

CÁMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN PARA ANTIOQUIA

CENTRO DE CONCILIACIÓN Y ARBITRAJE

LAUDO ARBITRAL

RISING SUN INVESTMENTS S.A.S.

VS.

GRUPO ALMA S.A.S.

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

CÁMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN PARA ANTIOQUIA**CENTRO DE CONCILIACIÓN Y ÁRBITRAJE****LAUDO ARBITRAL**

Medellín, 9 de Mayo de 2013

Según lo anunciado en auto No. 12 de Abril 16, 2013, el "Tribunal de Arbitramento" expide, el "Laudó" que se expresa a continuación.

I. ANTECEDENTES Y TRÁMITE DEL PROCESO

A. Solicitud de Convocatoria y trámite pre-arbitral

1. En Septiembre 10 de 2012, la sociedad Demandante presentó ante el Centro de Arbitraje y mediante Apoderado, la Solicitud de Convocatoria o Demanda Arbitral a fin de que se integrara un Tribunal Arbitral que resolviera las pretensiones formuladas en la Demanda¹, sustituida íntegramente mediante escrito presentado el 10 de octubre de 2012 (Cfr. Art. 88 del C.P.C.).
2. Tal petición está fundada en el Pacto Arbitral, en su modalidad de Cláusula Compromisoria, que obra en el contrato de arrendamiento comercial, cláusula vigesimonovena, suscrito entre las partes el día veintisiete (27) de diciembre de 2011, cuyo tenor es el siguiente:

"VIGÉSIMA NOVENA: CLAUSULA COMPROMISORIA. Cualquier controversia o diferencia que se presente entre *Las Partes con ocasión de la interpretación, ejecución, cumplimiento o disolución del presente contrato, se arreglará de manera directa y amistosa entre Las Partes. Si luego de transcurridos quince (15) días desde que una de Las Partes hubiere notificado a la otra de la controversia, ésta no ha podido ser resuelta,*

¹ Cuaderno No. 1 – Folios 1 a 13.

la misma se someterá a la decisión de un Tribunal de Arbitramento conformado por un (1) árbitro designado por la Cámara de Comercio de Medellín. El Tribunal funcionará en la ciudad de Medellín, su fallo deberá ser en derecho y su operación se sujetará a las reglas del Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín².

3. El Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, mediante acta de nombramiento de árbitro por el sistema del sorteo, del día once (11) de octubre de 2012, designó como árbitro único, a los Drs. Luis Guillermo Rodríguez D'Alleman y Nicolás Henao Bernal, como principal y suplente, respectivamente (Cfr. Folio 152).
4. El Árbitro Luis Guillermo Rodríguez D'Alleman aceptó, mediante correo electrónico del día 11 de octubre de 2012, la designación que la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia le hiciera mediante comunicación dirigida a él de esa misma fecha, esto es, dentro del término legal³. De la misma manera el Centro de Arbitraje le comunicó la existencia del proceso arbitral al Ministerio de Justicia y del Derecho – Dirección de Métodos Alternativos de Solución de Conflictos⁴.
5. Previas las correspondientes citaciones, el Tribunal Arbitral se instaló mediante Auto No. 01 en audiencia celebrada el día 2 de Noviembre de 2012, donde se designó como secretario al abogado Nicolás Henao Bernal, quien aceptó el cargo y tomó posesión del mismo⁵.

B. Trámite Inicial

1. Mediante Auto No. 02 del 20 de Marzo de 2012, el Tribunal inadmitió la demandada y le confirió a la Demandante un término de cinco (5) días para que subsanara los requisitos exigidos por el Tribunal. Acto seguido, dentro de la misma audiencia, el Tribunal, mediante Auto No. 02, admitió la demanda arbitral, ordenó notificar y correr traslado de la misma a la sociedad Demandada⁶.

² Cuaderno No. 1 – Folio 20.

³ Cuaderno No. 1 – Folios 154 a 156.

⁴ Cuaderno No. 1 – Folios 117 y 154.

⁵ Cuaderno No. 1 – Folios 165 a 167.

⁶ Cuaderno No. 1 – Folios 167 a 169.

2. El Tribunal Arbitral le notificó personalmente el auto admisorio de la demanda al representante legal de la sociedad Demandada, Sr. Ignacio Fernández Hinojosa, el día 6 de Noviembre de 2012⁷.
3. La sociedad Demandada, por medio de apoderado judicial, dentro de la oportunidad procesal, le dio respuesta a la demanda el 20 de noviembre de 2012, mediante la proposición de excepciones de fondo y la contestación a la demanda⁸.
4. El apoderado de la Demandante, mediante escrito presentado el 4 de diciembre de 2012⁹, presentó una reforma a la demanda, y el Tribunal mediante Auto No. 04 del 7 de diciembre de 2012, la admitió y ordenó correr traslado de ella a la parte Demandada por el término de cinco (5) días.
5. El Tribunal Arbitral le notificó personalmente y por estados el auto admisorio de la reforma a la demanda a la Demandada el 20 de Diciembre de 2012¹⁰.
6. El apoderado de la Demandada el 28 de Diciembre de 2012, dentro de la oportunidad procesal, describió el traslado y contestó el escrito de reforma a la demanda¹¹.
7. El Tribunal, mediante Auto No. 03 del 28 de Noviembre de 2012¹², corrió traslado a la parte Demandante de las excepciones de fondo o de mérito propuestas por la parte Demandada y contenidas en el escrito de contestación a la demanda, quien lo describió mediante escrito radicado en el Centro de Arbitraje el día 4 de Diciembre de 2012¹³. De la misma manera el Tribunal corrió traslado de las excepciones de fondo contenidas en el escrito de contestación a la reforma a la demanda, mediante traslado secretarial visible a folio 260, sin que fuera descrito por la parte Demandante.

7 Cuaderno No. 1 – Folio 171.

8 Cuaderno No. 1 – Folios 172 a 177.

9 Cuaderno No. 1 – Folios 242 a 244.

10 Cuaderno No. 1 – Folios 247 a 252.

11 Cuaderno No. 1 – Folios 253 a 257.

12 Cuaderno No. 1 – Folios 235 a 239.

13 Cuaderno No. 1 – Folio 241.

8. El Tribunal, mediante Auto No. 03 del 28 de Noviembre de 2012¹⁴, fijó los gastos y honorarios del Tribunal, donde se establecieron las sumas a cargo de las Partes por los siguientes conceptos:
 - a. Honorarios del Árbitro único y del Secretario;
 - b. Gastos de funcionamiento del Tribunal; y
 - c. Gastos de administración del Centro de Arbitraje.

9. Únicamente la parte Demandante, RISING SUN INVESTMENTS S.A.S., consignó, en las oportunidades procesales de que trata el artículo 144 del Decreto 1818 de 1998, la totalidad de los gastos y honorarios decretados para este Tribunal Arbitral¹⁵. El Tribunal, y en virtud de la solicitud que hiciera el apoderado de la Demandante, visible a folio 246 del expediente, expidió el 21 de Enero de 2013, la certificación de que trata el inciso 2 del artículo 144 del decreto 1818 de 1998, esto es, certificó la no consignación de los gastos y honorarios que le correspondían pagar a la parte Demandada, con el objeto que ésta pudiera obtener el recaudo por la vía ejecutiva y ante los Jueces Civiles del Estado.

10. Mediante Audiencia del 24 de Enero de 2013¹⁶, se celebró la audiencia de conciliación arbitral y primera de trámite. Así, pues, mediante Auto No. 05 se declaró fracasada la conciliación, motivo por el cual se procedió a continuar con el Proceso Arbitral¹⁷.

C. Trámite Arbitral

1. El 24 de Enero de 2013, tuvo lugar la primera audiencia de trámite, en la cual, cumplido lo dispuesto en el artículo 124 (1) de la Ley 446 de 1998¹⁸, el Tribunal se pronunció sobre su competencia y, mediante Auto

¹⁴ Cuaderno No. 1 – Folios 235 a 239.

¹⁵ Cuaderno No. 1 – Folio 265.

¹⁶ Cuaderno No. 1 – Folios 264 a 276.

¹⁷ Cuaderno No. 1 – Folio 267.

¹⁸ El texto completo del art. 124 es:

“La primera audiencia de trámite se desarrollará así:

1. Se leerá el documento que contenga el compromiso o la cláusula compromisoria y las cuestiones sometidas a decisión arbitral y se expresarán las pretensiones de las partes estimando razonablemente su cuantía.

No. 06, manifestó ser competente para conocer de las cuestiones puestas a su consideración tanto en la Demanda como en la Contestación (Excepciones), únicamente en lo que se refiera al "CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL", suscrito entre las partes el día 27 de diciembre de 2011, en lo que se refiera a su interpretación, ejecución, cumplimiento o disolución; de la misma manera dispuso el pago al Árbitro y al Secretario del 50% y al Centro de Arbitraje del 100% de los honorarios a ellos correspondientes¹⁹.

2. Acto seguido, a través del Auto No. 07²⁰ el Tribunal procedió a tener y decretar como pruebas las aportadas y solicitadas por las Partes que consideró pertinentes y conducentes, así:

a. Documentos:

- i. Los acompañados en la Demanda.
- ii. Los acompañados en la contestación a la demanda.
- iii. Los aportados por ambas partes en la audiencia de conciliación.

b. Declaraciones de Parte:

- i. Al representante legal de la sociedad Demandada.
- ii. Al representante legal de la sociedad Demandante.

c. Declaraciones de Terceros:

- i. Solicitados por la Demandante: Claudia Patricia Muñoz Osorio, Juan Darío Gutiérrez Arbeláez, Gloria Isabel Sierra Guevara y Juan Ventura Profitos.

-
2. El Tribunal resolverá sobre su propia competencia mediante auto que sólo es susceptible de recurso de reposición.
 3. El Tribunal resolverá sobre las pruebas pedidas por las partes, y las que de oficio estime necesarias.
 4. Si del asunto estuviere conociendo la justicia ordinaria recibirá la actuación en el estado que se encuentre en materia probatoria y practicará las pruebas que falten, salvo acuerdo de las partes en contrario.
 5. Fijará fecha y hora para la siguiente audiencia.

Parágrafo.- Si el Tribunal decide que no es competente, se extinguirán definitivamente los efectos del pacto arbitral."

¹⁹

Cuaderno No. 1 - Folio 273.

²⁰

Cuaderno No. 1 - Folios 274 a 276.

- ii. Solicitados por la Demandada: Leandro Amaya Arango y Jeiber Eduardo Mahecha Posso.

3. Las pruebas se practicaron según lo decretado, tal como se detalla a continuación:

- a. En Febrero 5, 2013²¹ se practicaron, en su orden, las declaraciones de terceros de los señores Carla Cristina Carneiro Guevara, Leandro Amaya Arango y Juan Darío Gutiérrez Arbeláez. La señora Carneiro Guevara aportó unos documentos para lo cual el Tribunal corrió traslado²² de ellos a las partes, sin que ninguna de las partes lo descorriera.
- b. En Febrero 18, 2013²³ se practicaron, en su orden, las siguientes pruebas: los testimonios de los señores Claudia Patricia Muñoz Osorio y Gloria Isabel Sierra Guevara y los interrogatorios de los representantes legales de las partes, señores Ignacio Fernández Hinojosa y Mitchell Tindale. Los señores Claudia Patricia Muñoz, Gloria Isabel Sierra y Mitchell Tindale aportaron unos documentos para lo cual el Tribunal corrió traslado²⁴ de ellos a las partes, sin que ninguna de las partes lo descorriera. Asimismo, el Tribunal aceptó el desistimiento que el apoderado de la parte Demandante hiciere de la práctica del testimonio del señor Juan Ventura Profitos.
- c. En Marzo 19, 2013²⁵, el Tribunal practicó el testimonio del señor Jeiber Eduardo Mahecha Posso y corrió traslado²⁶ de las transcripciones de las declaraciones de los señores Carla Cristina Carneiro Guevara, Claudia Patricia Muñoz Osorio, Gloria Isabel Sierra Guevara, Juan Darío Gutiérrez A., Leandro Amaya A., Ignacio Fernández Hinojosa y Mitchell Tindale, sin que ninguna de las partes lo descorriera.

