIN  
S.A.S EN CONTRA DE ELMAR ALONSO ALVAREZ LOBO, EDWIN  
FERNANDO ALVAREZ LOBO MARIA HORTENCIA LOBO CARRILLO –

2018 A 00042

13

En el escrito de contestación a la demanda, el curador ad-litem de la señora Lobo Carrillo, propuso de forma genérica las excepciones de prescripción y caducidad, a las cuales no accederá este tribunal, por cuanto las obligaciones contenidas en el contrato de arrendamiento se hicieron exigibles en el año 2018, por lo que no ha transcurrido el tiempo necesario para que se pueda declarar la prescripción de las obligaciones o la caducidad de la acción.

**V. INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL**

A la luz de la no comparecencia de la mayoría de las personas que integran la parte demandada, y que la oposición de la señora Lobo Carrillo versó fundamentalmente sobre la eventual falta de legitimación por activa, cuya prosperidad ha sido descartada, para este tribunal ha quedado acreditado el incumplimiento por parte de los arrendatarios según lo afirmado y acreditado en el proceso por la parte convocante, al tiempo que se trata de actos susceptibles de confesión, por lo se accederá a las pretensiones de la demanda fundadas en el incumplimiento del contrato. Así mismo, es de anotar que el incumplimiento acreditado, esto es, el no pago de los cánones de arrendamiento, constituyen un incumplimiento esencial al contrato de arrendamiento, por tratarse de uno de los elementos esenciales del mismo, lo que da lugar a la terminación del contrato, a la luz de lo dispuesto en el artículo 870 del Código de Comercio.

**VI. PRETENSIONES**

Por lo motivos expuestos en este laudo, este tribunal accederá a las pretensiones de la demanda en los términos contenidos en la parte resolutive del laudo, sin embargo, es pertinente reiterar lo dicho en la primera audiencia de trámite, en el sentido de recordar que este tribunal no se podrá pronunciar frente a la pretensión quinta de la reforma a la demanda, por cuanto carece de competencia para acceder a lo allí solicitado, en la medida en que no se pueden tramitar por

LAUDO ARBITRAL DEL PROCESO DE INMOBILIARIA VIVE MEDELLIN  
S.A.S EN CONTRA DE ELMAR ALONSO ALVAREZ LOBO, EDWIN  
FERNANDO ALVAREZ LOBO MARIA HORTENCIA LOBO CARRILLO –

2018 A 00042

14

la vía arbitral pretensiones de ejecución, que por lo demás trascienden la habilitación temporal de este tribunal, la cual se extingue con la firmeza del laudo arbitral.

**VII. LIQUIDACIÓN DE LOS CÁNONES ADUEADOS Y SERVICIOS PÚBLICOS.**

Teniendo en cuenta que el último ajuste del canon de arrendamiento se dio el 1 de octubre de 2017, fecha en la cual se fijó la suma de diez millones de pesos (\$10.000.000) mensuales, y que, según la cláusula quinta del contrato, el canon aumentaba el 10% después de cada vigencia, esto es, transcurrido un año, se tiene que para el período comprendido entre el 1 de octubre de 2018 y el 30 de septiembre de 2019, el canon correspondía a la suma de once millones de pesos (\$11.000.000), y que para el período comprendido entre el 1 de octubre de 2019, hasta la fecha, el canon corresponde a doce millones cien mil pesos (\$12.100.000) mensuales o su equivalente por los días transcurridos. En consecuencia, se tiene que para la fecha, los convocados adeudan, por concepto de cánones de arrendamiento, la suma de DOSCIENTOS VEINTINUEVE MILLONES QUIENIENTOS NOVENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS (\$229.593.333), así:

Liquidación cánones adeudados	
may-18	\$10.000.000
jun-18	\$10.000.000
jul-18	\$10.000.000
ago-18	\$10.000.000
sept-18	\$10.000.000
oct-18	\$11.000.000
nov-18	\$11.000.000
dic-18	\$11.000.000
ene-19	\$11.000.000



LAUDO ARBITRAL DEL PROCESO DE INMOBILIARIA VIVE MEDELLIN  
S.A.S EN CONTRA DE ELMAR ALONSO ALVAREZ LOBO, EDWIN  
FERNANDO ALVAREZ LOBO MARIA HORTENCIA LOBO CARRILLO –

2018 A 00042

15

feb-19	\$11.000.000
mar-19	\$11.000.000
abr-19	\$11.000.000
may-19	\$11.000.000
jun-19	\$11.000.000
jul-19	\$11.000.000
ago-19	\$11.000.000
sept-19	\$11.000.000
oct-19	\$12.100.000
nov-19	\$12.100.000
dic-19	\$12.100.000
ene-20	\$11.293.333
<b>TOTAL</b>	<b>\$229.593.333</b>

En relación con los servicios públicos domiciliarios, no resulta posible para este tribunal proceder a su liquidación, toda vez que las facturas remitidas por la empresa prestadora de servicios públicos no fueron aportados al proceso.

#### VIII. COSTAS Y AGENCIAS EN DERECHO

Como consecuencia de la prosperidad de las pretensiones, la parte convocada será condenada a pagar las costas del proceso, las cuales comprenden las agencias en derecho y los gastos asumidos por la parte convocante.

Por concepto de agencias en derecho se fija la suma de dos millones setecientos siete mil doscientos cincuenta pesos (\$2.707.250), y por concepto de gastos asumidos por la parte convocante, los convocados le deberán reembolsar a aquélla la suma de Doce Millones Ochocientos Setenta y un mil Setecientos cincuenta pesos (\$12.871.750.) que pagó por concepto gastos de administración del centro arbitral, gastos del proceso y honorarios de los árbitros y del secretario (Folio 220); y doscientos setenta y ocho mil pesos (\$278.000) por concepto de publicaciones para emplazamiento (ver folio 110 a 112).

**LAUDO ARBITRAL DEL PROCESO DE INMOBILIARIA VIVE MEDELLIN  
S.A.S EN CONTRA DE ELMAR ALONSO ALVAREZ LOBO, EDWIN  
FERNANDO ALVAREZ LOBO MARIA HORTENCIA LOBO CARRILLO –**

2018 A 00042

16

**IX. DECISIÓN**

En mérito de todo lo expuesto, este Tribunal Arbitral, administrando justicia en el nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley

**RESUELVE**

**PRIMERO:** Declarar no probadas las excepciones propuestas por el curador ad-litem de la señora Lobo Carrillo, por las razones expuesta en la parte motiva de este laudo.

**SEGUNDO:** Declarar el incumplimiento del contrato de arrendamiento celebrado entre ELMAR ALONSO ÁLVAREZ LOBO, EDWIN FERNANDO ÁLVAREZ LOBO Y MARÍA HORTENSIA LOBO CARRILLO suscrito el 23 de septiembre de 2013 con el señor ONEIDE DE JESÚS GIRALDO MARTÍNEZ, posteriormente cedido a favor de la sociedad INMOBILIARIA VIVE MEDELLÍN S.A.S.

**TERCERO:** Declarar terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre ELMAR ALONSO ÁLVAREZ LOBO, EDWIN FERNANDO ÁLVAREZ LOBO Y MARÍA HORTENSIA LOBO CARRILLO suscrito el 23 de septiembre de 2013 con el señor ONEIDE DE JESÚS GIRALDO MARTÍNEZ, posteriormente cedido a favor de la sociedad INMOBILIARIA VIVE MEDELLÍN S.A.S.

**CUARTO:** Condenar de forma solidaria a los convocados, señores ELMAR ALONSO ÁLVAREZ LOBO, EDWIN FERNANDO ÁLVAREZ LOBO y la señora MARÍA HORTENSIA LOBO CARRILLO al pago de: a) DOSCIENTOS VEINTINUEVE MILLONES QUIENIENTOS NOVENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS (\$229.593.333) por concepto de los cánones de arrendamiento causados desde el 1 de mayo de 2018 hasta el 28 de enero de 2020, según la parte motiva de este laudo; b) la suma de veinte

**LAUDO ARBITRAL DEL PROCESO DE INMOBILIARIA VIVE MEDELLIN  
S.A.S EN CONTRA DE ELMAR ALONSO ALVAREZ LOBO, EDWIN  
FERNANDO ALVAREZ LOBO MARIA HORTENCIA LOBO CARRILLO –**

2018 A 00042

17

millones de pesos (\$20.000.000) por concepto de cláusula penal; y c) al pago de los servicios públicos causados y no pagados por los convocados.

**QUINTO:** Ordenar a los convocados la restitución a favor de la convocante del inmueble ubicado en la calle 51 # 49-06, interiores 201 y 301.

**SEXTA:** Abstenerse de pronunciarse frente a la pretensión quinta de la demanda por las razones expuesta en la parte motiva de este laudo.

**SÉPTIMO:** Ordenar el cumplimiento de las obligaciones contenidas en la parte resolutive de este laudo dentro de los diez (10) días hábiles siguientes.

**OCTAVO:** Condenar en costas a la parte convocada y en favor de la parte convocante en las siguientes sumas:

- a. dos millones setecientos siete mil doscientos cincuenta pesos (\$2.707.250) por concepto de agencias en derecho.
- b. trece millones ciento cuarenta y nueve mil setecientos cincuenta pesos (\$13.149.750) por concepto de gastos del proceso.

**NOVENO:** Decretar la causación y pago al Árbitro y al Secretario del cincuenta por ciento (50%) restante de sus respectivos honorarios

**DÉCIMO:** Decretar la causación y pago al Curador ad-litem del cincuenta por ciento (50%) restante de sus respectivos honorarios.

**UNDÉCIMO:** Ordenar el pago de la contribución arbitral a cargo del árbitro y el secretario conforme a la ley.

**DUODÉCIMO:** Disponer que por secretaría se expidan copias auténticas de este Laudo Arbitral con destino a las partes con las constancias legales, y copias

**LAUDO ARBITRAL DEL PROCESO DE INMOBILIARIA VIVE MEDELLIN  
S.A.S EN CONTRA DE ELMAR ALONSO ALVAREZ LOBO, EDWIN  
FERNANDO ALVAREZ LOBO MARIA HORTENCIA LOBO CARRILLO -**

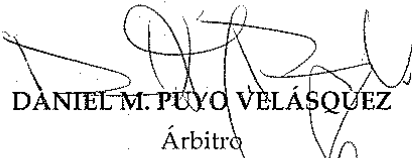
2018 A 00042

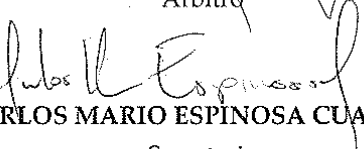
18

simples al Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Medellín

**DÉCIMO TERCERO.** Ríndanse las cuentas de rigor a las partes, y procédase a la restitución a las mismas de las sumas a que hubiere lugar.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.**

  
DANIEL M. PUYO VELÁSQUEZ  
Árbitro

  
CARLOS MARIO ESPINOSA CUADROS  
Secretario

PROCESO ARBITRAL PROMOVIDO POR INMOBILIARIA VIVE MEDELLIN  
S.A.S EN CONTRA DE ELMAR ALONSO ALVAREZ LOBO, EDWIN FERNANDO  
ALVAREZ LOBO MARIA HORTENCIA LOBO CARRILLO

RADICADO - 2018 A 0042

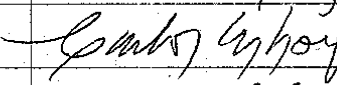
Nota de autenticación:

Los presentes 18 folios son fiel copia del laudo arbitral proferido el 28 de enero de 2020, en el arbitramento de INMOBILIARIA VIVE MEDELLIN S.A.S EN CONTRA DE ELMAR ALONSO ALVAREZ LOBO, EDWIN FERNANDO ALVAREZ LOBO MARIA HORTENCIA LOBO CARRILLO. Se destina para la parte convocada, es segunda copia y no presía mérito ejecutivo.

Medellín, 28 de enero de 2020

  
CARLOS MARIO ESPINOSA CUADROS

Secretario

CONSTANCIA DE RECIBIDO	
NOMBRE DE QUIEN RECIBE:	Carlos E. Gómez
FIRMA:	
CEDULA DE CIUDADANIA:	71.371.636
TARJETA PROFESIONAL:	146.240 (P5)
FECHA:	28-01/2020

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

PROCESO ARBITRAL PROMOVIDO POR INMOBILIARIA VIVE MEDELLIN  
S.A.S EN CONTRA DE ELMAR ALONSO ALVAREZ LOBO, EDWIN FERNANDO  
ALVAREZ LOBO MARIA HORTENCIA LOBO CARRILLO

RADICADO - 2018 A 0042

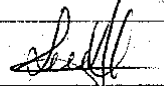
Nota de autenticación:

Los presentes 18 folios son fiel copia del laudo arbitral proferido el 28 de enero de 2020, en el arbitramento de INMOBILIARIA VIVE MEDELLIN S.A.S EN CONTRA DE ELMAR ALONSO ALVAREZ LOBO, EDWIN FERNANDO ALVAREZ LOBO MARIA HORTENCIA LOBO CARRILLO Se destina para la parte convocante, es primera copia y presta mérito ejecutivo.

Medellín, 28 de enero de 2020

  
CARLOS MARIO ESPINOSA CUADROS

Secretario

CONSTANCIA DE RECIBIDO	
NOMBRE DE QUIEN RECIBE:	Mercedes Martinez L.
FIRMA:	
CEDULA DE CIUDADANIA:	32.258.048
TARJETA PROFESIONAL:	171.698
FECHA:	28/Enero/2020

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho