

**TRIBUNAL ARBITRAL**

**HUGO ALBERTO MARÍN SALAZAR**

**contra**

**SANDRA MILENA ALVARADO LOPERA**

**Radicado: 2021 A 0068**

**Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín  
para Antioquia**

**LAUDO ARBITRAL**

Medellín, 5 de septiembre de dos mil veintidós (2022)

Surtida como se encuentra la totalidad de las actuaciones procesales previstas en la Ley 1563 de 2012 para la debida instrucción del trámite arbitral, y siendo la fecha señalada para llevar a cabo la audiencia de fallo, el Tribunal de Arbitraje profiere en derecho el Laudo que pone fin al proceso arbitral convocado para dirimir las diferencias surgidas entre HUGO ALBERTO MARÍN SALAZAR como parte convocante, y SANDRA MILENA ALVARADO LOPERA como parte convocada, en razón del contrato de arrendamiento de establecimiento de comercio celebrado el 1º de octubre de 2019 (en adelante el "Contrato").

---

## I. ANTECEDENTES

---

### 1. EL CONTRATO

El 19 de octubre de 2019 Hugo Alberto Marín Salazar y Sandra Milena Alvarado Lopera celebraron un contrato de arrendamiento sobre el establecimiento de comercio denominado Hotel Remedios Real, ubicado en el municipio de Remedios, en la dirección circular 8 #17-08/14, con matrícula mercantil número 11061 del 24 de abril de 1991 de la Cámara de Comercio Magdalena Medio,

### 2. EL PACTO ARBITRAL.

El pacto arbitral contenido en la cláusula décima del contrato de arrendamiento suscrito el 1º octubre de 2019 entre Hugo Alberto Marín Salazar y Sandra Milena Alvarado Lopera, establece:

*"DÉCIMA. SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS. Las diferencias que ocurran entre LAS PARTES con motivo de la interpretación, ejecución y cumplimiento del presente contrato o si sobreviniera cualquier controversia o presunto incumplimiento con ocasión del presente contrato, se someterán al trámite conciliatorio en el Centro de Conciliación de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia. En el evento de que la conciliación resulte fallida, se obligan a someter sus diferencias a la decisión de un tribunal de arbitraje integrado por un (1) árbitro elegido de común acuerdo por las partes, de la lista que para tal efecto lleve el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín. A falta de dicho acuerdo, las partes delegan expresamente en el director del Centro la*

*designación, conforme a su reglamento. La organización interna del tribunal se sujetará a los reglamentos previstos para el efecto por el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín. El tribunal funcionará en el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín. El fallo será en derecho".*

### **3. PARTES PROCESALES**

#### **3.1. Parte Convocante**

Actúa como convocante HUGO ALBERTO MARÍN SALAZAR, identificado con cédula de ciudadanía N°. 3.609.950.

#### **3.2. Parte Convocada**

Actúa como convocada SANDRA MILENA ALVARADO LOPERA, identificada con cédula de ciudadanía N°. 39.282.983,

### **4. ETAPA INICIAL**

**4.1.** El 14 de octubre de 2021 HUGO ALBERTO MARÍN SALAZAR presentó ante el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, demanda arbitral en contra de SANDRA MILENA ALVARADO LOPERA con ocasión del contrato al que se ha hecho referencia y en desarrollo de la cláusula compromisoria pactada en el mismo.

- 4.2.** De conformidad con lo acordado en la cláusula compromisoria, fue designado por sorteo como árbitro el Dr. HENRY VEGA PRECIADO, quien oportunamente aceptó el cargo y cumplió con el deber de información, sin comentarios por las partes.
- 4.3.** El 29 de noviembre de 2021 tuvo lugar la audiencia de instalación del Tribunal.
- 4.4.** El 30 de diciembre de 2021 la parte convocada contestó la demanda arbitral.
- 4.5.** La parte convocante reformó la demanda el 18 de enero de 2022.
- 4.6.** La parte convocada contestó la demanda reformada el 18 de febrero de 2022.
- 4.7.** El 1º de marzo de 2022 la convocante se pronunció frente a las excepciones de mérito propuestas por la convocada.
- 4.8.** El 15 de marzo de 2022 se llevó a cabo la audiencia de conciliación, que se declaró fallida, fijándose a continuación mediante Auto No. 7, los costos del proceso, los cuales que fueron consignados íntegramente por la parte convocante.
- 4.9.** El 8 de abril de 2022 tuvo lugar la primera audiencia de trámite, en la cual el Tribunal se declaró competente para decidir la controversia sometida a su consideración y se decretaron las pruebas solicitadas por las partes.



**4.10.** La parte convocada aportó periódicamente las constancias de pago de los cánones de arrendamiento de los meses de enero de 2022 hasta agosto de 2022.

## **5. LAS CUESTIONES LITIGIOSAS SOMETIDAS A ARBITRAJE**

### **5.1. Los Hechos de la Demanda Reformada**

5.1.1. La convocante afirma que la convocada incumplió el Contrato. Sustenta su pretensión de incumplimiento en los siguientes hechos:

5.1.1.1. Que, en contravención de lo establecido en el Contrato<sup>1</sup>, la arrendataria decidió cambiar parcialmente la destinación del establecimiento de comercio al utilizarlo para (i) la venta, comercialización y distribución de bebidas alcohólicas y al (ii) destinar varias habitaciones del hotel a vivienda familiar (hecho 12 de la demanda).

5.1.1.2. Que, en contravención de lo establecido en el Contrato<sup>2</sup>, la arrendataria hizo uso de zonas no comprendidas en el Contrato, tales como la terraza donde está una parte de las habitaciones del primer piso (bloque C) (hecho 14 de la demanda).

5.1.1.3. Que en el inmueble donde opera el establecimiento de comercio se encuentra en estado de grave deterioro por la inobservancia

---

<sup>1</sup> Cláusula 1º, párrafo 1º y Cláusula 5º numeral 7º.

<sup>2</sup> Cláusula 11.

de la arrendataria de las obligaciones de conservación (hecho 15 de la demanda).

- 5.1.1.4. Que la arrendataria no puso en conocimiento del arrendador el deterioro de la estructura física del inmueble donde opera el establecimiento de comercio, lo que ha conllevado una afectación mayor del inmueble, llegando a generar inclusive afectaciones a inmuebles vecinos y colindantes, que presentan humedades. Esto, según la demanda, contraviene lo estipulado en el numeral primero de la cláusula 5ª del Contrato (hecho 16 de la demanda).
- 5.1.1.5. Que ante estos incumplimientos, el Arrendador envió a la Arrendataria una comunicación informándole de su decisión de terminar el contrato y solicitar la restitución del establecimiento de comercio con fundamento en lo pactado en la cláusula 9ª del Contrato (hecho 17 de la demanda) pero que, pese a lo anterior, la arrendataria no ha restituido el establecimiento de comercio (hecho 19 de la demanda).
- 5.1.1.6. Que la arrendataria ha incumplido con la obligación de pagar en forma completa y oportuna el canon de arrendamiento (según detalla en el hecho 20 de la demanda).
- 5.1.1.7. Que la arrendataria utilizó un pozo de agua que se encuentra en el predio donde está localizado el establecimiento de comercio a pesar de que su uso no estaba autorizado por el Contrato y que

Corantioquia restringió su utilización a eventos excepcionales de desabastecimiento de agua.

## **5.2. Las Pretensiones de la Demanda Principal Reformada**

La convocante solicita :

- (i) Que se declare la arrendataria convocada incumplió el Contrato (pretensión primera).
- (ii) Que se declare que, en consecuencia, el Contrato se encuentra terminado (pretensión segunda).
- (iii) Que, como consecuencia de lo anterior, se le condene a la restitución inmediata del establecimiento de comercio Hotel Remedios Real, incluido el inmueble en el cual opera (pretensión tercera).
- (iv) Solicita además que se condene a la convocada al pago de los cánones de arrendamiento que se causen durante el proceso y hasta que se efectúe la restitución material solicitada (pretensión cuarta).
- (v) Adicionalmente, solicita que se condene a la demanda al pago de los servicios públicos asociados al inmueble en el cual opera el establecimiento de comercio y al pago de las costas del proceso.

### **5.3. Contestación a la Demanda Principal Reformada**

En el escrito de contestación a la reforma, la parte convocada negó haber incumplido el contrato. Concretamente, negó haber dado una destinación diferente al inmueble, negó haber utilizado zonas no autorizadas por el Contrato, afirmó que las afectaciones (grietas y fisuras) de la edificación donde opera el hotel se deben a deficiencias de materiales y humedades pero no al mal uso del mismo. No negó la utilización del pozo de agua pero afirma que su uso no estaba prohibido en el Contrato.

En lo que se refiere a las pretensiones se opuso a todas ellas y propuso las siguientes excepciones: (i) falta de causa para pedir; (ii) falta de legitimación en la causa; (iii) poder insuficiente, indebida representación y falta de capacidad legal para actuar y (iv) excepción del contrato no cumplido.

## **6. ACTUACIÓN PROBATORIA SURTIDA EN EL PROCESO**

**6.1.** El 8 de abril de 2022 tuvo lugar la primera audiencia de trámite en la cual se decretaron las pruebas solicitadas por las partes.

**6.2.** El 18 de abril de 2022 se llevaron a cabo las declaraciones e interrogatorios de parte. En la misma fecha se practicó la exhibición de documentos a cargo de la parte convocada y se recibieron las declaraciones testimoniales de los testigos Cristian Mateo Ospina Chavarría, Wilmar Alexis Mesa Posada, María Cristina Ospina Chavarría y Oscar Rafael Pérez Álvarez.



- 6.3.** El 19 de abril de 2022 declararon los testigos Yina Edith Marín Salazar, Eunice Ochoa Martínez, Dubán Andrey García Gil y Luis Fernando Vélez Vergara.
- 6.4.** Mediante auto N°. 13 del 19 de abril de 2022 el Tribunal negó la medida cautelar de restitución provisional del inmueble que había sido solicitada por la parte convocante con la presentación de la demanda. La apoderada de la parte convocante presentó recurso de reposición, que fue resuelto mediante auto No. 16 del 18 de mayo de 2022 confirmando la decisión impugnada.
- 6.5.** El 20 de abril de 2022 la testigo Cristina Ospina radicó memorial con la "respuesta dada por aguas de Asisté a la reclamación que hice debido a los altos consumos del servicio del acueducto" aclarando que esta respuesta se basó en la visita que hicieron los técnicos de Asisté al local comercial que ella ocupa. La presentación del documento fue decretada como prueba de oficio durante la diligencia en la que la testigo, rindió su declaración el 19 de abril de 2022.
- 6.6.** El 21 de abril de 2022 el Sr. Hugo Marín (convocante) allegó documento con la concesión de aguas subterráneas para el uso del pozo de agua de la estación de servicios contigua al Hotel Remedios Real. Este documento lo envió el Sr. Marín en cumplimiento de lo ordenado por el Tribunal como prueba de oficio dentro de la diligencia de interrogatorio de parte llevada a cabo el 18 de abril de 2022.

- 6.7.** El 10 de mayo de 2022, dentro del término concedido para ello, la apoderada de la parte convocante allegó el dictamen pericial rendido por el ingeniero civil Víctor Andrés Caballero Ayala. La convocada no contradijo el dictamen pericial, absteniéndose de presentar un dictamen pericial de contradicción y/o solicitó interrogar al perito. Sin perjuicio de lo anterior, el Tribunal lo citó a audiencia mediante auto N°. 16 del 18 de mayo de 2022.
- 6.8.** El 26 de mayo de 2022 tuvo lugar la audiencia en la que el perito fue interrogado por el Tribunal sobre su idoneidad e imparcialidad y frente al contenido de su dictamen.
- 6.9.** El 1º de junio de 2022, mediante auto N° 18, se puso en conocimiento de las partes la respuesta de la Fiscalía Seccional 110 de Remedios – Antioquia en relación con Prueba por Informe solicitada por la parte convocante, sin pronunciamiento de ninguna de las partes.
- 6.10.** Mediante Auto No. 35 de 28 de septiembre de 2021 se declaró concluido el periodo probatorio, se realizó el control de legalidad y se fijó fecha para la celebración de la audiencia de alegatos.

## **7. LOS ALEGATOS DE CONCLUSIÓN PRESENTADOS POR LA PARTES**

Luego de concluida la instrucción de la causa, las partes acudieron a la audiencia de alegatos prevista en el artículo 33 de la Ley 1563 de 2012, que tuvo lugar el 1º de agosto de 2022. En ella hicieron uso de su derecho a exponer sus conclusiones finales, y sólo la apoderada de la parte

convocante presentó un escrito con la síntesis de su intervención, el cual fue incorporado al expediente.

## **8. TÉRMINO PARA FALLAR**

De conformidad con lo previsto en el artículo 10 de la Ley 1563 de 2012, modificado transitoriamente por el artículo 10 del Decreto Legislativo 491 de 2020 norma vigente al momento de presentación de la demanda, y teniendo en cuenta que en la cláusula compromisoria las partes no pactaron un término para la duración del trámite arbitral, este será de ocho (8) meses contados a partir de la finalización de la primera audiencia de trámite.

Se tiene entonces que, al haber concluido la primera audiencia de trámite el día 8 de abril de 2022, el término de ocho (8) meses de duración del proceso vencería el día 8 de diciembre de 2022.

Sin embargo, toda vez que las partes solicitaron la suspensión del proceso entre el 12 y el 31 de julio, ambas fechas inclusive, y entre el 2 de agosto y el 4 de septiembre, ambas fechas inclusive, el término de duración del proceso se extiende por 54 días adicionales y vence entonces el 31 de enero de 2023, con lo cual el laudo se profiere oportunamente.

---

## **II. CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL**

---

### **1.- PRESUPUESTOS PROCESALES**

Encuentra el Tribunal que las actuaciones procesales se desarrollaron



con observancia de las previsiones legales y no se advierte causal alguna de nulidad ni otra irregularidad que debiera ser saneada.

De los documentos aportados al proceso y examinados por el Tribunal se estableció:

**Demanda en forma:** La demanda reformada cumple con los requisitos exigidos por el artículo 82 del Código General del Proceso y demás normas concordantes, y por ello, en su oportunidad, el Tribunal las sometió a trámite.

**Capacidad:** Las partes, son sujetos plenamente capaces para comparecer al proceso y tienen capacidad para transigir, por cuanto de la documentación estudiada no se encuentra restricción alguna al efecto; las diferencias surgidas entre ellas, sometidas a conocimiento y decisión por parte de este Tribunal son susceptibles de definirse por transacción y por demás son de libre disposición, han comparecido al proceso por conducto de sus apoderados, debidamente reconocidos.

**Competencia:** Conforme se declaró por el Tribunal, en el curso de la primera audiencia de trámite, revisado nuevamente el material probatorio se reitera la competencia para resolver las controversias que le han sido planteadas, de conformidad con las consideraciones que se presentan a continuación.

## **2.- DEL MARCO LEGAL.**

Para abordar el punto, es premisa de estudio que el objeto del contrato recae sobre un establecimiento de comercio que fue entregado a título de arrendamiento y el uso y goce del local comercial, el hotel, en los términos



del numeral 5º. del artículo 516 del Código de Comercio, en el que funciona. Siendo que el local es un inmueble y que no existe norma imperativa en el Código de Comercio, le son aplicables los pactos entre las partes y de manera integradora las normas sobre arrendamiento previstas en el Código Civil así como demás concordantes, específicamente en relación con la definición de reparaciones y mejoras.

Por otra parte, teniendo en cuenta el destino del establecimiento de comercio y por haberse presentado cargos de incumplimiento derivados de su inapropiado uso, nos apoyaremos en las normas que regulan la actividad hotelera, en particular, la ley 300 de 1996 y demás leyes y decretos complementarios.

Un primer acercamiento a la normatividad aplicable a los establecimientos de comercio, nos lleva a reconocer la existencia de normas dispositivas, supletivas e imperativas, correspondiendo a las primeras las derivadas de la potestad de las partes para que sus pactos se conviertan en ley de contrato, como lo indica el artículo 1602 del código civil y el artículo 4º. del código de comercio, éste último con expresa salvedad que dicha prerrogativa solo tiene alcance frente a normas supletivas y costumbres mercantiles.

Las normas supletivas tienen una función integradora, cuando la voluntad de las partes no reguló el hito respectivo y cuando tampoco existe un mandato legal que atender. Y por último, las normas de carácter imperativo en las que la voluntad de las partes no pueden estar en contravía de la disposición legal, tal y como lo determina el artículo 524 del Código de Comercio en relación con lo previsto en los artículos 518 a 523 del mismo estatuto.

Desde ahora, se reconocerá que en el contrato en ciernes se excedieron las partes al convenir sobre situaciones respecto de las cuales existe norma imperativa, pero que frente al objeto del litigio resulta intrascendente (véase numeral segundo de la cláusula novena). En efecto, en relación con el desahucio del artículo 520 del estatuto mercantil, el pacto relacionado con un preaviso de tres meses, está en clara contravía de dicha norma imperativa.

Ahora bien, teniendo en cuenta que dicha previsión sólo es aplicable para cuando la terminación del contrato se derive de las causales 2º. Y 3º. del artículo 518 del Código de Comercio, resulta inaplicable al asunto en comento en tanto la causal de terminación del contrato de arrendamiento objeto del presente proceso, es el incumplimiento de la parte convocada, situación que no está amparado por preaviso alguno a favor del contratante incumplido.

Por otra parte, las partes de forma dispositiva determinaron el objeto del contrato, sus prohibiciones, la responsabilidad de las reparaciones y la regulación sobre mejoras del inmueble en el que funciona el establecimiento de comercio, entre otras.

### **3.- DEL OBJETO DEL PROCESO.**

Como se indicó previamente, la litis fijada en el auto de asunción de competencia, determinó que los conflictos derivados de *"... la interpretación, ejecución y cumplimiento del presente contrato o si sobreviniera cualquier controversia o presunto incumplimiento con ocasión*

*del presente contrato...*" de arrendamiento en ciernes, eran los puntos a resolver en el proceso, para lo cual la convocante acusó como conductas generadoras del presunto incumplimiento, las que se resumen a continuación a) cambiar parcialmente la destinación del establecimiento de comercio al utilizarlo (i) para la venta, comercialización y distribución de bebidas alcohólicas y (ii) al destinar varias habitaciones del hotel a vivienda familiar, b) que hizo uso de zonas no comprendidas en el contrato, tales como la terraza donde está una parte de las habitaciones del primer piso y el parqueadero que quedaba al lado del hotel, c) que en el inmueble donde opera el establecimiento de comercio se encuentra en estado de grave deterioro por la inobservancia de la arrendataria de las obligaciones de conservación, d) que no puso en conocimiento del arrendador el deterioro de la estructura física del inmueble donde opera el establecimiento de comercio e) el pago incompleta y/o inoportuno del canon de arrendamiento y f) el uso indebido de un pozo de agua que se encuentra en el predio donde está localizado el establecimiento de comercio.

Frente a las acusaciones citadas, la parte convocada (i) negó haber dado una destinación diferente al inmueble, (ii) negó haber utilizado zonas no autorizadas por el Contrato, (iii) afirmó que las afectaciones (grietas y fisuras) de la edificación donde opera el hotel se deben a deficiencias de materiales y humedades, pero no al mal uso del mismo y (iv) aunque no negó la utilización del pozo de agua alegó que su uso le fue permitido por el arrendador y que no estaba prohibido en el contrato, proponiendo las respectivas excepciones de mérito.



Téngase en cuenta que las pretensiones solo son propias de la demanda. Cualquier modificación, ajuste o derivación en el curso del proceso resulta inapropiada e ilegal, por lo que el juzgador solo puede tener en cuenta la pretensión del escrito inicial, so pena de violar el principio del debido proceso al menoscabar las posibilidades de defensa por modificación de la causa del incumplimiento, durante el transcurso del proceso.

Hecha la anterior salvedad, corresponde ahora determinar, si de acuerdo con la evidencia obrante en el proceso, las conductas alegadas en la reforma de la demanda como causales de incumplimiento por parte de la convocada, se encuentran probadas.

#### **4.- DE LA RESPONSABILIDAD PROBATORIA.**

De acuerdo con el artículo 167 del C.G.P. es responsabilidad de las partes probar su dicho, lo que de suyo implica el uso de los medios probatorios para cumplir su cometido. La diligencia o la ausencia de esta por las partes pueda tener efectos procesales. Sin perjuicio de lo anterior, consideramos que al juez como director del proceso, le corresponde, en uso de sus poderes, despejar las dudas que la pasividad probatoria de las partes le puedan generar.

Este esquema mixto es compatible con el proceso arbitral. El artículo 30 de la ley 1563 de 2012, otorga al árbitro la potestad de decretar pruebas de oficio, dentro del marco del conflicto puesto a su consideración.

Como se indicó previamente, la litis fijada en el auto de asunción de competencia determinó que los conflictos derivados de "... la



*interpretación, ejecución y cumplimiento del presente contrato o si sobreviniera cualquier controversia o presunto incumplimiento con ocasión del presente contrato ...” de arrendamiento en ciernes, eran los puntos a resolver en el proceso. En consecuencia, el actuar del árbitro se encuentra delimitado, estándole prohibido pronunciarse más allá, por otra causa, o en cualquier caso extralimitarse del marco específico habilitado de las partes.*

Siendo que en primer lugar el deber de probanza es de los extremos de la litis, es conveniente recordar que la Corte Constitucional en sentencia C 086 de 2016 con ponencia del Dr. Jorge Iván Palacio Palacio, citando a su vez jurisprudencia de la misma autoridad, distinguió entre deberes, obligaciones y cargas procesales en los siguientes términos:

*“Son deberes procesales aquellos imperativos establecidos por la ley en orden a la adecuada realización del proceso y que miran, unas veces al Juez (Art. 37 C. de P. C.), otras a las partes y aun a los terceros (Art. 71 ib.), y su incumplimiento se sanciona en forma diferente según quien sea la persona llamada a su observancia y la clase de deber omitido (arts. 39, 72 y 73 ibídem y Decreto 250 de 1970 y 196 de 1971). Se caracterizan porque emanan, precisamente, de las normas procesales, que son de derecho público, y, por lo tanto, de imperativo cumplimiento en términos del artículo 6º del Código.*

*Las obligaciones procesales son, en cambio, aquellas prestaciones de contenido patrimonial impuestas a las partes con ocasión del proceso, como las surgidas de la condena en costas que, según lo explica Couture, obedecen al concepto de responsabilidad procesal derivada del abuso del derecho de acción o del derecho de defensa.*

"El daño que se cause con ese abuso, dice, genera una obligación de reparación, que se hace efectiva mediante la condenación en costas". ("Fundamentos del Derecho Procesal Civil", número 130).

Finalmente, las cargas procesales son aquellas situaciones instituidas por la ley que comportan o demandan una conducta de realización facultativa, normalmente establecida en interés del propio sujeto y cuya omisión trae aparejadas para él consecuencias desfavorables, como la preclusión de una oportunidad o un derecho procesal e inclusive hasta la pérdida del derecho sustancial debatido en el proceso.

Como se ve, las cargas procesales se caracterizan porque el sujeto a quien se las impone la ley conserva la facultad de cumplirlas o no, sin que el Juez o persona alguna pueda compelerlo coercitivamente a ello, todo lo contrario de lo que sucede con las obligaciones; de no, tal omisión le puede acarrear consecuencias desfavorables. Así, por ejemplo probar los supuestos de hecho para no recibir una sentencia adversa". (Subrayado y fuera del texto)."

## **5.- DE LOS PACTOS DEL CONTRATO.**

Se encuentra probado y sin discusión alguna, que el vínculo de las partes es el contrato de arrendamiento de establecimiento de comercio de fecha primero de octubre de 2019 denominado Hotel Remedios Real.

Del primer punto relacionado con el objeto del contrato, está claro que se trata del uso y goce a título de arrendamiento del establecimiento de

comercio Hotel Remedios Real, el cual presta servicios en la Circular 8 No. 17 – 08/14 del municipio de Segovia - Antioquia. Tratándose de una universalidad jurídica en los términos de los artículos 515 y 516 del Código de Comercio, se entiende que, salvo estipulación en contrario, hacen parte del mismo, los ítems determinados en esta última norma.

Por su parte, los contratantes acordaron en la cláusula onceava que haría parte del establecimiento de comercio "... *el área ya construida del establecimiento de comercio...*" y en el párrafo primero de la cláusula primera, anunciaron la existencia de un inventario anexo detallado, que sea dicho de paso, no fue aportado por ninguna de las partes al proceso.

En relación con las condiciones del inmueble en el que se encuentra el local comercial en el que opera el establecimiento de comercio, expresamente se indicó en la cláusula cuarta y en el párrafo de la cláusula quinta, que contaba con servicios públicos habilitados, permiso de funcionamiento y licencias autorizadas para funcionar legalmente como establecimiento hotelero.

Por otra parte, las partes en la cláusula sexta determinaron de manera detallada, conductas prohibidas al arrendatario y en la cláusula onceava fijaron específicamente que los parqueaderos frente a los locales comerciales, estarían excluidos del uso y goce concedido con el contrato.

Respecto de las obligaciones a cargo de las partes y el objeto del litigio, resaltaremos el literal a) de la cláusula quinta que impone al arrendatario el deber de conservación en buen estado en concordancia con la cláusula octava que determina a su cargo el deber de reparación y restitución del



inmueble en el estado en que fue recibido, salvo el deterioro natural y la responsabilidad sobre las reparaciones locativas.

## **6.- DE LOS CARGOS DE INCUMPLIMIENTO, LAS EXCEPCIONES Y LA PRUEBA.**

Estudiaremos a continuación, los incumplimientos indicados en la reforma de la demanda y la carga desplegada para su prueba o refutación, para lo cual en todos los casos indagaremos acerca de la existencia de pacto expreso entre las partes, la existencia de previsión normativa obligatoria y su despliegue probatorio.

### **6.1. Incumplimiento derivado del cambio parcial en la destinación del establecimiento de comercio.**

Alega el convocante que el local comercial en donde funciona el establecimiento de comercio fue utilizado por la convocada para (i) la venta, comercialización y distribución de bebidas alcohólicas y (ii) que destina varias habitaciones del hotel a vivienda familiar. Aunque con un origen común, se estudiará cada presunto incumplimiento de forma independiente.

#### **6.1.1. Del incumplimiento derivado de la venta, comercialización y distribución de bebidas alcohólicas.**

Revisado el contrato en relación con la venta, comercialización y distribución de bebidas alcohólicas, no encontramos que exista pacto específico de las partes.



Por otra parte, si bien existen referencias en los interrogatorios atendidos por las partes, las menciones difieren en tanto si se autorizó o no la venta de bebidas alcohólicas en el establecimiento de comercio. En la medida en que no existe prohibición expresa documentada y los testimonios difieren, debemos verificar si existe previsión normativa que límite dicho servicio en un establecimiento dedicado al servicio de hotelería.

El decreto 2395 de 1999 integrado al decreto 1074 de 2015 único reglamentario del sector Comercia, Industria y Turismo (artículo 2.2.4.1.4.2), así como el decreto 343 de 2021, habilita la prestación de servicios de gastronómicos, bares y negocios similares a los restaurantes o bares ubicados en establecimientos hoteleros o de hospedaje, sin otro requisito que la inscripción en el registro nacional de turismo.

Ahora, le asiste razón a la parte convocante al afirmar que a la convocada confesó en el interrogatorio de parte que vendía cervezas a los clientes mientras esperaban la comida, sin embargo no acreditó previsión contractual o norma especial que prohibiera el expendio de bebida o la necesidad de contar con permiso alguno. Téngase en cuenta que la confesión es indivisible y que lo afirmado por la convocada no puede escindirse para resaltar la aceptación de la convocada de vender licor omitiendo que, en el mismo dicho, era para los "clientes" que se hospedaban en el hotel. Es en el mismo sentido, en que la afirmación del apoderado de la convocada se refiere la venta de cerveza para los "clientes" del hotel.

Como soporte probatorio de este presunto incumplimiento, la parte convocante solicita se apliquen los efectos procesales de la renuencia de

la parte convocada de exhibir documentos, para que se tenga por probado. Sobre el punto, la sana crítica como criterio de evaluación a cargo del juez, debe estudiar además de los medios de prueba, su pertinencia para acreditar lo que se pretende probar y en particular si el hecho pretendido se puede probar por confesión.

De manera genérica, la parte convocante solicitó la exhibición de documentos para acreditar todas las causales de incumplimiento. Sin embargo, corresponde detenernos para verificar cuáles de estos incumplimientos pueden ser probados con los documentos a exhibir. Dejando en claro, que el convocado fue renuente a la exhibición, corresponderá evaluar si, en gracia de discusión, lo pedido se hubiera exhibido, podría haberse probado el incumplimiento alegado.

Los documentos cuya exhibición se solicitó fueron los comprobantes de pago del canon, los recibos de servicios públicos, los libros contables y el libro de registro de huéspedes. A lo sumo, de manera hipotética, del estudio de los libros contables, se hubiera podido concluir la existencia de una partida específica donde constara la venta del licor, sin que se pudiera concluir de su estudio, la mención de la previsión contractual o normativa que acreditará la transgresión o incumplimiento por dicha actuación. Ni que decir de los libros de registro de huéspedes, de los comprobantes de pago del canon o de los recibos de pago de los servicios públicos.

Al respecto, el artículo 11 del C.G.P. determina que al interpretarse la ley procesal, deberá tenerse en cuenta que el objeto de los procedimientos es la efectividad de los derechos reconocidos en la ley sustancial. Siendo así,

la exhibición de los documentos solicitados, no hubiera servido para provocar mediante confesión, la prohibición de la venta de licor.

Conforme lo indicado, se declarará probada la excepción de mérito denominada falta de causa para pedir en relación con el incumplimiento derivado de la venta de licor.

**6.1.2.** Del incumplimiento por destinar varias habitaciones del hotel a vivienda familiar.

En sus alegatos de conclusión, la parte convocante complementó este punto para indicar que teniendo en cuenta que de acuerdo con las normas que rigen la actividad hotelera, el tiempo de ocupación máximo es de 30 días. Considera que la parte confeso la infracción en su interrogatorio de parte y que el testimonio de la Sra. Eunice Ochoa Martínez ratificó dicha infracción.

De igual manera, solicitó que se apliquen los efectos de la renuencia a la exhibición de documentos, pedida al descorrer las excepciones de mérito, para que se tenga por probado el incumplimiento por cambio en "*... la destinación del establecimiento de comercio*".

De acuerdo con el artículo 267 del C.G.P. la renuencia a la exhibición genera el efecto de dar probado el hecho. Entendemos que aunque esta presunción no es absoluta, y de haberse exhibido lo solicitado, correspondería al juzgador determinar la pertinencia de la prueba frente a lo que se pretendía probar, resulta imposible cualquier ponderación en sana crítica cuando, por lo menos de forma aparente, existe una relación de



pertinencia razonable entre la exhibición de las tarjetas de huéspedes y el posible uso como vivienda familiar, cuando es la incuria del convocado el que impide dicha valoración, siempre y cuando el hecho pudiera probarse por confesión.

No pasa inadvertido que los registros de huéspedes sí fueron allegados al proceso para dar cumplimiento al auto No. 11 de fecha ocho (8) de abril de 2022, pero en todo caso ya precluido el término para su exhibición, cuando las consecuencias procesales se habían generado.

Resulta oportuno reiterar que incumplir las cargas procesales, genera efectos adversos para el renuente, situación que aplica plenamente al punto en estudio y que en el punto en particular, en sana crítica es posible determinar que si el actor hubiera tenido acceso a los registros de huéspedes, hubiera podido determinar si las limitaciones temporales del contrato de hospedaje habían sido superadas. Dado que la incuria del convocado, impidió el acceso y dicho incumplimiento sí podría ser probado por confesión, se negará la excepción de falta de causa para pedir.

## **6.2. Incumplimiento derivado del uso de zonas no comprendidas en el Contrato, tales como la terraza donde está una parte de las habitaciones del primer piso y el parqueadero que quedaba al lado del hotel.**

El tenor de la cláusula onceava es clara al determinar que los parqueaderos frente al local comercial no hacían parte del contrato, por lo que la existencia de la previsión contractual despeja cualquier duda acerca de conocimiento de la prohibición en caso de infracción. La confesión de uso

de la parte convocada es suficiente para dar por probado el incumplimiento.

A diferencia del punto anterior, en relación con la prohibición de uso de la terraza donde esta una parte de las habitaciones del primer piso o de la cubierta del hotel, no existe prohibición contractual al respecto. Por el contrario, el contrato determina en el parágrafo primero de la cláusula primera, que se habilita el uso del inmueble sin referencia a limitación sobre la zona del primer piso o la cubierta del hotel.

El convocante en su declaración de parte, manifestó que había delegado su representación en la etapa precontractual y contractual en la Sra. Nidia Marín, a quien afirmó le indicó que no se arrendarían ciertas zonas (minuto 23.55) consagrándose en el contrato únicamente la limitación respecto de la zona de la gravilla (que también se ha identificado en el proceso como la zona de los parqueaderos).

Aunque la convocada en el interrogatorio rendido, reconoció el uso de la cubierta del hotel, esta manifestación no genera los efectos de una confesión porque simplemente en ninguna parte del contrato se acordó la imposibilidad de uso de dicha zona. Partiendo de la premisa que la terraza del primer piso así como la cubierta del hotel, hacen parte del local comercial en donde funciona el establecimiento de comercio, no resulta indebida su utilización y menos calificar la conducta como un incumplimiento.

Véase como la intención de las partes fue clara, al incluir como objeto del contrato el uso del local donde funciona el establecimiento de comercio de

forma general y por otra al excluir de manera específica una única zona, los parqueaderos. Al parecer, las instrucciones verbales del arrendador a su mandataria o delegada, no fueron recogidas íntegramente en el contrato, por lo que no se puede presumir el conocimiento de la arrendadora, cuando no existe estipulación expresa en él.

No existiendo prohibición sobre la zona del primer piso y la cubierta no puede alegarse incumplimiento. En tal sentido se declarara probada la excepción de falta de causa para pedir en relación con el uso de la zona del primer piso y la cubierta y, se negará en relación con la zona de los parqueaderos.

**6.3. Incumplimiento derivado del estado de grave deterioro del inmueble donde funciona el local comercial por la inobservancia de la arrendataria de las obligaciones de conservación y por no poner en conocimiento del arrendador el deterioro de la estructura física del inmueble donde opera el establecimiento de comercio.**

Aunque las dos causas de incumplimiento están relacionadas con el mantenimiento físico de la estructura del inmueble en el que funciona el local comercial, se entiende que son supuestos diferentes. El primero de ellos relacionado con la conducta directa esperada de la arrendataria para conservar el inmueble, salvo el natural deterioro, en concordancia con el deber de ejecutar las reparaciones locativas prevista de manera específica en la frase final de la cláusula octava y, en segundo lugar la obligación derivada del aviso oportuno al arrendador del deterioro del local comercial.



En el primer caso, se espera del arrendatario la reparación, mientras que en el segundo el deber de reparación estaría a cargo del arrendador siendo reprochable del primero, la omisión de anunció a su favor. Corresponde entonces, evaluar las dos situaciones de forma independiente.

En relación con la inobservancia de los deberes de conservación del local comercial, encontramos que el numeral primero de la cláusula quinta en concordancia con el primer inciso de la cláusula octava, determina el deber de conservación y de ejecución de las reparaciones locativas necesarias para la habilitación del inmueble en condiciones de servicio de acuerdo con el servicio de hospedaje, a cargo del arrendatario.

Como lo indicamos previamente, ante la ausencia de definiciones acerca de en lo qué consisten las reparaciones locativas, debemos acudir a las previsiones del Código Civil, específicamente al artículo 2028, en aplicación de la remisión normativa que consagran los artículos 2º y 822 del Código de Comercio, el cual determina:

***“Artículo 2028. Reparaciones locativas a cargo del arrendatario. Las reparaciones llamadas locativas a que es obligado el inquilino o arrendatario de casa, se reducen a mantener el edificio en el estado que lo recibió; pero no es responsable de los deterioros que provengan del tiempo y uso legítimos, o de fuerza mayor, o de caso fortuito, o de la mala calidad del edificio, por su vetustez, por la naturaleza del suelo, o por defectos de construcción.”***

Sobre el mismo tema, el primer inciso del artículo 2.2.6.1.1.10 del decreto 1077 de 2015, considera reparaciones locativas, aquellas:

*"Obras que tienen como finalidad mantener el inmueble en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar su estructura portante, su distribución interior, sus características funcionales, formales y/o volumétricas..."*

*Están incluidas dentro de las reparaciones locativas, entre otras, las siguientes obras: el mantenimiento, la sustitución, restitución o mejoramiento de los materiales de pisos, cielorrasos, enchapes, pintura en general, y la sustitución, mejoramiento o ampliación de redes de instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas, telefónicas o de gas."*

Conforme lo indicado, se concluye que estaban a cargo de arrendatario las obras requeridas para mantener la higiene y ornato del inmueble, como por ejemplo la pintura del mismo.

Para el punto en particular, la convocante solicitó una medida cautelar innominada con la que pretendía se ordenara la restitución material inmediata del local comercial por el grave deterioro que sufría. Como se recordará, la medida cautelar fue negada por falta de pruebas en ese entonces, que permitiera establecer la existencia de un grave deterioro sobre el local.

El convocante al absolver el interrogatorio de parte, manifestó que el inmueble donde funciona el local comercial constaba de dos secciones, la primera ya existente al suscribirse el contrato en ciernes y la segunda que fue por él construida y entregada al tiempo de la suscripción del contrato,

concluyendo que la construcción del local comercial fue de su cargo y por lo tanto de su responsabilidad.

Los testigos Cristian Ospina, María Cristina Ospina y Yina Marín acreditaron la falta de aseo y la existencia de humedades en el inmueble. Por su parte, la convocada confesó en el interrogatorio de parte, que el local comercial en el que funciona el establecimiento de comercio presentada, se requería hacer mantenimiento al hotel porque presentaba "... *mucha humedad*".

Del dictamen pericial obrante en el proceso, se concluye que las instalaciones que fueron inspeccionadas (i) se encuentran en mal estado, (ii) que las humedades encontradas son a causa de falta de mantenimiento, (iii) que se requiere una intervención de manera inmediata por encontrarse el hotel en grave deterioro.

En el interrogatorio surtido por el perito, las respuestas fueron concluyentes al determinar, en resumen que, (i) al inmueble no se le había realizado el mantenimiento de pintura requerido para efectos de reparaciones locativas, (ii) que existen humedades y hongos evidentes sobre las paredes del local, de acuerdo con las fotos anexas al dictamen, (iii) que las anteriores situaciones afectan no solamente el ornato sino también pueden derivar en implicaciones de salubridad e higiene del local, (iv) que la afectación encontrada fue calificada como de "grave deterioro", (iii) que recae sobre el 70 u 80% de las instalaciones, que fue la zona a la cual se le permitió acceso al perito en su visita.



No resulta de recibo, la mención de la convocada en su interrogatorio de haberse puesto en comunicación con la representante del convocante para coordinar la pintura del local, ni la prueba documental contentiva de conversación sobre el mismo tema que reposa como prueba documental (numeral 3 – Anexos Contestación Reforma de la Demanda, expediente digital), para justificar su abstención para iniciar la obra por la falta de respuesta de ésta.

De acuerdo con lo pactado por las partes y las previsiones legales citadas, las reparaciones locativas "podían - debían" ser realizadas de forma directa sin necesidad de contar con el beneplácito del arrendador, razón suficiente para declarar probado el incumplimiento derivado del estado de grave deterioro del local comercial donde funciona el establecimiento de comercio.

En segundo lugar, en relación con el presunto incumplimiento de la convocada por no poner en conocimiento del arrendador el deterioro de la estructura física del inmueble donde opera el establecimiento de comercio correspondiente al hecho 16º. de la demanda, la prueba documental allegada con la demanda contenida en los mensajes de WhatsApp cruzados entre la Sra. Nidia Marín y la convocada, así como la declaración de parte de la convocada son claras en probar que sí se informó al convocante de su deterioro, razón suficiente para declarar de oficio la excepción de debida notificación de deterioro al convocante.

#### **6.4. Incumplimiento derivado del pago incompleto o tardío del canon de arrendamiento.**

Alega el convocante en el hecho 21º. de la demanda que en los meses de enero, febrero, marzo, septiembre y octubre de 2020 y marzo de 2021, el pago del canon fue recibido fue extemporáneo o incompleto.

La cláusula segunda del contrato reglamenta el punto específico y la redacción de su última frase, da luces acerca del entendimiento de las partes frente al pago tardío, al considerar que la mera tolerancia del arrendador no se podía entender como ánimo de modificar el término establecido.

Pese a lo anterior, resulta extraño para el Tribunal que el incumplimiento en el pago se alegue en agosto de 2021, cuando desde la última fecha de pago indebida habían transcurrido cuatro meses y más de un doce meses desde el primer incumplimiento y sin que se haya invocado en las pretensiones de condena el reconocimiento de intereses de mora por tal concepto.

Sobre el punto, la parte convocante solicitó como prueba la exhibición de documentos del convocado y en particular los comprobantes de pago del canon de arrendamiento así como de los libros contables del establecimiento de comercio, para enervar la excepción de mérito propuesta por el convocado acerca del respeto del acto propio, con base en la cual afirma que la conducta tolerante del arrendador, obligaba a

entender que se había modificado la regla del pago debido establecida en el contrato.

En relación con la exhibición de documentos, son aplicables las previsiones contractuales del artículo 267 del C.G.P. y el efecto derivado de su renuencia, en tanto al no exhibirse los documentos requeridos, obliga a tener por ciertos los hechos que se pretendían probar susceptibles de confesión, que para el caso específico es el incumplimiento en el pago debido del canon.

Ahora, la excepción de respeto del acto propio, entendida como la generación de una situación particular y definida a favor del otro como consecuencia del desarrollo contractual, no es de recibo en tanto las partes previeron desde el contrato que la avenencia en el pago irregular no generaría derecho a favor del arrendatario. Por el contrario, lo que se concluye de la conducta de la arrendataria posterior a los periodos en los que pagó de forma extemporánea o incompleta, es que una vez conocida la intención de restitución del inmueble por el arrendador continuó haciendo los pagos de forma oportuna y completa e incluso fue parte de su compromiso, cuando en la contestación de la demanda a propósito de los comentarios frente a la pretensión cuarta (folio 7<sup>3</sup>) a ello se comprometió de manera unilateral y sin necesidad, para ese momento, de requerimiento judicial alguno.

Elemento determinante del acto propio, es la convicción interna de quien lo alega de haberse modificado una situación sustancial consecuencia de

---

<sup>3</sup> Contestación de la demanda reformada. Expediente Digital, MasCInfo, archivo 28.



iter contractual, por lo que no se comprende cómo el derecho alegado, desapareció por un requerimiento privado y mucho menos de manera unilateral al comprometerse en la contestación de la demanda, al pago del canon en las condiciones inicialmente pactadas.

Conforme lo indicado, se niega la excepción de mérito de respeto del acto propio.

#### **6.5. Incumplimiento derivado del uso indebido de un pozo de agua que se encuentra en el predio donde está localizado el establecimiento de comercio.**

Alega el convocante que el dentro del predio en el cual se encuentra el establecimiento de comercio hay un pozo de agua y que la arrendataria ha hecho uso de él de manera irregular, inconsulta, sin su autorización y que dicho pozo no hace parte de lo entregado para su uso. Afirma además que el local comercial se entregó con los servicios públicos habilitados y con tanques de reserva instalados. Adicional a lo anterior, a pregunta del árbitro manifestó desconocer si su mandataria para la fase precontractual y contractual, había comunicado a la arrendataria que no podía utilizar el pozo.

Sea de paso indicar que el convocante al responder pregunta del apoderado de la parte convocada a propósito de la declaración de parte practicada, fue reiterativo en indicar que todos los puntos del contrato los había pactado la Sra. Nidia Marín (minuto 54.16) a quien él le había dado instrucciones acerca del canon y de las zonas incluidas para su uso.

Por su parte la convocada, alega en síntesis que el pozo sí fue entregado como parte de la universalidad del establecimiento de comercio, que lo ha explotado con el conocimiento del arrendador y que se encuentra dentro de las áreas entregadas en tenencia. En relación con los servicios públicos, informa que son deficientes y que los tanques de reserva se llenan con el agua del pozo.

En la misma diligencia, de oficio se decretó que se allegara al proceso el permiso de uso emitido por Coorantioquia, siendo presentado documento por el cual se otorgó una concesión de aguas subterránea a la Sra. Martha Nury Marin Salazar identificada con la cedula No. 22.087.494, para el predio EDS Amarú ubicado en la Carrera 8 No. 17 – 88 en el barrio los Ahorcados del municipio de Segovia en Antioquia<sup>4</sup>.

El artículo 516 del Código de Comercio, contiene un listado de activos que, salvo estipulación en contrario, forman parte del establecimiento de comercio como una universalidad. El párrafo de la cláusula primera del contrato, determina el objeto y los activos específicos que hacen parte del establecimiento de comercio, citando el nombre o enseña comercial y mencionando la existencia de un inventario detallado de máquinas y muebles, entre otros, sin que ninguna de las partes hubiera allegado el anexo mencionado. A renglón seguido se lee la siguiente frase:

*“Como unidad económica, este contrato incluye el uso del inmueble en donde funciona el establecimiento del comercio, a título de mera tenencia, inmueble que pertenece al arrendador.”*

---

<sup>4</sup> Documento denominado “Concesión de Aguas Subterráneas EDS Amarú” radicado el 27 de abril de 2022.

El contrato en reiteradas ocasiones, menciona como dirección del inmueble en el que funciona el establecimiento la Circular 8 No. 17 – 04/14, dirección también reconocida por el convocado a propósito de la excepción de fondo denominada falta de causa para pedir.

De acuerdo con lo anotado, hace parte del establecimiento de comercio el uso del inmueble en donde funciona que está identificado en la nomenclatura del municipio como Circular 8 No. 17 – 04/14.

Con los anexos de la demanda, se encuentra el certificado de matrícula mercantil de persona natural del Sr. Hugo Alberto Marín Salazar, demandante en el proceso, certificándose como establecimientos de su propiedad el Hotel Remedios Real ubicado en la calle principal los ahorcados y la Estación de Servicios Amaru ubicada en la circular 8 No. 17 – 08/14, está última

Por su parte, de la lectura del permiso de concesión de aguas subterráneas, se puede concluir que (i) su solicitud data del 15 de noviembre de 2018, (ii) que el derecho de uso es solicitado a favor de la EDS AMARU y ,(iii) que el pozo está ubicado en la carrera 8 No. 17 – 88 Calle de los Ahorcados.

De la prueba recaudada, se puede concluir que (i) el pozo del agua no hace parte de los activos que de acuerdo con el Código de Comercio, hacen parte del establecimiento de comercio como universalidad, (ii) que el inventario anexo al contrato no fue allegado al proceso, (iii) que al inmueble en el que está ubicado el local comercial que hace parte del establecimiento de comercio arrendado le corresponde una nomenclatura



diferente a la dirección del inmueble al que se le otorgó la concesión de agua, (iv) que el contrato objeto del proceso está suscrito en calidad de arrendador por persona diferente a quien es titular de la concesión de explotación del pozo.

Siendo así el arrendador que alega el incumplimiento, carece de legitimación por activa para exigir un comportamiento sobre un derecho del que no es titular ni tampoco tiene título derivado que permita soportar su exigencia. No puede exigir el cumplimiento de un evento que formalmente no está previsto en el contrato y del que se carece de apoyo probatorio para alegar su titularidad.

No pasa desapercibido para el Tribunal que la Sra. Martha Nury Martin Salazar obró como testigo en el proceso, que es la hermana del demandante y quien esta identificada como la representante e interlocutora de éste durante la ejecución del contrato, circunstancias todas que resultan anecdóticas para el punto específico pero que carecen de mérito probatorio y legal suficiente para concluir que el derecho de concesión de aguas subterráneas hacía parte de la universalidad del establecimiento de comercio.

Siendo que tanto el arrendador como el arrendatario carecen de título para el uso del pozo, situación reconocida en los alegatos de conclusión de la parte convocante (hoja 30) y que el juzgador está legitimado para declarar de oficio cualquier excepción que obre en el proceso diferente a las de prescripción, compensación y nulidad relativa, se declarara de oficio la carencia de legitimación por acción y excepción de las partes en relación con el uso del pozo de agua.

## **7.- DE LA EXCEPCION DE MERITO DE CONTRATO NO CUMPLIDO.**

La convocada sostuvo expresamente en la contestación de la demanda como sustento de la excepción citada, lo siguiente:

*"En este contrato de arrendamiento, una de las obligaciones del arrendador es que el bien dado en arrendamiento cumpla para aquello que fue dado en arrendamiento, en el caso concreto, el señor MARIN SALAZAR, ha dejado de cumplir su obligación contractual al retirar la motobomba con la que el local comercial se surte de agua para la prestación del servicio hospedaje y hotelería en general que es para lo que se entregó en arrendamiento..."*

Habiéndose declarada la falta de legitimación por acción y excepción de las partes en relación con el uso del pozo de agua, es forzoso concluir que decae la excepción de contrato no cumplido.

Sin perjuicio de lo anterior, deberá tenerse en cuenta que la convocada en la declaración de parte, manifestó que desde que se le entregó la totalidad de las habitaciones que hacen parte del establecimiento de comercio, a finales de 2019 el local comercial contaba con todos los servicios públicos.

## **8.- COSTAS**

El artículo 365 del Código de General del Proceso dispone que

"1. Se condenará en costas a la parte vencida en el proceso, o a quien se le resuelva desfavorablemente el recurso de apelación, casación, queja, súplica, anulación o revisión que haya propuesto. Además, en los casos especiales previstos en este código. (...) 5. En caso de que prospere parcialmente la demanda, el juez podrá abstenerse de condenar en costas o pronunciar condena parcial, expresando los fundamentos de su decisión."

Siendo que se declararan probadas algunas excepciones de fondo, no se condenará en costas a la parte convocada.

Por otra parte, teniendo en cuenta que en el presente caso la totalidad de los gastos y honorarios del proceso fueron sufragados por el convocante y que de conformidad con lo previsto en el inciso cuarto del mencionado artículo 27 del Estatuto Arbitral, según el cual "De no mediar ejecución, las expensas pendientes de reembolso se tendrán en cuenta en el laudo para lo que hubiere lugar...", se condenará al pago del 100% de los honorarios asumidos por la parte convocante, que corresponde a la suma de \$10.693.800,00

### **PARTE RESOLUTIVA**

En mérito de las consideraciones que anteceden, el Tribunal Arbitral convocado para dirimir las controversias surgidas entre HUGO ALBERTO MARÍN SALAZAR y SANDRA MILENA ALVARADO LOPERA, administrando



justicia, por voluntad de las partes, en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

## **RESUELVE**

**PRIMERO:** Declarar la prosperidad de las pretensiones declarativas, primera y segunda de la reforma de la demanda, de acuerdo con las consideraciones de la providencia.

**SEGUNDO:** Declarar la prosperidad de la pretensión tercera de condena, ordenando la restitución del establecimiento de comercio en los términos de la reforma de la demanda.

**TERCERO:** Declarar probadas las excepciones de mérito de falta de causa para pedir en relación con (i) la venta de licor y (ii) el uso de la zona del primer piso y la cubierta, de acuerdo con la parte motiva.

**CUARTO:** Declarar de oficio probadas las excepciones de fondo de debida notificación de deterioro del establecimiento de comercio al convocante y de carencia de legitimación por acción y excepción de las partes en relación con el uso del pozo de agua, de conformidad con la parte motiva de la providencia.

**QUINTO:** Negar las demás excepciones de mérito propuestas por la parte convocada, de acuerdo con las consideraciones de la providencia.

**SEXTO:** Condenar al convocado al pago de los cánones de arrendamiento pendientes de pago y los que se causen hasta que se efectúe la restitución material del establecimiento de comercio, de conformidad con la pretensión cuarta de la reforma de la demanda.

**SÉPTIMO:** Condenar al convocado al pago de los servicios públicos asociados al inmueble en el cual opera el establecimiento de comercio denominado HOTEL REMEDIOS REAL, hasta que se efectúe la restitución

material del local comercial en el que opera, de conformidad con la pretensión quinta de la reforma de la demanda.

**OCTAVO:** Condenar a la parte convocada a favor de la parte convocante al pago de los gastos del proceso arbitral, que corresponde a la suma de \$10.693.800,00 y abstenerse de imponer condena en costas por las razones indicadas en la parte motiva.

**NOVENO:** Declarar que se efectúe el giro del saldo de honorarios en favor de la secretaria y el árbitro, a la terminación del proceso.

**DÉCIMO:** Disponer que por Secretaría se expidan copias auténticas del presente laudo con destino a las partes, con las constancias de Ley.

**UNDÉCIMO:** Ordenar la devolución del expediente al Centro de Conciliación de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia para su archivo.

Esta providencia queda notificada en estrados.



**HENRY VEGA PRECIADO**  
Árbitro



**FELISA BAENA ARAMBURO**  
Secretaria

## CONSTANCIA SECRETARIAL Y NOTA DE AUTENTICACIÓN

La Secretaria deja constancia de que por autorización del árbitro se ha impuesto su firma escaneada en este documento, según lo permite el art. 2 de la Ley 2213 de 2022

Asimismo, se deja constancia que los precedentes 39 folios, son fiel copia del laudo proferido el 5 de septiembre de 2022, en el Proceso Arbitral promovido por HUGO ALBERTO MARÍN SALAZAR y SANDRA MILENA ALVARADO LOPERA. Es copia auténtica y se destina para las partes del proceso.



**FELISA BAENA ARAMBURO**

Secretaria