²¹ Cuaderno No. 1 – Folios 313 a 317.

²² Cuaderno No. 1 – Folio 317.

²³ Cuaderno No. 1 – Folios 319 a 325.

²⁴ Cuaderno No. 1 – Folio 324.

²⁵ Cuaderno No. 1 – Folios 332 a 334.

²⁶ Cuaderno No. 1 – Folio 334.

- d. En Abril 1, 2013²⁷, el Tribunal corrió traslado secretarial de la transcripción de la declaración de tercero del señor Jeiber Eduardo Mahecha Posso y ninguna de las partes lo recorrió. Además, fijó fecha para las alegaciones.
4. En Abril 16, 2013, fecha establecida para el efecto, las Partes presentaron versiones escritas de sus alegatos, motivo por el cual el Tribunal expidió el Auto No. 12²⁸, señalando fecha para realizar la audiencia de fallo.
5. En virtud de la cláusula compromisoria, y por no existir término especial pactado en ella, el presente Arbitraje tiene una duración de seis (6) meses²⁹ o ciento ochenta días (180) días calendario contados desde la primera audiencia de trámite, sin perjuicio de las suspensiones convencionales o legales que se dieran en el curso del Proceso, bien sea por las Partes directamente o por solicitud de sus apoderados especiales.
6. Toda vez que la primera audiencia de trámite se realizó y finalizó en **Enero 24, 2013**, el término para concluir las actuaciones del Tribunal se extinguiría en **Julio 24, 2013**, motivo por el cual el presente Laudo es proferido dentro del término legal.

²⁷ Cuaderno No. 1 – Folio 335.

²⁸ Cuaderno No. 1 – Folios 337 y 338.

²⁹ **Art. 103 ley 23 de 1991:** El artículo 19 de decreto 2279 de 1989 quedará así: "Si en el compromiso o en la cláusula compromisoria no se señalare el término para la duración del proceso, éste será de seis (6) meses, contados desde la primera audiencia de trámite.

El término podrá prorrogarse una o varias veces, sin que el total de las prórrogas exceda de seis (6) meses, a solicitud de las partes o de sus apoderados con facultad expresa para ello.

En todo caso se adicionarán al término los días en que por causas legales se interrumpa o se suspenda el proceso". Concordar con la sentencia del 8 de abril de 1999 del Consejo de Estado, M.P. Juan Alberto Polo, en virtud del cual declaró NULO el artículo 126 del decreto 1818 de 1998 en el sentido que "el artículo 126 del decreto 1818 de 1998, por cuanto este último compiló el artículo 19 del decreto extraordinario 2279 de 1989, sin la modificación introducida por el artículo 103 de la Ley 23 de 1991, que modificó el artículo 19 del decreto extraordinario 2279 de 1989, y no reproducir el texto original de este último artículo citado, pues, al hacerlo, contrarió lo dispuesto en los artículos 166 de la Ley 446 de 1998 y 103 de la Ley 23 de 1991".

II. POSICIONES Y PRETENSIONES DE LAS PARTES

A. Demanda

1. La Demanda y su Reforma, amén de identificar a las Partes (incluyendo direcciones para notificaciones), acompañar y solicitar el decreto y práctica de pruebas, trae la versión de los hechos relevantes al Arbitraje cuya transcripción se presenta a continuación:

"1.- El 27 de diciembre de 2011, las sociedades RISING SUN INVESTMENTS S.A.S. y GRUPO ALMA S.A.S., celebraron en calidad de arrendadora y arrendataria respectivamente, un contrato de arrendamiento comercial sobre unos inmuebles ubicados en la Carrera 36 No. 9 Sur-74, identificado con las matrícula Inmobiliaria N° 001-91574 y 001-0063365, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur, en donde operaba para esa época un hotel de propiedad de RISING SUN INVESTMENTS.

2.- De acuerdo a las cláusulas primera y segunda del contrato, el arrendamiento tuvo como objeto dos inmuebles y con el único fin de que se continuaran prestando los servicios hoteleros que se ofrecían allí, anteriormente como "Hotel La Casa Medellín" que era propiedad de RISING SUN INVESTMENTS. A partir del 1 de Enero de 2012, en cumplimiento del contrato, GRUPO ALMA S.A.S. comenzó a administrar y operar el hotel, que pasó de llamarse "Hotel La Casa Medellín" a "Hotel Boutique Alma.

3.- El canon se pactó en 10 millones de pesos más IVA, el cual debía pagarse en los 5 primeros días de cada mes, según la cláusula segunda del contrato. El numeral primero de la cláusula decima primera establece la obligación de pagar el canon y la forma de pagarse, y las cláusulas cuarta y décima tercera regulan los efectos del incumplimiento de pagar el canon de arrendamiento, que no es otro que la terminación del contrato de arrendamiento en caso de violación de las obligaciones contractuales.

Igualmente la cláusula tercera dispone en su párrafo segundo que el arrendatario debe enviar por email o fax copia de la constancia de pago del canon al arrendador.

Estas obligaciones han sido incumplidas en la medida en que la arrendataria ha pagado los cánones de marzo y julio fuera del plazo contractual. Además no se ha cumplido con la obligación de enviar por email o fax copia de la constancia del canon al arrendador. Esto último se solicitó varias veces verbalmente y luego se pidió por escrito en comunicaciones del 12 de marzo de 2012 y de julio 12 de 2012. Lo anterior constituye un incumplimiento del contrato.

4.- En virtud del párrafo tercero de la cláusula tercera el arrendatario se compromete a pagar el impuesto predial del inmueble, lo que se reitera en la cláusula decima primera. Los efectos del incumplimiento de la obligación, que es la terminación del contrato, se regulan en la cláusula décima tercera.

Esta obligación nunca se ha cumplido. Fue el arrendador quien el 30 de agosto de 2012 pagó esta obligación para no perjudicarse. Esto es un incumplimiento grave del contrato por parte de la arrendataria. Incluso en varios correos electrónicos el representante legal de la arrendataria afirma expresamente que no pagará el impuesto predial.

EL ARRENDATARIO se comprometió asimismo a enviar la constancia de pago de tales impuestos al ARRENDADOR, cuando éste así se lo solicite. Se solicitó varias veces verbalmente y luego se pidió por escrito en comunicaciones del 12 de marzo de 2012 y de julio 12 de 2012. Lo anterior constituye otro incumplimiento del contrato.

5.- Dentro del concepto o noción de impuestos en el término de gastos inherentes a la tenencia del inmueble, que se mencionan en la cláusula décima primera numeral sexto, o en el de servicios comerciales de los que habla la cláusula novena, y en relación directa con el objeto del contrato de arrendamiento celebrado, se encuentran las obligaciones de hacer los

pagos correspondientes a la Organización Sayco- Acinpro. Obligación que igualmente es aceptada por el representante legal de la demandada del 12 de marzo de 2012.

Iguualmente, según el numeral séptimo de la cláusula decima primera, el arrendatario está obligado a "Obtener y/o renovar todos los permisos y licencias necesarias para poner en funcionamiento el establecimiento de comercio".

Las obligaciones de pagarle a Sayco- Acinpro, bien sea como gastos inherentes a la operación del hotel, o como obtención del permiso y licencia de Sayco-Acinpro a nombre de la arrendataria para operar el hotel, nunca se han cumplido. Estas facturas continuaron llegando a nombre de la sociedad arrendadora, quien operaba anteriormente el hotel, como se observa en las pruebas documentales, y fue la misma la que canceló estas obligaciones el 30 de agosto de 2012 para no verse perjudicada por los incumplimientos de la arrendataria.

Esto es un incumplimiento grave del contrato por parte de la arrendataria.

EL ARRENDATARIO se comprometió así mismo a enviar la constancia de pago de tales obligaciones al ARRENDADOR, cuando éste así se lo solicite. Se solicitó varias veces verbalmente y luego se pidió por escrito en comunicaciones del 12 de marzo de 2012 y de julio 12 de 2012. Lo anterior constituye otro incumplimiento del contrato.

6.- El párrafo tercero de la cláusula tercera prescribe que el arrendatario debía pagar las pólizas de seguro con que contaba el inmueble al momento de celebrarse el contrato (las que ya tenía adquiridas y vigentes la arrendadora antes de la celebración del contrato de arrendamiento), y que incluían, sin que la enumeración fuese taxativa, los riesgos de incendio, Terremoto, Lluvias e inundaciones y Terrorismo. EL ARRENDATARIO se comprometió así mismo a enviar la constancia de pago de tales pólizas al ARRENDADOR, cuando éste así se lo solicite. Solicitud que se le hizo a través de correo certificado enviado el 12 de marzo.

Las pólizas ya las tenía el hotel al momento de la celebración del contrato de arrendamiento, la obligación consistía en que el arrendatario debía renovar estas pólizas, sin embargo esto nunca lo hizo el arrendatario.

Igualmente en la cláusula decima primera se establece como obligación del arrendatario pagar el valor correspondiente a los seguros. Y en la cláusula décima tercera se enuncia su incumplimiento como causal de terminación del contrato.

Por otro lado, y más importante aún, el mismo contrato regula otros riesgos que debían ampararse por medio de contratos de seguro que debía celebrar el arrendatario. Estos riesgos y pólizas eran nuevos y adicionales a los que ya contaba el hotel, y son regulados en la cláusula vigésima octava.

El arrendatario ha incumplido con la obligación de adquirir estos seguros. Lo cual es un incumplimiento claramente grave del contrato. Es más grave aun si precisamente estas pólizas buscaban proteger al arrendador de los incumplimientos del arrendatario, los cuales como se verá, son múltiples y reiterados.

7.- La arrendataria tiene la obligación, en virtud de la cláusula novena, a enviar recibos con la constancia de pago de servicios públicos a la arrendadora cada vez que esta última lo solicite. Se solicitaron varias veces verbalmente y luego se solicitaron por escrito en comunicaciones del 12 de marzo de 2012 y de julio 12 de 2012. Lo anterior constituye un incumplimiento del contrato.

8.- Igualmente se han presentado otros incumplimientos que se constatan en los correos electrónicos y documentos aportados y se demostrarán con los testigos: la sociedad GRUPO ALMA no ha hecho las reparaciones y mantenimiento adecuado al hotel para conservar la imagen que había ganado antes de la celebración del contrato de arrendamiento, no se están cumpliendo las normas sanitarias como se puede ver en el acta de visita de la Alcaldía de Medellín, además se han presentado diferentes problemas con reservar más de las

habitaciones disponibles en el hotel, lo que ha generado múltiples cancelaciones de reservas y traslados de los huéspedes a otros hoteles al momento de arribar al Hotel Alma de Medellín, lo que también ha contribuido a deteriorar progresivamente la imagen del hotel. Todos los anteriores incumplimientos deben afirmarse igualmente en esta demanda.

Debe aclararse que si bien el hotel o establecimiento de comercio de GRUPO ALMA es diferente al hotel que antes de la celebración del contrato operaba la arrendadora, lo cierto es que por las características del contrato, porque estaba en principio pactado para terminar en 2 años, y por haber estado por varios años la sociedad arrendadora operando un hotel en ese inmueble, es claro que la arrendataria tenía la obligación de conservar la imagen del hotel anterior y su buen nombre. Es por esta razón que en la cláusula segunda se pactó que era obligación del arrendatario destinar el inmueble exclusivamente a servicios de hotelería. Además, esto se demuestra claramente con el Certificado de Existencia y Representación de la demandante, en donde se observa claramente que su objeto social es la prestación de servicios hoteleros. El principal interés de la arrendadora, por su objeto social, es que el hotel conservara su imagen y buen nombre.

9.- El último incumplimiento se presentó el 7 de septiembre de 2012. Aunque no quedó plasmado por escrito en el contrato, las partes convinieron que el contrato de arrendamiento implicaría, con el fin del eficiente manejo del hotel, que la arrendataria no despediría a los trabajadores que laboraban en el hotel antes de la celebración contrato de arrendamiento. En la fecha mencionada se incumplió este pacto, en la medida en que el representante legal de la demandada despidió sin justa causa a la señora Carla Cristina Carneiro Guevara, quien es la persona que tiene más conocimiento y experiencia para el manejo del hotel. Este despido, sin justificación alguna válida y razonable, es un incumplimiento al acuerdo verbal entre las partes sobre las operaciones hoteleras en los inmuebles. Esto se demostrará.

10.- En varios correos electrónicos el representante legal de la demandada acepta los incumplimientos, manifiesta en varias ocasiones su deseo de terminar el contrato y en otras afirma categóricamente que da por terminado el contrato. Estos correos electrónicos se

adjuntan como pruebas documentales y muestran la clara voluntad de la demandada de terminar el contrato y de no cumplirlo. La demandante, inicialmente, no acepta la terminación del contrato de arrendamiento, puesto que le ocasionaría grandes perjuicios el incumplimiento del contrato por parte de GRUPO ALMA, lo que ha hecho que este se siga ejecutando parcialmente, pues todavía se paga el canon pero se incumplen múltiples obligaciones del contrato. Pero ahora, dada la indiferencia y negativa de GRUPO ALMA frente a los requerimientos de la demandante en estos primeros 6 meses de ejecución del contrato, se ha decidido demandar su terminación y la indemnización de perjuicios.

11.- Por los anteriores incumplimientos, especialmente los incumplimientos graves que son el no pago del predial, el no pago de Sayco-Acinpro y la no adquisición de seguros de cumplimiento, y además por las múltiples manifestaciones de voluntad de la arrendadora de no cumplir con estas obligaciones y de dar por terminado el contrato, se solicita en virtud de las cláusulas quinta, décima tercera y decima séptima del contrato, la terminación del mismo. Por esto fue que se hicieron operar los efectos jurídicos de la cláusula compromisoria (Comunicación del 12 de Julio de 2012).

12.- Se cobra igualmente la cláusula penal pactada en el contrato en la cláusula décima sexta.

13.-En algunos de los correos electrónicos que se aportan, en las comunicaciones del 12 de marzo de 2012, 15 de marzo de 2012, 12 de julio de 2012 y en el correo electrónico del 22 de julio de 2012, se constata fácilmente que la demandante tuvo que contratar a los abogados Sebastián Velásquez Hoyos y Juan Darío Gutiérrez para asesorar a la arrendadora, enviar comunicaciones a la arrendataria y darle trámite al procedimiento de notificación de incumplimientos contractuales regulados por el contrato. Por todas estas gestiones de asesoría legal, que iniciaron desde febrero de 2012, los abogados, tal como se puede evidenciar en las pruebas documentales, y que los testigos corroborarán, cobraron 2.000.000 de pesos. Estos son perjuicios que se le ocasionaron a la arrendadora por los incumplimientos de la arrendataria y deben ser indemnizados por la demandada.

14.- El arrendador, en ejercicio de su deber de mitigar el daño, pagó el 30 de agosto de 2012 el impuesto predial del inmueble y las deudas con Sayco y Acinpro. De ello se adjunta prueba documental y se solicita que se condene como un perjuicio a la sociedad demandante.

15.- Es claro que la sociedad arrendadora, por el incumplimiento de la demandada y por la terminación del contrato, sufrirá un lucro cesante por no recibir hasta diciembre de 2013 todos los cánones de arrendamiento a los que tiene derecho. La arrendadora, mediante comunicación enviada a la arrendataria el 12 de julio propuso encontrar una nueva sociedad arrendataria del inmueble para que una vez restituido el inmueble la arrendadora no sufriera los perjuicios del no pago del canon de arrendamiento, pero frente a esto la arrendataria fue indiferente y no se pronunció al respecto.

16.- En el contrato se reguló, en el párrafo de la cláusula décima séptima, el cobro de intereses sobre las sumas adeudadas a la demandante en virtud del incumplimiento de la demandada. Esto debe tenerse en cuenta al momento de las respectivas condenas.

17.-El párrafo primero de la cláusula novena dispone: **"PARÁGRAFO PRIMERO. EL ARRENDATARIO** se obliga a retirar y trasladar del inmueble objeto de este contrato, en forma inmediata, todos los servicios adicionales que contrató en forma directa bajo su cuenta y riesgo, una vez que anuncie la terminación del contrato de arrendamiento y entrega material del inmueble"Se solicita que una vez se decida la terminación del contrato y se condene al pago de perjuicios, se le ordene a la sociedad demandada la restitución del inmueble de acuerdo a esta cláusula.

18.- El arrendador, en ejercicio de su deber de mitigar el daño, pagó el 20 de octubre de 2012 la prima para la renovación del contrato de seguro que amparaba los riesgos descritos en el párrafo tercero de la cláusula tercera, los cuales debían ser cancelados por el arrendatario. De ello se adjunta prueba documental y se solicita que se condene como un perjuicio a la sociedad demandante.

(...)³⁰

2. Apoyado en lo anterior, la Demandante trae las siguientes pretensiones:³¹

"I.- PRETENSIONES:

A. PRINCIPALES

- 1.- *Que se declare que la demandada GRUPO ALMA S.A.S. y RISING SUN INVESTMENTS S.A.S. el 27 de diciembre de 2011 celebraron un contrato de arrendamiento comercial, sobre unos inmuebles ubicados en la Carrera 36 No. 9 Sur – 74, identificados con las matricula inmobiliarias N° 001-91574 y 001-0063365, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur.*
- 2.- *Que se declare que la convocada GRUPO ALMA S.A.S. incumplió sin justa causa el mencionado contrato.*
- 3.- *Que se decrete la terminación del mencionado contrato por incumplimiento de la demandada GRUPO ALMA S.A.S.*
- 4.- *Como consecuencia de la anterior declaración que se condene a GRUPO ALMA S.A.S.:*
 - a. *A pagarle a RISING SUN INVESTMENTS S.A.S. \$13.225.072 (TRECE MILLONES DOSCIENTOS VEINTICINCO MIL SETENTA Y DOS PESOS) por el pago del impuesto predial, a título de daño emergente. Con los intereses moratorios a la tasa máxima legal certificada por la Superintendencia Financiera, y según el parágrafo de la cláusula décima séptima, desde el 30 de agosto de 2012.*
 - b. *A pagarle a RISING SUN INVESTMENTS S.A.S. \$2.008.900 (DOS MILLONES OCHO MIL NOVECIENTOS PESOS) por el pago de obligaciones con SAYCO-ACINPRO, a título de daño emergente. Con los intereses moratorios a la tasa máxima legal certificada por la Superintendencia Financiera, y según el parágrafo de la cláusula décima séptima, desde el 30 de agosto de 2012.*
 - c. *A pagarle a RISING SUN INVESTMENTS S.A.S. como daño emergente la cantidad de \$2.000.000 (DOS MILLONES DE PESOS), por gastos en abogados a raíz de los*

³⁰ Cfr. Hechos de la sustitución a la Demanda, Cuaderno No. 1, folios 126 a 133.

³¹ Cfr. Escrito de sustitución de Demanda, Cuaderno No. 1 – Folios 124 a 126 y, escrito de reforma a la demanda, Cuaderno No. 1 – Folios 242 a 244.

- incumplimientos de la convocada. Con los intereses moratorios a la tasa máxima legal certificada por la Superintendencia Financiera, y según el párrafo de la cláusula décima séptima, desde la fecha de su pago.*
- d. *A pagarle a RISING SUN INVESTMENTS S.A.S., a título de cláusula penal, la cantidad de 21.300.000 (VEINTIUN MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS). Con los intereses moratorios a la tasa máxima legal certificada por la Superintendencia Financiera, y según el párrafo de la cláusula décima séptima, desde el 12 de marzo de 2012, fecha en que se exigió el pago de la penalidad.*
 - e. *A pagarle a RISING SUN INVESTMENTS S.A.S., a título de daño emergente, las deudas por impuesto predial y obligaciones con Sayco y Acinpro que se hayan causado desde el 30 de agosto de 2012 hasta el día en que se restituya el inmueble.*
 - f. *A pagarle a RISING SUN INVESTMENTS S.A.S., a título de lucro cesante, la cantidad de \$10.650.000 (DIEZ MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS) mensuales hasta el momento en que debía finalizar el contrato si no hubiese existido incumplimiento.*
 - g. *A pagarle a RISING SUN INVESTMENTS S.A.S \$3.285.745 (TRES MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS) por el pago de la prima para la renovación del contrato de seguro que ampara los riesgos señalados o descritos en el contrato de arrendamiento, a título de daño emergente. Con los intereses moratorios a la tasa máxima legal certificada por la Superintendencia Financiera, y según el párrafo de la cláusula décima séptima, desde el 20 de octubre de 2012.*
5. *Que se declare que RISING SUN INVESTMENTS S.A.S. está obligada a:*
- a. *Restituirle a la ejecutoria del laudo el inmueble arrendado descrito en la cláusula primera del contrato en los términos del párrafo primero de la cláusula novena del contrato.*
- 6.- *Que se condene a la demandada en costas.*

B.- PRIMERA SUBSIDIARIA

1.- Que se declare que la demandada GRUPO ALMA S.A.S. y RISING SUN INVESTMENTS S.A.S. el 27 de diciembre de 2011 celebraron un contrato de arrendamiento comercial, sobre unos inmuebles ubicado en la Carrera 36 No. 9 Sur-74, identificados con las matricula inmobiliarias N° 001-91574 y 001-0063365, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur.

2.- Que se declare que la convocada GRUPO ALMA S.A.S. incumplió sin justa causa el mencionado contrato.

3.- Como consecuencia de la anterior declaración que se condene a GRUPO ALMA S.A.S. a cumplir el contrato por el periodo de vigencia o plazo contractual restante y se ordene en todo caso:

- a. A pagarle a RISING SUN INVESTMENTS S.A.S. \$13.225.072 (TRECE MILLONES DOSCEINTOS VEINTICINCO MIL SETENTA Y DOS PESOS) por el pago del impuesto predial, a título de daño emergente. Con los intereses moratorios a la tasa máxima legal certificada por la Superintendencia Financiera, y según el parágrafo de la cláusula décima séptima, desde el 30 de agosto de 2012.
- b. A pagarle a RISING SUN INVESTMENTS S.A.S. \$2.008.900 (DOS MILLONES OCHO MIL NOVECIENTOS PESOS) por el pago de obligaciones con SAYCO-ACINPRO, a título de daño emergente. Con los intereses moratorios a la tasa máxima legal certificada por la Superintendencia Financiera, y según el parágrafo de la cláusula décima séptima, desde el 30 de agosto de 2012.
- c. A pagarle a RISING SUN INVESTMENTS S.A.S. como daño emergente la cantidad de \$2.000.000 (DOS MILLONES DE PESOS), por gastos en abogados a raíz de los incumplimientos de la convocada. Con los intereses moratorios a la tasa máxima legal certificada por la Superintendencia Financiera, y según el parágrafo de la cláusula décima séptima, desde la fecha de su pago.
- d. A pagarle a RISING SUN INVESTMENTS S.A.S., a título de cláusula penal, la cantidad de 21.300.000 (VEINTIUN MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS). Con los intereses moratorios a la tasa máxima legal certificada por la Superintendencia Financiera, y según el parágrafo de la cláusula décima séptima, desde el 12 de marzo de 2012, fecha en que se exigió el pago de la penalidad.

- e. *A pagarle las deudas por impuesto predial y obligaciones con Sayco y Acinpro hasta que finalice plazo del contrato.*
 - f. *A pagarle a RISING SUN INVESTMENTS S.A.S., la cantidad de \$10.650.000 (DIEZ MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS) mensuales hasta el momento en que debía finalizar el contrato con su respectiva actualización según el contrato.*
 - g. *A pagarle a RISING SUN INVESTMENTS S.A.S \$3.285.745 (TRES MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS) por el pago de la prima para la renovación del contrato de seguro que ampara los riesgos señalados o descritos en el contrato de arrendamiento, a título de daño emergente. Con los intereses moratorios a la tasa máxima legal certificada por la Superintendencia Financiera, y según el párrafo de la cláusula décima séptima, desde el 20 de octubre de 2012.*
 - h. *A celebrar los contratos de seguro que hace mención el párrafo tercero de la cláusula tercera y la cláusula vigésima octava.*
 - i. *Restituírle al momento del vencimiento del plazo pactado en el contrato el inmueble arrendado descrito en la cláusula primera, en los términos del párrafo primero de la cláusula novena, y que por consiguiente ha perdido los derechos a la primera opción de compra de los que habla la cláusula sexta.*
- 4.- *Que se condene a la demandada en costas."*

B. Contestación

En la contestación de la demanda y en la contestación a la reforma de la demanda, la sociedad Demandada procedió como sigue:

1. Dio respuesta a los hechos de la demanda, precisando su versión de lo acontecido, manifestando que no le constan unos, aceptando otros y negando otros.

2. Asimismo, propuso y denominó como las Excepciones de Fondo o de Mérito, las que a continuación se expresan³²:
 - i. Inexistencia de la causal invocada y pago;
 - ii. La innominada.
3. Con fundamento en la contestación y las referidas Excepciones, el Apoderado de la Demandada se opuso³³ a todas las pretensiones y a la estimación de los perjuicios formulados en la Demanda.
4. Finalmente, el apoderado de la Demandada, acompañó las pruebas documentales anunciadas en la Contestación.

³² Cuaderno No. 1 – Folios 174 y 175 y 255 y 256.

³³ Cuaderno No. 1 – Folios 555 a 563.

III. CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL

A. Juicio de Validez del Proceso – Presupuestos Procesales

1. Este Tribunal Arbitral afirma, categóricamente, que el proceso jurisdiccional es fuente de creación de una norma jurídica individual, y es por ello por lo que debe realizar la labor de revisar, nuevamente, la etapa de procesamiento con la finalidad de verificar o corroborar si la fuente resulta jurídicamente legítima, puesto que de ello dependerá la legitimidad del laudo arbitral o de la norma jurídica particular que en este acto procesal se creará. Así pues, previo al análisis del fondo de la controversia, el Tribunal pone de presente que el Proceso reúne los presupuestos procesales requeridos para su validez y, por ende, para permitir la expedición de pronunciamiento de mérito.
2. En efecto:
 - a. El Tribunal goza de la *función jurisdiccional*, de manera transitoria, en los términos del Artículo 116 de la Constitución Política.
 - b. El Tribunal es *competente* para resolver las pretensiones objeto del litigio. Así lo resolvió mediante Auto No. 06 de Enero 24, 2013³⁴.
 - c. Tanto la Demandante como la Demandada, son personas jurídicas, con capacidad de goce y de ejercicio, tal como consta en los correspondientes certificados de existencia y representación legal de ambas compañías visibles a folios 21 a 24 del Cuaderno No. 1. Así las cosas, todas ellas tienen *capacidad para ser parte y capacidad para comparecer al proceso por sí mismos*.
 - d. Aunque se trata de un asunto de menor cuantía³⁵ en donde no se requiere que las partes estén representados por apoderado judicial, tanto la Parte Demandante como la Parte Demandada

³⁴ Cuaderno No. 1 – Folios 264 a 276.

³⁵ Cfr. Art. 123 del Decreto 1818 de 1998.

actuaron en el Arbitraje por conducto de apoderados judiciales idóneos no sancionados, lo cual acredita, para ambos casos, el presupuesto del *derecho de postulación o el ius postulandi*³⁶.

- e. El Proceso se adelantó en todas sus fases e instancias con observancia de las normas procesales establecidas para el efecto y con pleno respeto de los derechos de defensa y de contradicción de las Partes. Respecto a las formas procesales (*trámite adecuado y legalidad de las formas*) contenidas en el decreto 1818 de 1998 y demás normas concordantes, el Tribunal actuó conforme a las prescripciones normativas, en primer lugar, en la ley vigente que era, en general, el decreto compilador 1818 de 1998 y demás normas complementarias, en segundo lugar, a la sentencia C-1038 de 2002, emanada de la H. Corte Constitucional y, en tercer lugar a la sentencia de la H. Corte Suprema de Justicia, Expediente T-1100122030002004, del diez (10) de febrero de 2005, M. P. Doctor Jaime Alberto Arrubla Paucar.
- f. Se constata el presupuesto de la *demanda en forma*, puesto que contiene todos los requisitos establecidos en el artículo 75 y siguientes del Código de Procedimiento Civil y los elementos pretensionales básicos.

B. Juicio de Eficacia del Proceso – Presupuestos Materiales de la Sentencia.

- a. Se corrobora la existencia del *interés para obrar*, ya que se vislumbra una utilidad económica perseguida por la sociedad Demandante.
- b. El Tribunal verifica que a la fecha de expedición del presente Laudo hay ausencia de:
 - ii. Cosa Juzgada;
 - iii. Transacción;
 - iv. Desistimiento;
 - v. Conciliación;

³⁶ Cuaderno No. 1 – Folios 261 y 262.

- vi. Pleito pendiente o Litispendencia; y
 - vii. Caducidad de la acción.
- c. El Tribunal constató, en la oportunidad procesal correspondiente³⁷, que:
- i. Había sido designado e instalado en debida forma;
 - ii. Únicamente la parte Demandante consignó oportunamente las sumas de dinero que les correspondían, tanto por concepto de gastos como por concepto de honorarios;
 - iii. Las controversias planteadas eran susceptibles de transacción.
- d. No obra causal de nulidad que afecte la actuación.
- e. Existe legitimación en la causa, tanto por activa como por pasiva. El Tribunal observa que en el caso que nos ocupa, desde la perspectiva formal se cumple con el presupuesto de legitimación en la causa por activa y pasiva puesto que la Demandante y la Demandada son las mismas personas que figuran como titulares de la relación de derecho sustancial contenida en el "CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL" suscrito entre las partes el día 27 de diciembre de 2011.

C. La Prueba Practicada

Toda la prueba documental que reposa en el expediente fue arrimada de manera legal por las partes, goza de la autenticidad necesaria para la valoración de su eficacia probatoria.

Tachas (Testigos Sospechosos)

³⁷ Cfr. primera audiencia de trámite (Cuaderno No. 1, folios 264 a 276).

La parte demandada tachó a los testigos de la parte demandante como sospechosos, aduciendo relaciones de dependencia, sentimientos o interés en relación con la parte convocante, de conformidad con el artículo 217 del Código de Procedimiento Civil.

El Tribunal encuentra que las razones o argumentos de la parte demandada no son suficientes para considerarlos como tales.

Por ejemplo, el hecho de que dos (2) de los testigos de la parte convocante sean o hayan sido empleados de la parte convocada no los hace sospechosos para declarar dentro de un proceso.

De igual manera, tampoco las relaciones provenientes de contratos laborales o de prestación de servicios hacen que los demás testigos sean sospechosos, por esa sola razón.

No obstante, cabe indicar que, en primer lugar, aún los testimonios sospechosos pueden ser apreciados por el árbitro o juez de acuerdo con las circunstancias de cada caso, de conformidad con el artículo 218 del Código de Procedimiento Civil y, en segundo lugar, que dichos testimonios, aunque fueron tenidos en cuenta, no fueron fundamentales o decisivos para tomar las decisiones de fondo dentro del presente proceso.

D. Juicio sobre el Mérito – Elementos Axiológicos de la Pretensión

De la Existencia del Contrato y la Relación Jurídica Sustancial

El "CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL" suscrito por las partes en litigio el día 27 de diciembre de 2011, al que se ha venido haciendo referencia, se encuentra válidamente celebrado entre las partes, y la realidad contractual que denota es que su objeto en sí mismo es conceder a título de arrendamiento el uso y goce de:

Un lote de terreno con todas sus mejoras y anexidades, dependencias, servidumbres, derechos y obligaciones distinguido con el No. 2 del plano respectivo, con un área de 1.050 metros cuadrados, situado en la fracción del Poblado, Paraje La Aguacatala de esta ciudad de Medellín, que hizo parte de la finca Los Toncos, y que linda: Por el frente con una servidumbre; por el otro frente, con otra calle de servidumbre en 24.00 metros y otra calle de servidumbre en 25.25 metros; por el Norte, con predio de Stella Uribe de Fajardo, hoy de Jorge González Escobar en 44.50 metros; y por el otro lado con predio de Marco Tulio López en 44.75 metros. La casa tiene la nomenclatura: Carrera 36 No. 96-74. Y que

hoy figura en Catastro Municipal, Sistema Administrativo de Procesos (SAP) con nomenclatura Carrera 36 No. 9 Sur 74, según certificado expedido por el líder de Proyectos de la Unidad de Cartografía, Subsecretaría de Catastro, Secretaría de Hacienda, con fecha 22 de enero de 2007. Inmueble identificado con Folio de Matricula Inmobiliaria N° 001-91574, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur.

Un lote de terreno tomado de mayor extensión, con un área de 1.050 metros cuadrados, situado en el Paraje llamado La Aguacatala, fracción Poblado de este municipio de Medellín, y que linda así: Por el Frente u Occidente, en 24.00 metros con servidumbre de tránsito; Por la parte de atrás u Oriente, en 25.25 metros con servidumbre de tránsito; por un costado o Sur, en 44.50 metros con propiedad de la vendedora; por el otro costado o Norte, en 43.00 metros con propiedad de Fernando Londoño. Los linderos actualizados según anotación 003 son los siguientes: Por el frente u Occidente con vía de acceso 24.00 metros (sigue a otra propiedad); por el fondo o el Oriente, con carretera privada, 25,25 metros; por la derecha entrando, Sur, con propiedad de Hernán Uribe, 44.50 metros; por la izquierda entrando con Norte con propiedad que es o fue de Fernando Londoño, 42.00 metros. Y que hoy figura en Catastro Municipal, Sistema Administrativo de Procesos (SAP) con nomenclatura Carrera 36 No. 9 Sur 74, según certificado expedido por el líder de Proyectos de la Unidad de Cartografía, Subsecretaría de Catastro, Secretaría de Hacienda, con fecha 22 de enero de 2007. Inmueble identificado con Folio de Matricula Inmobiliaria N° 001-0063365, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur.

Inmuebles por los cuales se recibe una remuneración ó canon mensual. Dicho contrato se regula por las cláusulas especiales en él contenidas, las cuales al ser válidamente pactadas son ley para las partes y, en general, se rige además por la normatividad vigente para la materia, por ende obliga no solo a lo que las partes

expresamente pactaron en él sino a todo aquello que dada su naturaleza puede ser exigido por una u otra parte de la otra.

El Tribunal tuvo en cuenta además la preceptiva del artículo 1602 del Código Civil, que asigna a los contratos legalmente celebrados el carácter de ley para las partes *–pacta sunt servanda–*, al punto que no pueden ser invalidados sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.

Del Incumplimiento del Contrato

Han quedado reseñadas a lo largo del proceso las obligaciones principales de ambas partes, entre otras, que una entrega un bien inmueble para el uso y goce de la otra a cambio de una contraprestación económica mensual o canon.

Las obligaciones pactadas son el derrotero que rige la relación contractual para las partes, por ende, ellas se obligan a cumplir lo pactado en el tiempo y forma estipulada. De no ser así se deriva de su actuar el incumplimiento contractual, que tendrá diferentes consecuencias dependiendo de los efectos que el contrato o la Ley le otorguen.

Se han pactado contractualmente en el clausulado especial del mencionado contrato, entre otras, las siguientes obligaciones:

“

TERCERA. CANON Y FORMA DE PAGO. El valor mensual del canon por concepto del arrendamiento objeto de este contrato, consiste en la suma de DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10'000.000) moneda legal colombiana más IVA, que EL ARRENDATARIO se obliga a pagar al ARRENDADOR en su totalidad, anticipadamente dentro de los cinco (5) primeros días calendario de cada mes.

PARÁGRAFO PRIMERO: El canon mensual estipulado tendrá una vigencia de doce (12) meses. Cada doce (12) meses de ejecución del contrato, el canon se incrementará, en un porcentaje equivalente al índice de precios al consumidor (IPC) que certifique el DANE. Al suscribir este contrato EL ARRENDATARIO queda plenamente notificado de todos los reajustes automáticos pactados en este contrato y que han de operar durante la vigencia del mismo.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Salvo pacto expreso en contrario de las partes, EL ARRENDATARIO pagará el precio del arrendamiento mediante consignación y/o transferencia electrónica a la cuenta corriente número 153-01260-4 del Banco Santander a nombre de Rising Sun Investments S.A.S Una vez realizada la transferencia y/o consignación, EL ARRENDATARIO debe enviar por mail o fax al ARRENDADOR la copia del recibo de pago correspondiente.

PARÁGRAFO TERCERO: Adicionalmente al pago del canon, EL ARRENDATARIO se compromete expresamente a pagar el impuesto predial del inmueble que en virtud del presente contrato se arrienda, y las pólizas de seguro con que actualmente cuenta el inmueble, y que incluyen, sin que la siguiente enumeración sea taxativa, los riesgos de incendio, Terremoto, Lluvias e inundaciones y Terrorismo. EL ARRENDATARIO se compromete así mismo a enviar la constancia de pago de tales impuestos y pólizas al ARRENDADOR, cuando éste así se lo solicite.

(...)

CUARTA. Si el pago del canon antes mencionado no se hace dentro del plazo señalado en el presente contrato, se entenderá que EL ARRENDATARIO ha incurrido en mora. La mera tolerancia de EL ARRENDADOR en aceptar el pago del canon en fecha posterior a los cinco primeros días de cada mes calendario, no se entiende como voluntad de Las Partes para modificar el plazo estipulado en esta cláusula.

QUINTA. INCUMPLIMIENTO. La mora en el pago del canon de arrendamiento o el incumplimiento o la violación por parte del ARRENDATARIO, de cualquiera de las obligaciones y prohibiciones pactadas en este contrato, dará derecho a EL ARRENDADOR a dar por terminado este contrato y a exigir la restitución del inmueble. Si EL ARRENDATARIO se negare a verificar la restitución en forma voluntaria, EL ARRENDADOR procederá judicialmente, además de quedar obligado EL ARRENDATARIO a pagar a favor de EL ARRENDADOR la suma de dinero que más adelante se indica como cláusula penal.

(...)

DECIMA PRIMERA. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.

1. Pagar el canon de arrendamiento en su totalidad y no en pagos parciales, dentro del plazo y forma establecidos.
2. Darle exclusivamente al establecimiento comercial aquella destinación que haya sido acordada entre Las Partes.
3. Efectuar las reparaciones locativas y, en general, las de todos aquellos deterioros que se produzcan en el bien arrendado, que por su naturaleza no correspondan al propietario, de acuerdo con la Ley.
4. Restituir el inmueble al ARRENDADOR en el buen estado en que se le entregó.
5. Permitir a EL ARRENDADOR visitar el inmueble para constatar su estado de conservación u otras circunstancias que tengan interés para él.
6. Pagar oportunamente el valor correspondiente a los servicios públicos, impuestos, seguros, así como los demás gastos inherentes a la tenencia del inmueble.
7. Obtener y/o renovar todos los permisos y licencias necesarias para poner en funcionamiento el establecimiento de comercio.
8. Adquirir los seguros necesarios para el adecuado funcionamiento del establecimiento comercial.
9. No guardar ni conservar en el inmueble sustancias inflamables, explosivas o antihigiénicas. Si se incumpliere esta obligación y se causaren perjuicios, EL ARRENDATARIO deberá responder incluso por los daños causados a terceros.

(...)

DÉCIMA TERCERA. CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO:

Serán causales de terminación del contrato por parte del ARRENDADOR, las siguientes: A) La cesión del contrato o del goce del inmueble y subarriendo total o parcial del inmueble arrendado sin autorización expresa y escrita del ARRENDADOR. B) El cambio de destinación del inmueble por parte del ARRENDATARIO sin autorización expresa y escrita del EL ARRENDADOR. C) El no pago del precio y los reajustes dentro del término previsto en este

contrato. D) La destinación del inmueble para fines ilícitos o contrarios a las buenas costumbres, o que represente peligro para el inmueble o la salubridad de sus habitantes. E) La realización de mejoras, cambios o ampliaciones del inmueble sin autorización expresa y escrita del ARRENDADOR y sin la licencia de construcción expedida por las autoridades competentes y/o la destrucción total o parcial del inmueble, salvo el caso de las mejoras locativas y las que haga con autorización de EL ARRENDADOR. F) La no cancelación de los servicios públicos a cargo del ARRENDATARIO siempre que origine la desconexión o pérdida del servicio. G) La incursión reiterada del ARRENDATARIO en procesos que afecten la tranquilidad ciudadana de los vecinos, o la destinación del inmueble para actos delictivos o que impliquen contravención, debidamente comprobados ante la autoridad policiva. H) Cualquier violación por parte del ARRENDATARIO de las obligaciones a su cargo, conforme se estipula en el presente contrato. I) Las demás previstas en la ley.

Serán causales de terminación del contrato por parte del ARRENDATARIO: a) Incumplimiento de las obligaciones de EL ARRENDADOR, b) Imposibilidad de El ARRENDATARIO de disfrutar de la tenencia del bien inmueble de manera pacífica y sin restricciones judiciales.

PARÁGRAFO PRIMERO: Ocurrido el incumplimiento del ARRENDATARIO, EL ARRENDADOR queda facultado para interrumpir la ejecución del contrato, declarar la terminación del mismo y exigir la restitución del bien, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial de ninguna especie.

(...)

DÉCIMA SEXTA. CLÁUSULA PENAL: Cualquier retardo o violación de los términos de este contrato, por cualquiera de Las Partes, constituirá a la parte que incumplió en deudora de la parte cumplida por una suma equivalente al precio de dos (2) cánones de arrendamiento vigente al momento del respectivo incumplimiento, a título de pena. Esta pena se pacta por el simple incumplimiento, sin menoscabo del pago del canon de arrendamiento, de los perjuicios que pudieren ocasionar el mismo, del derecho de EL ARRENDADOR para hacer cesar el arrendamiento y exigir judicialmente la entrega del inmueble, y no será necesario requerimiento alguno para su exigibilidad. Bastará que se presente prueba del incumplimiento de la parte cumplida para que la suma adeudada sea exigible ejecutivamente.

DÉCIMA SÉPTIMA. MORA: EL ARRENDATARIO renuncia expresamente a los requerimientos de que tratan los artículos 1594, 2007 del C.C. y 424 del C.P.C., y en general a los que consagran cualquier norma sustancial o procesal para efectos de la constitución en mora en relación al pago de cualquier obligación derivada del contrato.

PÁRAGRAFO: EL ARRENDATARIO se obliga a pagar a favor de EL ARRENDADOR intereses por mora a la tasa máxima legal, según certificación de la Superintendencia Financiera, sobre cualquier suma de dinero que, a cualquier título y en razón del desarrollo del presente contrato, resultare a su cargo; intereses que se liquidarán desde la fecha de causación de la obligación hasta la fecha del pago total de la obligación. Se entienden aquí incluidas las sumas adeudadas por cánones de arrendamiento, servicios públicos y demás.

(...)

VIGÉSIMA TERCERA. RENUNCIA DE DERECHOS. EL ARRENDATARIO renuncia expresamente a los siguientes derechos:

1. Al de retención que en algunos casos consagran las leyes a su favor.
2. A que se le requiera judicial o extrajudicialmente para ser constituido en mora y para dar por terminado el contrato.
3. A oponerse a la cesación del arrendamiento mediante la caución prevista en el artículo 2035 del Código Civil.
4. A exigir suma alguna por concepto de "prima comercial" o "good will" a la terminación del presente contrato. No podrá en consecuencia exigir ninguna suma por este concepto ni a EL ARRENDADOR ni al propietario del inmueble.

(...)

VIGÉSIMA QUINTA. RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE: Terminado el presente contrato, EL ARRENDATARIO deberá entregar el inmueble a EL ARRENDADOR en forma personal o a quien ésta autorice para recibirlo, conforme al inventario inicial, obligándose a presentar los recibos de servicios públicos debidamente pagados, junto con el respectivo Paz y Salvo de la administración. En relación con los servicios públicos pendientes de verificar, EL ARRENDATARIO garantiza su pago mediante la provisión proporcional y equivalente al promedio del último consumo según la facturación respectiva. No será válida ni se entenderá como entrega formal y material del inmueble arrendado la que se realice por medios diferentes a los estipulados en la Ley o en el presente contrato.

(...)

VIGÉSIMA OCTAVA. PÓLIZAS. EL ARRENDATARIO estará obligado a tomar y mantener vigente las pólizas de seguro a favor exclusivamente del ARRENDADOR que garantice el pago de y/o tenga los siguientes amparos:

- a. Los cánones o rentas dejados de pagar por EL ARRENDATARIO durante la vigencia del contrato de arrendamiento y hasta la entrega del inmueble dado en arrendamiento.
- b. Los reajustes a los cánones de arrendamiento dejados de pagar por el arrendatario durante la vigencia del contrato de arrendamiento y hasta la entrega del inmueble dado en arrendamiento.
- c. Los servicios públicos domiciliarios (agua, energía, acueducto, saneamiento, teléfono), dejados de pagar por el arrendatario durante la vigencia del contrato de arrendamiento y hasta la entrega del inmueble dado en arrendamiento.
- d. La reconexión, reinstalación de los servicios públicos domiciliarios, que se originen como consecuencia del incumplimiento por parte del arrendatario en el pago de los servicios públicos al momento de la desocupación del inmueble.
- e. Intereses sobre cánones de arrendamiento dejados de pagar por el arrendatario durante la vigencia del contrato de arrendamiento y hasta la desocupación del inmueble.
- f. Cláusulas penales, daños causados al bien dado en arrendamiento, y pago de costas judiciales, en caso de proceso judicial por incumplimiento del contrato de arrendamiento

En el mismo sentido se ha expresado nuestro ordenamiento jurídico, teniendo en cuenta la definición y las características del Contrato de Arrendamiento en el Código Civil:

“ARTÍCULO 1973: El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado.”

“ARTÍCULO 1608. Mora del deudor. El deudor está en mora:

1. Cuando no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado; salvo que la ley, en casos especiales exija que se requiera al deudor para constituirlo en mora. (...)

“ARTÍCULO 2000. Obligación de pagar el canon. El arrendatario es obligado al pago del precio o renta.”

“ARTÍCULO 2002. Término para el pago del canon. El pago del precio o renta se harán en los periodos estipulados, o a falta de estipulación, conforme a la costumbre del país, y no habiendo estipulación ni costumbre fija, según las reglas que siguen: (...)

Habiendo realizado la ubicación contractual y normativa, que nos permita tomar una posición frente a la situación contractual planteada en este proceso, vale la pena ahora revisar a la luz del acervo probatorio, del contenido del contrato y del proceso mismo, si se han presentado o no los hechos de que da cuenta la demanda y de ser así, que efectos producen frente al contrato.

Se afirma en el texto del escrito de demanda, que:

“3.- El canon se pactó en 10 millones de pesos más IVA, el cual debía pagarse en los 5 primeros días de cada mes, según la cláusula segunda del contrato. El numeral primero de la cláusula décima primera establece la obligación de pagar el canon y la forma de pagarse, y las cláusulas cuarta y décima tercera regulan los efectos del incumplimiento de pagar el canon de arrendamiento, que no es otro que la terminación del contrato de arrendamiento en caso de violación de las obligaciones contractuales.

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

Igualmente la cláusula tercera dispone en su párrafo segundo que el arrendatario debe enviar por email o fax copia de la constancia de pago del canon al arrendador.

Estas obligaciones han sido incumplidas en la medida en que la arrendataria ha pagado los cánones de marzo y julio fuera del plazo contractual. Además no se ha cumplido con la obligación de enviar por email o fax copia de la constancia del canon al arrendador. Esto último se solicitó varias veces verbalmente y luego se pidió por escrito en comunicaciones del 12 de marzo de 2012 y de julio 12 de 2012. Lo anterior constituye un incumplimiento del contrato.

4.- En virtud del párrafo tercero de la cláusula tercera el arrendatario se compromete a pagar el impuesto predial del inmueble, lo que se reitera en la cláusula decima primera. Los efectos del incumplimiento de la obligación, que es la terminación del contrato, se regulan en la cláusula décima tercera.

Esta obligación nunca se ha cumplido. Fue el arrendador quien el 30 de agosto de 2012 pagó esta obligación para no perjudicarse. Esto es un incumplimiento grave del contrato por parte de la arrendataria. Incluso en varios correos electrónicos el representante legal de la arrendataria afirma expresamente que no pagará el impuesto predial.

EL ARRENDATARIO se comprometió asimismo a enviar la constancia de pago de tales impuestos al ARRENDADOR, cuando éste así se lo solicite. Se solicitó varias veces verbalmente y luego se pidió por escrito en comunicaciones del 12 de marzo de 2012 y de julio 12 de 2012. Lo anterior constituye otro incumplimiento del contrato.

5.- Dentro del concepto o noción de impuestos en el término de gastos inherentes a la tenencia del inmueble, que se mencionan en la cláusula décima primera numeral sexto, o en el de servicios comerciales de los que habla la cláusula novena, y en relación directa con el objeto del contrato de arrendamiento celebrado, se encuentran las obligaciones de hacer los pagos correspondientes a la Organización Sayco- Acinpro. Obligación que igualmente es aceptada por el representante legal de la demandada del 12 de marzo de 2012.

Igualmente, según el numeral séptimo de la cláusula decima primera, el arrendatario está obligado a "Obtener y/o renovar todos los permisos y licencias necesarias para poner en funcionamiento el establecimiento de comercio".

Las obligaciones de pagarle a Sayco- Acinpro, bien sea como gastos inherentes a la operación del hotel, o como obtención del permiso y licencia de Sayco-Acinpro a nombre de la arrendataria para operar el hotel, nunca se han cumplido. Estas facturas continuaron llegando a nombre de la sociedad arrendadora, quien operaba anteriormente el hotel, como se observa en las pruebas documentales, y fue la misma la que canceló estas obligaciones el 30 de agosto de 2012 para no verse perjudicada por los incumplimientos de la arrendataria.

Esto es un incumplimiento grave del contrato por parte de la arrendataria.

EL ARRENDATARIO se comprometió así mismo a enviar la constancia de pago de tales obligaciones al ARRENDADOR, cuando éste así se lo solicite. Se solicitó varias veces verbalmente y luego se pidió por escrito en comunicaciones del 12 de marzo de 2012 y de julio 12 de 2012. Lo anterior constituye otro incumplimiento del contrato.

6.- El párrafo tercero de la cláusula tercera prescribe que el arrendatario debía pagar las pólizas de seguro con que contaba el inmueble al momento de celebrarse el contrato (las que ya tenía adquiridas y vigentes la arrendadora antes de la celebración del contrato de arrendamiento), y que incluían, sin que la enumeración fuese taxativa, los riesgos de incendio, Terremoto, Lluvias e inundaciones y Terrorismo. EL ARRENDATARIO se comprometió así mismo a enviar la constancia de pago de tales pólizas al ARRENDADOR, cuando éste así se lo solicite. Solicitud que se le hizo a través de correo certificado enviado el 12 de marzo.

Las pólizas ya las tenía el hotel al momento de la celebración del contrato de arrendamiento, la obligación consistía en que el arrendatario debía renovar estas pólizas, sin embargo esto nunca lo hizo el arrendatario.

Igualmente en la cláusula decima primera se establece como obligación del arrendatario pagar el valor correspondiente a los seguros. Y en la cláusula décima tercera se enuncia su incumplimiento como causal de terminación del contrato.

Por otro lado, y más importante aún, el mismo contrato regula otros riesgos que debían ampararse por medio de contratos de seguro que debía celebrar el arrendatario. Estos riesgos y pólizas eran nuevos y adicionales a los que ya contaba el hotel, y son regulados en la cláusula vigésima octava.

El arrendatario ha incumplido con la obligación de adquirir estos seguros. Lo cual es un incumplimiento claramente grave del contrato. Es más grave aun si precisamente estas pólizas buscaban proteger al arrendador de los incumplimientos del arrendatario, los cuales como se verá, son múltiples y reiterados."

(...)

"13.-En algunos de los correos electrónicos que se aportan, en las comunicaciones del 12 de marzo de 2012, 15 de marzo de 2012, 12 de julio de 2012 y en el correo electrónico del 22 de julio de 2012, se constata fácilmente que la demandante tuvo que contratar a los abogados Sebastián Velásquez Hoyos y Juan Darío Gutiérrez para asesorar a la arrendadora, enviar comunicaciones a la arrendataria y darle trámite al procedimiento de notificación de incumplimientos contractuales regulados por el contrato. Por todas estas gestiones de asesoría legal, que iniciaron desde febrero de 2012, los abogados, tal como se puede evidenciar en las pruebas documentales, y que los testigos corroborarán, cobraron 2.000.000 de pesos. Estos son perjuicios que se le ocasionaron a la arrendadora por los incumplimientos de la arrendataria y deben ser indemnizados por la demandada.

14.- El arrendador, en ejercicio de su deber de mitigar el daño, pagó el 30 de agosto de 2012 el impuesto predial del inmueble y las deudas con Sayco y Acinpro. De ello se adjunta prueba documental y se solicita que se condene como un perjuicio a la sociedad demandante.

15.- Es claro que la sociedad arrendadora, por el incumplimiento de la demandada y por la terminación del contrato, sufrirá un lucro cesante por no recibir hasta diciembre de 2013 todos los cánones de arrendamiento a los que tiene derecho. La arrendadora, mediante comunicación enviada a la arrendataria el 12 de julio propuso encontrar una nueva sociedad arrendataria del inmueble para que una vez restituido el inmueble la arrendadora no sufriera los perjuicios del no pago del canon de arrendamiento, pero frente a esto la arrendataria fue indiferente y no se pronunció al respecto."

(...)

“18.- El arrendador, en ejercicio de su deber de mitigar el daño, pagó el 20 de octubre de 2012 la prima para la renovación del contrato de seguro que amparaba los riesgos descritos en el párrafo tercero de la cláusula tercera, los cuales debían ser cancelados por el arrendatario. De ello se adjunta prueba documental y se solicita que se condene como un perjuicio a la sociedad demandante.”

Los hechos anteriormente transcritos son fundamentales para determinar cuáles de las pretensiones de la demanda están llamadas a prosperar, ya que las mismas dependen de su prueba, tal y como se determinará a continuación.

Sobre las Pretensiones

A lo largo del proceso el Tribunal obtuvo la certeza de que no se ha cumplido por parte de la convocada o demandada con el contrato de arrendamiento en su integridad. Nada contradice esta afirmación y nada diferente se ha probado, por lo cual, el Tribunal acogerá algunas de las pretensiones de la demanda, de la siguiente manera:

La pretensión 1 principal de la demanda (*“1.- Que se declare que la demandada GRUPO ALMA S.A.S. y RISING SUN INVESTMENTS S.A.S. el 27 de diciembre de 2011 celebraron un contrato de arrendamiento comercial, sobre unos inmuebles ubicados en la Carrera 36 No. 9 Sur – 74, identificados con las matricula inmobiliarias N° 001-91574 y 001-0063365, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur.*) está llamada a prosperar, teniendo en cuenta que el hecho 1 de la demanda, respecto de la existencia y, en principio,

validez del contrato, fue admitido por la parte demandada en la contestación de la demanda, es decir (Cfr. Art. 197 C.P.C. (Confesión por apoderado judicial)).

Las pretensiones 2 y 3 principales de la demanda ("2.- *Que se declare que la convocada GRUPO ALMA S.A.S. incumplió sin justa causa el mencionado contrato.*" y "3.- *Que se decrete la terminación del mencionado contrato por incumplimiento de la demandada GRUPO ALMA S.A.S.*") están también llamadas a prosperar, teniendo en cuenta varios incumplimientos por parte de la demandada frente al contrato, debidamente probados dentro del presente proceso, respecto de los cuales se hará hincapié más adelante. Entre otros, la no obtención por parte de la convocada de una póliza de seguro de cumplimiento que cubriera los amparos establecidos en la cláusula vigésima octava del mismo.

La pretensión 4 literal a principal ("4.- *Como consecuencia de la anterior declaración que se condene a GRUPO ALMA S.A.S.: a. A pagarle a RISING SUN INVESTMENTS S.A.S. \$13.225.072 (TRECE MILLONES DOSCIENTOS VEINTICINCO MIL SETENTA Y DOS PESOS) por el pago del impuesto predial, a título de daño emergente. Con los intereses moratorios a la tasa máxima legal certificada por la Superintendencia Financiera, y según el párrafo de la cláusula décima séptima, desde el 30 de agosto de 2012.*") de la demanda está también llamada a prosperar. En primer lugar, en la respuesta al hecho 4 de la demanda la parte demandada acepta su obligación contractual de pagar el impuesto predial. En segundo lugar, el representante legal de la parte demandada manifestó en su interrogatorio de parte: "**PREGUNTA # 1:** Don Ignacio, diga si es cierto sí o no que hasta la fecha usted no ha pagado ni al Municipio de Medellín, ni a la Sociedad RISING SUN INVESTMENTS, ningún dinero por concepto de predial. **CONTESTO:** Es cierto." (Cfr. Art. 198 C.P.C. (Confesión por representante)). En tercer lugar, a folios 45 y 46 del expediente obra prueba documental que demuestra el monto de lo pagado por la parte demandante por concepto de impuesto predial. De la literalidad de dichos recibos o constancias de pago se colige, además, que dicho impuesto corresponde al tercer trimestre de 2012, que debía pagarse sin recargo hasta el día 26-07-2012 y con recargo hasta el día 27-09-2012, pero que ya incluía valores vencidos de dos (2) trimestres anteriores, es decir, de los dos (2) primeros trimestres del año 2012. Por lo tanto, queda probado que hubo un incumplimiento del contrato anterior a la sustitución, y aún a la presentación de la demanda.

La pretensión 4 literal b principal de la demanda (*"A pagarle a RISING SUN INVESTMENTS S.A.S. \$2.008.900 (DOS MILLONES OCHO MIL NOVECIENTOS PESOS) por el pago de obligaciones con SAYCO-ACINPRO, a título de daño emergente. Con los intereses moratorios a la tasa máxima legal certificada por la Superintendencia Financiera, y según el parágrafo de la cláusula décima séptima, desde el 30 de agosto de 2012."*) está también llamada a prosperar. En primer lugar, en la respuesta al hecho 5 de la demanda la parte demandada admite que dentro de sus obligaciones contractuales se encuentra la de hacer los pagos a la Organización Sayco-Acinpro por concepto de autorización para la comunicación pública de la música. En segundo lugar, el representante legal de la parte demandada manifestó en su interrogatorio de parte: **"PREGUNTA # 2:** Diga si es cierto sí o no que hasta la fecha usted no le ha pagado ningún dinero a la organización Sayco y Acinpro, o a la Sociedad RISING SUN INVESTMENTS, por concepto de las deudas que se tiene con la organización Sayco y Acinpro. **CONTESTO:** Es cierto.". En tercer lugar, a folios 47 a 49 del expediente obra prueba documental que demuestra el monto de lo pagado por la parte demandante a la Organización Sayco-Acinpro por dicho concepto.

La pretensión 4 literal c principal de la demanda (*"A pagarle a RISING SUN INVESTMENTS S.A.S. como daño emergente la cantidad de \$2.000.000 (DOS MILLONES DE PESOS), por gastos en abogados a raíz de los incumplimientos de la convocada. Con los intereses moratorios a la tasa máxima legal certificada por la Superintendencia Financiera, y según el parágrafo de la cláusula décima séptima, desde la fecha de su pago."*), por su parte, no está llamada a prosperar, teniendo en cuenta que la parte convocada será condenada en costas, y que dentro de las mismas se fijarán las agencias en derecho correspondientes, de acuerdo con la Ley.

La pretensión 4 literal d principal de la demanda (*"A pagarle a RISING SUN INVESTMENTS S.A.S., a título de cláusula penal, la cantidad de 21.300.000 (VEINTIUN MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS). Con los intereses moratorios a la tasa máxima legal certificada por la Superintendencia Financiera, y según el parágrafo de la cláusula décima séptima, desde el 12 de marzo de 2012, fecha en que se exigió el pago de la penalidad."*) está también llamada a prosperar, teniendo en cuenta los incumplimientos frente al contrato por parte de la demandada, debidamente probados a lo largo del proceso arbitral. No obstante, se advierte a la parte

demandante, que dicha suma únicamente generará intereses de mora, de ser el caso, a partir de la fecha de expedición del presente laudo arbitral.

La pretensión 4 literal e principal de la demanda (*"A pagarle a RISING SUN INVESTMENTS S.A.S., a título de daño emergente, las deudas por impuesto predial y obligaciones con Sayco y Acinpro que se hayan causado desde el 30 de agosto de 2012 hasta el día en que se restituya el inmueble."*) está también llamada a prosperar, pero parcialmente. En ese orden de ideas el Tribunal únicamente condenará a la parte demandada al pago de las sumas de dinero, por dichos conceptos, cuya causación y monto se encuentre acreditado dentro del expediente, de la siguiente manera:

- Respecto del impuesto predial, la testigo Claudia Patricia Muñoz aportó dentro de su declaración la factura correspondiente al primer trimestre del año 2013, por valor de \$10,444,962.
- Respecto de los pagos a la Organización Sayco-Acinpro por concepto de autorización para la comunicación pública de la música, el apoderado de la parte demandante aportó en su alegato de conclusión la acreditación del pago de los mismos por todo el año 2013. No obstante, teniendo en cuenta que mediante el presente laudo arbitral se decretará la terminación del contrato y la entrega de los inmuebles arrendados, únicamente se condenará a la parte demandada al pago de la suma de \$696,568 por dicho concepto, suma que se desprende de multiplicar el valor mensual del mismo por cuatro (4), es decir, dicho resultado corresponde al valor a pagar por dicho concepto por los meses de enero, febrero, marzo y abril de 2013.

La pretensión 4 literal f principal de la demanda (*"A pagarle a RISING SUN INVESTMENTS S.A.S., a título de lucro cesante, la cantidad de \$10.650.000 (DIEZ MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS) mensuales hasta el momento en que debía finalizar el contrato si no hubiese existido incumplimiento."*), tampoco está llamada a prosperar. Esto teniendo en cuenta en primer lugar que no fue un perjuicio cuya existencia y monto haya sido probado o demostrado por la parte demandante dentro del proceso, en segundo lugar considerando el desglose solicitado por la parte demandante, del contrato de arrendamiento original, aparentemente con el fin de

proceder al cobro ejecutivo de los cánones de arrendamiento en mora y, en tercer lugar, teniendo en cuenta que en el presente laudo arbitral se condenará a la parte demandada, por un lado al pago de la cláusula penal pactada en el contrato de arrendamiento, la cual equivale a dos (2) cánones de arrendamiento, y por otro lado a la entrega de los inmuebles objeto del mismo.

La pretensión 4 literal g principal de la demanda (*"A pagarle a RISING SUN INVESTMENTS S.A.S \$3.285.745 (TRES MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS) por el pago de la prima para la renovación del contrato de seguro que ampara los riesgos señalados o descritos en el contrato de arrendamiento, a título de daño emergente. Con los intereses moratorios a la tasa máxima legal certificada por la Superintendencia Financiera, y según el parágrafo de la cláusula décima séptima, desde el 20 de octubre de 2012."*) está también llamada a prosperar. En primer lugar, porque respecto de las aparentes pólizas aportadas por la parte demandada ocurre lo siguiente: la que obra a folios 225 a 229 del expediente, aportada con la contestación de la demanda, no es clara, además de que no hay prueba en el expediente del pago de la misma, y la que obra a folios 301 a 304 del expediente, aportada por su representante legal en la audiencia de conciliación, corresponde a una mera cotización, tal y como se desprende de su tenor literal y, en segundo lugar, a folios 138 a 149 del expediente obra prueba documental que demuestra el monto de lo pagado por la parte demandante a Chartis Seguros Colombia S.A. por el concepto demandado.

La pretensión 5 principal de la demanda (*"Restituírle a la ejecutoria del laudo el inmueble arrendado descrito en la cláusula primera del contrato en los términos del parágrafo primero de la cláusula novena del contrato."*) está también llamada a prosperar, ya que es una consecuencia lógica de la terminación del contrato, teniendo en cuenta los incumplimientos por parte de la convocada, mencionados anteriormente.

Sobre las Excepciones

Teniendo en cuenta el acervo probatorio que obra en el expediente, y al cual ya se hizo referencia en la presente providencia, que demuestra varios incumplimientos frente al contrato por parte de la demandante, las excepciones propuestas por la parte demandada en la contestación de la demanda, "inexistencia de la causal invocada y la de pago" y la "innominada", no están llamadas a prosperar. No obstante, se deja expresa

constancia que fueron tenidas en cuenta por el Tribunal al momento de negar de manera total o parcial, algunas de las pretensiones de la parte convocante.

Vale la pena, no obstante no aparece manifiesta o expresamente como excepción en la demanda, hacer una pequeña referencia al tema de los contratos abusivos o leoninos, ya que en el expediente consta que la parte convocada adujo a través de su apoderado que el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes contiene cláusulas abusivas o leoninas, a favor de la convocante. Esta tesis no es de recibo para el Tribunal ya que la parte demandada es una persona jurídica, en primer lugar, cuyo objeto social es, entre otros, la prestación de servicios hoteleros de acuerdo con la literalidad de su certificado de existencia y representación, en segundo lugar, cuyo representante legal es un gerente hotelero de profesión, en tercer lugar, y que opera, finalmente, según se desprende de su declaración que obra en el expediente, varios hoteles, además del que opera en los inmuebles objeto del presente conflicto. Por lo tanto, dada la profesionalidad de ambas partes, no se puede hablar de contrato abusivo o leonino en el caso concreto.

E. Costas

1. Habiendo concluido la evaluación de las pretensiones y defensas de las Partes, el Tribunal advierte que el balance del Arbitraje favorece a la parte Demandante RISING SUN INVESTMENTS S.A.S..
2. Por consiguiente, y de conformidad con el artículo 392 (1) del C.P.C.³⁸ se le impondrán las costas del Proceso a la parte Demandada GRUPO ALMA S.A.S., incluyendo las *agencias en derecho* a que se hace referencia en el artículo 393 (2) *ibídem*.³⁹

³⁸ "En los procesos y en las actuaciones posteriores a aquellos en que haya controversia, la condenación en costas se sujetará a las siguientes reglas:

1. Modificado Art. 19, Ley 1395 de 2010. Se condenará en costas a la parte vencida en el proceso (...)"

³⁹ "La liquidación [de costas] incluirá el valor de los impuestos de timbre, los honorarios de auxiliares de la justicia, los demás gastos judiciales hechos por la parte beneficiada con la condena, siempre que aparezcan comprobados, hayan sido útiles y correspondan a actuaciones autorizadas por la ley, y las **agencias en derecho** que fije el magistrado ponente o el juez aunque se litigue sin apoderado."

3. En materia de *agencias en derecho* el Tribunal observará un criterio de *razonabilidad*, toda vez que no considera que hubiera habido temeridad en la actuación procesal de los Apoderados. Por el contrario, ambos Apoderados actuaron a lo largo del proceso con apego a la ética y al profesionalismo que era esperable de ellos.

4. El total de honorarios y gastos ascendió a la suma de QUINCE MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y UN MIL OCHENTA Y CINCO PESOS CON VEINTIOCHO CENTAVOS (\$15.961.085,28) y, como consta en el proceso estas partidas fueron consignadas únicamente por la parte Demandante RISING SUN INVESTMENTS S.A.S. Asimismo, y de acuerdo con la solicitud que hiciera el apoderado de la demandante, el Tribunal expidió la certificación de que trata el artículo 144 del decreto 1818 de 1998 a la parte demandante para efectos de que la sociedad acreedora obtuviera el recaudo por la vía ejecutiva de las sumas de dinero que ésta pago por la Demandada. Como quiera que la parte vencida ha resultado ser la parte Demandada GRUPO ALMA S.A.S., esta será condenada a restituir a la parte Demandante RISING SUN INVESTMENTS S.A.S. la suma de dinero que esta aportó al proceso los cuales incluyen los gastos iniciales a favor de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, esto es, la suma de OCHO MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS CON SESENTA Y CUATRO CENTAVOS (\$8.547.448,64).

5. Con fundamento en el Acuerdo 1.887 del 26 de junio de 2003, modificado por el Acuerdo 2.222 del 10 de diciembre de 2003, emanado de la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura, y con fundamento en los criterios establecidos allí mismo, el Tribunal fijará las *agencias en derecho* en favor de la parte Demandante RISING SUN INVESTMENTS S.A.S. y a cargo de la parte Demandada GRUPO ALMA S.A.S., en la suma de SIETE MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS (\$7.736.256,00), que corresponden a los honorarios percibidos por el árbitro único.

6. En consecuencia, la parte Demandada será condenada al pago de costas conforme a la liquidación que aparece a continuación:

CONCEPTO	VALOR
----------	-------

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

Gastos y honorarios	8.547.448,64
Agencias en derecho	7.736.256,00

TOTAL COSTAS	16.283.704,64
---------------------	----------------------

Advierte el Tribunal, por último, que en el evento que la suma disponible de la partida "*Gastos de funcionamiento del Tribunal*" no resulte suficiente para cubrir los gastos del Proceso (incluyendo su protocolización), el valor faltante deberá ser sufragado por la parte Demandante en su integridad, y que en caso de presentarse un sobrante le será reintegrado, también, en su totalidad a la parte Demandante.

IV. DECISIONES DEL TRIBUNAL ARBITRAL

En mérito de todo lo expuesto, el Tribunal Arbitral constituido para dirimir en Derecho las controversias entre **RISING SUN INVESTMENTS S.A.S.**, (Demandante) y **GRUPO ALMA S.A.S.** (Demandada), administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

A. Sobre las pretensiones:

1. Declarar que entre las partes demandada, GRUPO ALMA S.A.S., y demandante, RISING SUN INVESTMENTS S.A.S., el 27 de diciembre de 2011 se celebró un contrato de arrendamiento comercial sobre unos inmuebles ubicados en la Carrera 36 No. 9 Sur – 74, identificados con las matriculas inmobiliarias números 001-91574 y 001-0063365 de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Medellín, Zona Sur.
2. Declarar que el contrato de arrendamiento comercial suscrito entre RISING SUN INVESTMENTS S.A.S. y GRUPO ALMA S.A.S. el 27 de diciembre de 2011, se encuentra terminado por el incumplimiento contractual por parte del GRUPO ALMA S.A.S. de sus cláusulas tercera, décima primera y vigésima octava, entre otras.

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

3. Como consecuencia de la terminación del contrato, otorgar un plazo de diez (10) días hábiles para que GRUPO ALMA S.A.S. restituya o entregue voluntariamente los siguientes bienes inmuebles a RISING SUN INVESTMENTS S.A.S.: Ubicados en la Carrera 36 No. 9 Sur 74, identificados con las matriculas inmobiliarias números 001-91574 y 001-0063365 de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Medellín, Zona Sur, cuyos linderos se encuentran mencionados en la parte motiva de la presente providencia, de conformidad con el contrato de arrendamiento comercial suscrito entre RISING SUN INVESTMENTS S.A.S. y GRUPO ALMA S.A.S. el día 27 de diciembre de 2011.
4. Condenar a la parte Demandada o Convocada, GRUPO ALMA S.A.S., al pago en favor de la parte Demandante o Convocante, RISING SUN INVESTMENTS S.A.S., de la suma de \$13.225.072 (TRECE MILLONES DOSCIENTOS VEINTICINCO MIL SETENTA Y DOS PESOS) por concepto de impuesto predial, a título de daño emergente, más los intereses de mora liquidados a la tasa máxima legal vigente permitida debidamente certificada, desde el día 31 de agosto de 2012 y hasta la fecha de su pago definitivo.
5. Condenar a la parte Demandada o Convocada, GRUPO ALMA S.A.S., al pago en favor de la parte Demandante o Convocante, RISING SUN INVESTMENTS S.A.S., de la suma de \$2.008.900 (DOS MILLONES OCHO MIL NOVECIENTOS PESOS) por concepto de autorización para la comunicación pública de la música a la Organización Sayco-Acinpro, a título de daño emergente, más los intereses de mora liquidados a la tasa máxima legal vigente permitida debidamente certificada, desde el día 31 de agosto de 2012 y hasta la fecha de su pago definitivo.
6. Condenar a la parte Demandada o Convocada, GRUPO ALMA S.A.S., al pago en favor de la parte Demandante o Convocante, RISING SUN INVESTMENTS S.A.S., de la suma de \$10,444,962 (DIEZ MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS SESENTA Y DOS PESOS) por concepto de impuesto predial, y de la suma de \$696,568 (SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS PESOS) por concepto de autorización para la comunicación pública de la música a la Organización Sayco-Acinpro, a título de daño emergente.
7. Condenar a la parte Demandada o Convocada, GRUPO ALMA S.A.S., al pago en favor de la parte Demandante o Convocante, RISING SUN INVESTMENTS S.A.S., de la suma de

\$3.285.745 (TRES MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS) por concepto del pago de la prima para la renovación del contrato de seguro que ampara los riesgos señalados o descritos en el contrato de arrendamiento, a título de daño emergente, más los intereses de mora liquidados a la tasa máxima legal vigente permitida debidamente certificada, desde el día 21 de septiembre de 2012 y hasta la fecha de su pago definitivo.

8. Condenar a la parte Demandada o Convocada, GRUPO ALMA S.A.S., al pago en favor de la parte Demandante o Convocante, RISING SUN INVESTMENTS S.A.S., de la suma de \$21.300.000 (VEINTIUN MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS, por concepto de cláusula penal.

B. Sobre costas del Proceso:

1. **Condenar** a la parte Demandada GRUPO ALMA S.A.S. al pago en favor de la parte Demandante RISING SUN INVESTMENTS S.A.S., al pago de la suma de **Dieciseis millones doscientos ochenta y tres mil setecientos cuatro pesos con sesenta y cuatro centavos (\$16.283.704,64)** por concepto de costas del proceso, entendidas como tales la suma que pagó la Demandante RISING SUN INVESTMENTS S.A.S. por concepto de gastos y honorarios y las agencias en derecho fijadas por el Tribunal.

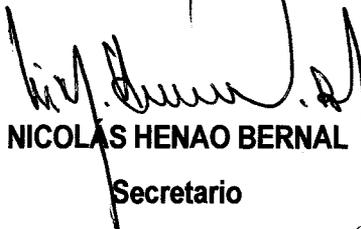
C. Sobre aspectos administrativos:

1. **Decretar** la causación y pago al Árbitro único y al Secretario del 50% restante de sus respectivos honorarios.
2. **Ordenar** la liquidación final de las cuentas del Proceso y, si a ello hubiere lugar, la devolución a la Demandante de las sumas no utilizadas de la partida "*Gastos de funcionamiento del Tribunal*".
3. **Ordenar** la protocolización del expediente del Proceso en una de las Notarías de Medellín.
4. **Ordenar** la expedición de copias auténticas de este Laudo, con las constancias de ley y con destino a cada una de las Partes.

Notifíquese y Cúmplase,


LUIS GUILLERMO RODRÍGUEZ D'ALLEMAN

Árbitro Único


NICOLÁS HENAO BERNAL
Secretario

CENTRO DE CONCILIACIÓN, ARBITRAJE
Y AMISABLE COMPOSICIÓN
CAMARA DE COMERCIO DE MEDELLIN
PARA ANTIOQUIA

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

AUDIENCIA DE FALLO

Medellín, jueves nueve (9) de mayo de 2013

Lugar y Fecha:

En la fecha, a las dos y treinta de la tarde (2:30 p.m.), oportunidad previamente señalada por el Tribunal Arbitral mediante Auto No. 12 del dieciséis (16) de abril de 2013 y notificado por estrados a las personas asistentes a la audiencia, se constituyó el Tribunal en audiencia para continuar con el trámite arbitral.

Asistentes:

En la audiencia está presente el Dr. Luis Guillermo Rodríguez D'Alleman, Árbitro único designado por el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia; el Dr. Sebastián Velásquez Hoyos, con T.P. 156.769, apoderado de la parte demandante; el Dr. Cesar Augusto Gómez, con T.P. 125.551, apoderado de la parte demandada y, el abogado Nicolás Henao Bernal en su calidad de Secretario del Tribunal.

Objeto de la audiencia:

El objeto de la audiencia es la prevista en el artículo 154 del decreto 1818 de 1998, es decir, llevar a efecto la audiencia del fallo y dar lectura, tanto a las consideraciones más relevantes del laudo, como a la parte resolutive del mismo y resolver lo que en derecho corresponda.

Desarrollo de la audiencia:

Ambos apoderados manifiestan que únicamente se lea la parte resolutive del laudo.

Así las cosas, el Secretario del Tribunal Arbitral, leyó, en voz alta, la parte resolutive del laudo proferido por el Tribunal de Arbitramento y, en segundo lugar, entregó a cada una de las partes copia del laudo, con la constancia que es primera copia y que presta mérito ejecutivo par al aperte demandante.

Por lo anterior, el Tribunal

RESUELVE

(Auto No. 13)

1. Ordenar agregar el laudo arbitral al expediente arbitral para dar cumplimiento a lo prescrito en los artículos 154 del decreto 1818 de 1998 y artículo 115, numeral segundo (2) del Código de Procedimiento Civil.
2. Estarse a lo dicho en la parte motiva y resolutive del laudo arbitral que puso fin a las controversias suscitadas por RISING SUN INVESTMENTS S.A.S. en contra de GRUPO ALMA S.A.S.
3. De acuerdo con la solicitud efectuada por las señoras Carla Cristina Carneiro Guevara y Gloria Isabel Sierra Guevara, obrante a folio 336, expídase, por la secretaria, copia auténtica de las declaraciones rendidas por ellas obrantes a folios 1 a 10 y 65 a 71 del cuaderno de pruebas de la parte demandante.
4. Fijar fecha para resolver sobre cuestiones adicionales, bien sea aclaraciones, rendición de cuentas a las partes, o para lo que en derecho corresponda, para el día **martes veintiuno (21) de mayo de 2013, a las 11:00 a.m.** en estas mismas instalaciones.

Esta providencia quedó notificada en estrados

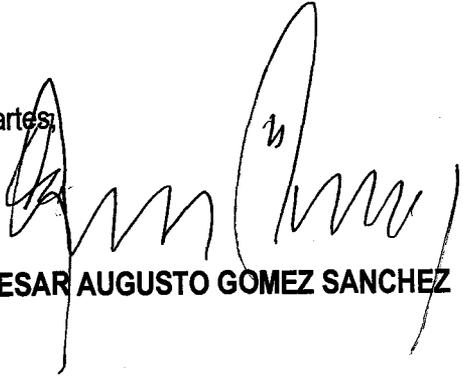
Cumplido lo anterior y siendo las 2:40 p.m. se dio por finalizada la sesión, y se firma la presente acta por los asistentes a la misma.

El árbitro,

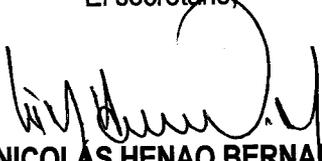

LUIS GUILLERMO RODRÍGUEZ D'ALLEMAN

Los apoderados de las partes:


SEBASTIÁN VELÁSQUEZ HOYOS


CESAR AUGUSTO GOMEZ SANCHEZ

El secretario,


NICOLÁS HENAO BERNAL

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho