

**LAUDO ARBITRAL**

**TRIBUNAL DE ARBITRAMIENTO DE CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DE ANTIOQUIA "COMFAMA" CONTRA P.C.R. SALUD SOCIEDAD ANÓNIMA SIMPLIFICADA S.A.S.**

Siendo las tres de la tarde (3:00 p.m.), del treinta y uno (31) de julio de dos mil trece (2013), el árbitro único, Guillermo Montoya Pérez, en asocio del secretario Juan David Posada Gutiérrez, profiere el siguiente laudo arbitral que pone fin al proceso promovido por la **CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DE ANTIOQUIA "COMFAMA"**, en contra de **P.C.R. SALUD SOCIEDAD ANÓNIMA SIMPLIFICADA S.A.S.** La decisión se profiere en derecho.

**CAPITULO PRIMERO**

**ANTECEDENTES**

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

Con fecha veintitrés (23) de agosto de 2012, la CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DE ANTIOQUIA "COMFAMA", presentó ante el CENTRO DE CONCILIACIÓN, ARBITRAJE Y AMIGABLE COMPOSICIÓN DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN, solicitud de convocatoria de un Tribunal de Arbitramento para que este dirimiera el conflicto que dijo tener frente a la sociedad P.C.R. SALUD SOCIEDAD ANÓNIMA SIMPLIFICADA S.A.S, ello con fundamento en la Cláusula Décima Novena del Contrato de Arrendamiento No. 10259 suscrito el 26 de diciembre de 2007, la cual obra en el folio 18, documento que fue agregado con la referida solicitud y cuyo texto, es el siguiente:

*"CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA. Cláusula Compromisoria: Cualquier diferencia que surja entre las partes por razón de los derechos y obligaciones que para las mismas emanan del presente contrato y durante la vigencia y terminación del mismo, que no pudiera dirimirse directamente entre ellas, se someterá a la decisión de un Tribunal de Arbitramento conformado por un (01) arbitro en caso de que se trate de asuntos de menor cuantía o de tres (3) en el evento de que la cuantía de las pretensiones sea mayor, nombrado(s), de común acuerdo por las partes, escogido(s) de la lista de especialistas del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia. En caso de no ser posible el acuerdo total entre las partes, estas podrán elaborar una sub-lista de árbitros (de la*

*lista general del centro) para que, con base en aquella, el Centro realice la designación respectiva por sorteo. Si de esta manera las partes no logran nombrar al (los) árbitro(s) en un plazo de hasta cinco días hábiles contados a partir de la última reunión realizada para el efecto, el (los) árbitro(s) será nombrado por el Centro de Conciliación Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, por el sistema de sorteo de entre sus listas. El procedimiento será el indicado por el Decreto 1818 de 1998, y por toda la normatividad vigente sobre la materia, además el fallo será en Derecho y deberá proferirse laudo antes de tres (3) meses, contados a partir de la primera audiencia de trámite, plazo que podrá ampliarse por los árbitros por otros tres (3) meses más, en atención a la complejidad del asunto sometido a su conocimiento”.*

Las partes de común acuerdo, modificaron la cláusula compromisoria, en el sentido de dar por agotado el trámite inicial previsto, en lo relacionado con la designación de común acuerdo y convinieron que el árbitro único sería elegido de la lista árbitros del Centro de Arbitraje, por lo cual mediante sorteo, realizado el 17 de septiembre de 2012, se eligió al Doctor Guillermo Montoya Pérez como árbitro principal (Folio 64), quien aceptó su encargo dentro del término previsto en el artículo 10 del Decreto 2279 de 1989.

## II. DILIGENCIAS ARBITRALES

El Tribunal se instaló en audiencia celebrada el nueve (09) de octubre de 2012, y admitió la demanda arbitral. Surtido el traslado correspondiente, la convocada la replicó en tiempo oportuno oponiéndose a las pretensiones, formulado excepción de mérito y presentando demandan de reconvención, como más adelante se indica.

En audiencia del catorce (14) de noviembre de 2012, se admitió demanda de reconvención formulada por la parte convocada, la cual fue notificada a la parte convocante, quien replicó oponiéndose a su prosperidad.

El doce (12) de diciembre de 2012, se llevó a cabo audiencia de conciliación sin lograrse acuerdo entre las partes, por lo cual, se procedió, a la fijación de gastos y honorarios del proceso.

Verificada la consignación, en tiempo oportuno, de la totalidad de los gastos y honorarios del Tribunal por las parte del proceso, se realizó la **PRIMERA AUDIENCIA DE TRÁMITE** el veinte (20) de febrero de 2013, en la que el Tribunal

asumió competencia para procesar y juzgar el asunto sometido a su conocimiento y decretó las pruebas pedidas por las partes.

Las pruebas ordenadas se practicaron con sujeción a la ley y sometimiento a la plena contradicción de las mismas.

Agotado el período probatorio las partes presentaron sus alegaciones de fondo, en audiencia surtida el veintidós (22) de julio de 2013. La convocante – demandada en reconvencción adujo que debía accederse a las pretensiones de la demanda, por los motivos y argumentos que más adelante se sintetizarán. La sociedad resistente, a su vez, mantuvo su defensa y consideró que no podía elevarse un reclamo como el efectuado por la parte demandante, puesto que, entre otros argumentos jurídicos, la ineficacia de la cláusula de terminación unilateral y la renovación del contrato de arrendamiento, conforme a las normas del Código de Comercio.

Vencidas las etapas procesales, estima el Tribunal que se encuentra dentro del término para proferir el presente laudo, habida cuenta de que el plazo de tres (3) meses acordado por las partes, contado a partir de la primera audiencia de trámite llevada a cabo el veinte (20) de febrero de 2013 vencería el veinte (20) de mayo de 2013, pero como el proceso arbitral estuvo suspendido por 58 días entre el 18 de marzo de 2013 y el 16 de junio de 2013, en razón de la incapacidad médica acreditada del árbitro único (Folio 387), dicho plazo para fallar se extendió hasta el catorce (14) de agosto de 2013, razón por la cual, se reitera, se está en oportunidad de dictar el presente laudo.

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

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

1. Desde 1995 COMFAMA constituyó alianza con EPS SURA (antes SUSALUD), para la atención en salud de la población afiliada a la EPS en el CIS de BELÉN, propiedad de COMFAMA.
2. Para la ejecución de dicho convenio, en 2007 COMFAMA suscribió contrato de arrendamiento con la sociedad PAMELA CASCARDO RAMIREZ Y CIA LTDA., (odontóloga PAMELA CASCARDO RAMIREZ), de un local de 41.05 M2 dentro de un inmueble de mayor extensión de propiedad de la convocante, denominado CIS Belén, para la prestación de servicios de salud.

3. En mayo de 2011, COMFAMA y la sociedad PAMELA CASCARDO RAMIREZ Y CIA LTDA, suscribieron contrato de prestación de servicios de salud oral, para la atención de la población afiliada de EPS SURA.
4. A finales del 2011 EPS SURA dio por terminado el convenio con COMFAMA, motivo por el cual, esta última se vio en la obligación de culminar la atención en el CIS de Belén, dejando sin objeto los contratos suscritos con la sociedad PAMELA CASCARDO RAMIREZ Y CIA LTDA.
5. En virtud de lo anterior, el 22 de septiembre de 2011, conforme a las estipulaciones contractuales, se le informó a la Doctora PAMELA CASCARDO RAMIREZ que el contrato de arrendamiento se daba por terminado a partir del 1 de noviembre de 2011, explicando los motivos de dicha terminación.
6. De igual manera, el 17 de noviembre de 2011, se formalizó la terminación del contrato de prestación de servicios de salud oral, a partir del 21 de diciembre de 2011, explicando igualmente los motivos.
7. Una vez recibida las comunicaciones, la odontóloga PAMELA CASCARDO RAMIREZ, por intermedio de apoderado judicial, manifestó su oposición a la terminación de los contratos ya que conforme a las normas del Código de Comercio, el Contrato de arrendamiento fue renovado de manera automática.
8. Los incumplimientos por parte de la sociedad PAMELA CASCARDO RAMIREZ Y CIA LTDA, radican principalmente, en la negativa por parte de la doctora PAMELA CASCARDO RAMIREZ a restituir el inmueble arrendado, la utilización indebida del mismo y la ocupación de otras áreas diferentes a la arrendada.
9. Actualmente el inmueble se encuentra desocupado por parte de COMFAMA, pues se pretende construir en todo el inmueble de mayor extensión, lo cual no ha sido posible, generado múltiples retrasos y perjuicios para COMFAMA.

#### **IV. PRETENSIONES**

La parte convocante en vista de lo que expuso en la demanda, solicitó al Tribunal despachar favorablemente las siguientes peticiones:

**"PRIMERAS PRINCIPALES**

1. *Que el contrato de arrendamiento celebrado entre COMFAMA y la sociedad "P.C.R. SALUD SOCIEDAD ANÓNIMA SIMPLIFICADA S.A.S" terminó desde el 1 de noviembre de 2011.*
2. *Que como consecuencia de lo anterior, la citada sociedad deberá hacer restitución a COMFAMA del bien arrendado en el término que fije el Tribunal, de acuerdo con la ley.*

**PRIMERAS SUBSIDIARIAS**

1. *Que la sociedad "P.C.R. SALUD SOCIEDAD ANÓNIMA SIMPLIFICADA S.A.S" abusa de su alegado derecho a la renovación del contrato de arrendamiento celebrado con COMFAMA.*
2. *Que como consecuencia del ejercicio abusivo de ese derecho, se declare terminado el contrato de arrendamiento celebrado y se ordene a la demandada la restitución del inmueble a COMFAMA.*

**SEGUNDAS SUBSIDIARIAS**

1. *Que se declare que el contrato de arrendamiento a que se refieren los hechos de esta demanda terminó por haber desaparecido la causa que lo originó*
2. *Que como consecuencia de la anterior petición, se ordene a la demandada la restitución a COMFAMA del inmueble en el término fijado por el Tribunal, de acuerdo con la Ley.*

**TERCERAS SUBSIDIARIAS**

1. *Que se declare terminado el contrato de arrendamiento a que se refieren los hechos de esta demanda por el incumplimiento de las obligaciones contractuales y legales de la arrendataria.*
2. *Que como consecuencia de la anterior declaración, se ordene a la demandada la restitución del inmueble a COMFAMA.*

**CUARTAS SUBSIDIARIAS**

1. *Que, con fundamento en el artículo 868 C. de CO., se declare la terminación del contrato de arrendamiento descrito atrás, por las circunstancias extraordinarias narradas en los hechos de esta demanda, que hacen para COMFAMA excesivamente oneroso la continuación de la ejecución de ese contrato.*

2. *Que como consecuencia de la anterior declaración, se ordene a la demandada la restitución del inmueble a COMFAMA."*

## **V. LA CONTESTACIÓN A LA DEMANDA**

La convocada contestó oportunamente la demanda arbitral, pronunciándose sobre los hechos expuestos por la convocante, negando unos, admitiendo otros total o parcialmente, oponiéndose a la prosperidad de las pretensiones, y formulando excepciones. Dijo la accionada, en síntesis, que aceptaba la celebración del contrato de arrendamiento y el de prestación de servicios de salud oral, sin embargo aclara que el contrato de arrendamiento fue suscrito para la prestación de servicios de salud en general, no solo relacionados con COMFAMA, también abarcaba la atención de pacientes particulares. Aclara además que el contrato de prestación de servicios de salud fue suscrito para el objeto de la sociedad PAMELA CASCARDO RAMIREZ Y CIA LTDA. a través de distintos profesionales a ella vinculados. Niega que ambos contratos estuvieran supeditados a la alianza de COMFAMA y EPS SURA. Finalmente afirmó que las cláusulas de terminación unilateral, en las cuales se fundamentó la sociedad convocante para la finalización de los contratos, constituyen claramente cláusulas abusivas e ineficaces a la luz del derecho mercantil.

Al respecto propuso excepción de fondo de INEFICACIA DE LA CLAUSULA DE TERMINACIÓN UNILATERAL.

## **VI. SÍNTESIS DE LOS HECHOS DE LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN**

En el escrito de demanda de reconvencción la parte convocada narró, en síntesis lo que sigue:

1. El 26 de diciembre de 2007, COMFAMA y la sociedad PAMELA CASCARDO RAMIREZ Y CIA LTDA suscribieron contrato de arrendamiento de local comercial, incluyendo el uso de parqueadero, el aire acondicionado, la vigilancia, el aseo general de la edificación, y el uso general de la sala de espera de pacientes.
2. En el mes de diciembre de 2011, COMFAMA comunicó la terminación unilateral del contrato e impidió el uso del parqueadero, retiró la vigilancia, no prestó el servicio de aseo ni de aire acondicionado.
3. Lo anterior ha representado una disminución sustancial en el goce de la cosa arrendada y un claro incumplimiento del contrato de arrendamiento.

## VII. PRETENSIONES DEMANDA DE RECONVENCIÓN

La parte convocante en vista de lo que expuso en la demanda de reconvencción, solicitó al Tribunal despachar favorablemente las siguientes súplicas:

*"1- Se declare que la suspensión de los servicios indicados en el hecho cuarto de esta demanda de reconvencción, por parte de la arrendadora, sin que hubiere mediado acuerdo con la arrendataria, ha implicado para esta una disminución sustancial en el goce de la cosa arrendada.*

*2- Como consecuencia de la declaración precedente, decrétese la rebaja del canon de arrendamiento en un 50% mensual."*

## VIII. LA CONTESTACIÓN A LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN

La convocante demandada en reconvencción contestó oportunamente la demanda de reconvencción, pronunciándose sobre los hechos expuestos por la convocada reconviniente, negando unos, admitiendo otros, total o parcialmente, oponiéndose a la prosperidad de las pretensiones. Dijo la accionada en reconvencción, en resumen, que la única contraprestación por el pago del canon de arrendamiento, era el uso del local, no hacían parte del contrato los servicios de vigilancia, aseo o aire acondicionado como lo hace ver la parte convocada, dichas áreas hacían parte del inmueble de mayor extensión y los servicios tenían como origen la operación del CIS BELÉN y era COMFAMA la que asumía los costos.

## CAPITULO SEGUNDO

### CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL

#### I. PRESUPUESTOS PROCESALES

Las partes que se encuentran vinculadas en la relación jurídica -procesal son personas jurídicas que se hallan debidamente constituidas, acreditadas y representadas por sus apoderados judiciales a los cuales se les ha reconocido su calidad para actuar en el presente proceso.

La controversia sometida al conocimiento y decisión del Tribunal, planteada en la demanda principal, en la demanda de reconvencción, y en las respuestas a los escritos que las contienen, involucra derechos de índole patrimonial, transigibles, disponibles y renunciables; por ende, la controversia traída al trámite y decisión

arbitral es susceptible de ser dirimida por esta vía, acorde con lo previsto en el artículo 115 del decreto 1818 de 1998.

Y finalmente, la constitución del Tribunal se ha realizado conforme a la voluntad de las partes expresada en el acuerdo arbitral, y con sujeción a la normatividad legal vigente para ese momento, Decreto 1818 de 1998

Conforme a lo anterior, no se advierte, ningún vicio procesal que afecte la actuación. Por tal razón, al concurrir los presupuestos procesales, podrá proferirse, como en efecto se hace, laudo de mérito.

**II. LA PRUEBA PRACTICADA**

La instrucción del proceso agotó los diferentes medios probatorios invocados por las partes. A instancia de la parte convocante se recibieron los testimonios de Mauricio Montoya Monsalve, Santos Bladimir Garzón Garzón, Luis Alfonso González Restrepo, Jorge Humberto Gómez, Iván Rodrigo Asuad Mesa, Paulo Cesar Montoya, Luis Alfonso Marín Morales, Rafael Santiago Zapata, y el interrogatorio de parte de la representante legal de la demandada – reconviniente, señora Pamela Cascardo Ramírez.

Igualmente, se practicó exhibición de los libros, papeles y documentos del comercio de la sociedad P.C.R. SALUD S.A.S, con intervención del perito contador - financiero César Mauricio Ochoa Pérez.

Ahora bien, respecto de los testimonios de los señores Francisco Marín Jaramillo, Sandra Correa Serna, Luis Javier González Díaz, Francisco Javier Flórez Avendaño, Héctor Mauricio Guerrero Aristizábal, Sergio Enrique Álvarez Sierra, Gustavo Ramírez Rojas, Francisco Ochoa G., y William Darío Velásquez, pese a estar solicitados por la parte convocante - reconvenida y encontrarse decretados por el Tribunal, éstos no comparecieron a rendir su versión de los hechos.

A su vez, a instancia de la parte convocada – demandante en reconvención, se recibieron los testimonios de los señores Jaime Alberto Posso Mendoza, Liliana Soto Múnera, Marta Nelly Ortiz, Gallo, Nicolás Cordero Gutiérrez, María Teresa Berrio y el interrogatorio de parte de la representante legal de la convocante - demandada en reconvención, Lina María Palacio Uribe.

Igualmente, se llevó a cabo prueba pericial por parte del evaluador Álvaro Diego Mesa Duque.



Respecto de los testigos solicitados por la parte convocada – reconviniendo, a saber, Karla Restrepo Marín y Carlos Muñoz, los cuales fueron decretados oportunamente, el Tribunal advierte que éstos no comparecieron a rendir su declaración.

Ahora bien, como prueba conjunta, se realizó la inspección judicial al inmueble objeto del litigio, esto es, a las instalaciones de COMFAMA en el otrora CIS de BELEN y de PCR SALUD S.A.S., en la cual se recibieron las declaraciones de Claudia Patricia Ruiz Muñoz, Iván Gonzalo Rodríguez Clavijo, Lina María Álvarez Díaz y María Elena Ramírez de Cascardo.

La prueba documental que reposa en el expediente fue arrimada con la demanda inicial, la demanda de reconvención y con la respuesta a las mismas. Dicha prueba fue aportada de forma regular y goza de la autenticidad necesaria para la valoración de su eficacia probatoria.

Así las cosas, por encontrarse agotada la prueba pedida por las partes, se declaró cerrada la etapa instructiva del proceso en la audiencia celebrada el veintidós (22) de julio de 2013.

### III. DE LOS ALEGATOS DE CONCLUSIÓN

Oportunamente los apoderados de las partes presentaron sus alegatos de conclusión, los cuales se sintetizan así:

La parte convocante – demandada en reconvención, hizo un recuento de los hechos que ambas partes aceptan como ciertos, como la existencia de los contratos, las comunicaciones mutuas, el cierre del CIS BELÉN entre otros, por otro lado, hace un desglose de las pretensiones de la demanda, reiterando la posición de COMFAMA, en relación a que el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes es de carácter civil y por tanto, la comunicación del 22 de septiembre de 2011 produjo la terminación del contrato.

De igual manera alegó que el motivo o causa por el cual se suscribió el contrato de arrendamiento desapareció, toda vez que, no fue posible continuar con la atención de los afiliados de EPS SURA, con la cual COMFAMA tenía convenio, provocando el cierre del CIS BELÉN, y por tratarse de un contrato de tracto sucesivo, la consecuencia de la extinción de la causa es la terminación del contrato.

También señaló que el contrato debía declararse terminado por el incumplimiento de la arrendataria al haber utilizado espacios ajenos al bien arrendado y haber colocado en ellos elementos que no fueron autorizados por la arrendadora.

Y finalmente, manifestó que se le debe dar aplicación a la teoría de la imprevisión y dar por terminado el contrato de arrendamiento, toda vez que es excesivamente oneroso para COMFAMA la continuación de la relación contractual.

En cuanto a la demanda de reconvención, solicitó se desestimaré la pretensión de la reducción del canon de arrendamiento manifestando que la subsistencia del contrato de arrendamiento no es jurídica ni económicamente viable para ninguna de las partes, por un lado, los \$7.887.000 que representaría para COMFAMA el servicio de vigilancia, aseo y aire acondicionado, para un solo local de un inmueble de mayor extensión, y por otro lado, el \$1.093.123 que cancela cada mes la sociedad convocada por un local que, como la misma representante legal de la sociedad manifestó, no se encuentra en condiciones de ser utilizado.

A su turno, la parte convocada reiteró los puntos de la contestación a la demanda, a la reforma a la demanda y a las objeciones a los dictámenes periciales, de la siguiente manera:

Hizo énfasis en el hecho de que PCR SALUD S.A.S. es una sociedad comercial, y que arrendó el local para ser su establecimiento de comercio y cumplir los fines de la empresa, y no para el ejercicio de una profesión liberal como lo quiere hacer ver la parte demandante, por lo tanto, dicho contrato se rige por las normas consagradas en los artículos 518 a 523 del Código de Comercio, que establece claramente que las estipulaciones que contraríen las normas relativas al derecho a la renovación y en general a los derechos de protección comercial del establecimiento de comercio, no producen ningún efecto.

En cuanto a la imposibilidad de las labores que alega el convocante, tal situación se presenta, precisamente, porque COMFAMA no cumple sus obligaciones como arrendador, es más, el perito que rindió dictamen en el presente proceso, a partir de la privación de los servicios y del estado actual del local, prácticamente rebajó a la mitad el canon de arrendamiento.

También alegó el apoderado, que en ninguna parte del contrato de arrendamiento, se menciona siquiera el contrato de Sura, por lo tanto, no es cierto que el contrato de arrendamiento se hubiera quedado sin causa.

Finalmente, se pronunció sobre la onerosidad del contrato alegada por COMFAMA, a lo cual afirma, que el cierre del CIS no fue una situación imprevisible, sino decisión de la propia Convocante, bien pudo aspirar a un contrato similar con otro prestador de servicio, o con otro promotor de servicios de salud.

#### IV. JUICIO DE MÉRITO

- A. Procede el Tribunal, en primer lugar, al análisis de cada una de las peticiones de las pretensiones formuladas en la demanda y lo hará en el mismo orden en que ellas fueron reclamadas.

##### **PRIMERO. Única Petición Principal y Petición Consecuencial de la Única Principal.**

**Solicita la Convocante** que se declare que el contrato de arrendamiento entre Comfama y PCR Salud- Sociedad Simplificada S.A.S. terminó el 1º de noviembre de 2011 conforme la comunicación de fecha "21 SDT 2011" o "22 SDT 2011" (sic folio 23 del cuaderno principal) donde, unilateralmente y haciendo uso de lo señalado en la Cláusula Tercera del Contrato, dio por terminado la relación a partir de la fecha atrás citada. Como petición consecuencial, solicita se ordene la restitución del inmueble.

**La parte convocada**, al responder la demanda, se opone a la Petición Única Principal señalando que la cláusula Tercera es ineficaz y que por lo tanto no puede servir de fundamento a la petición en comento. Se opone tanto a la Única Petición Principal como a la Consecuencial.

**La parte Convocante** en su memorial de alegaciones sostiene:

"COMFAMA considera que el contrato de arrendamiento celebrado es de naturaleza civil y que, por tanto, la carta de 22 de septiembre de 2011 es constitutiva de un desahucio y produjo la terminación de dicho contrato.

Existe doctrina y jurisprudencia acerca de que si el ejercicio de una profesión liberal, y la odontología lo es, se presta por una sociedad comercial, no por ello la actividad ejercida deja de ser civil; no por ello se configura la

existencia de un establecimiento de comercio y, consecuentemente, el contrato de arrendamiento de la locación donde se presta el servicio es de naturaleza civil.

COMFAMA no es un comerciante; en su objeto no está arrendar inmuebles con fines de lucro. En el expediente está acreditada la naturaleza jurídica de la demandante, que está lejos de ser un comerciante”.

**La parte Convocada** en su presentación, oral, del alegato de bien probado, señaló:

“Hace el alegato una consideración que a mí me resulta particularmente graciosa, diciendo que la jurisprudencia y la doctrina ponen en cuestión, discuten acerca de si el ejercicio de profesionales liberales como la odontología constituyen actividades de comercio o no, pero no cita ni la doctrina, ni la jurisprudencia, de tal manera que en ese asunto nos quedó debiendo algo el alegato de conclusión.

Lo que si es cierto, absolutamente cierto aquí, es que la sociedad demandada es un comerciante, una sociedad comercial; que como sociedad comercial está inscrita en la Cámara de Comercio, que como sociedad comercial paga el impuesto de Industria y Comercio; que como sociedad comercial, esto es, como empresario, dispuso de unos elementos o de un conjunto de bienes precisamente para realizar los fines que como empresario tiene. Es que ese no es el consultorio de un odontólogo, como pretende hacerse ver y como en un principio se intentó hacer ver, pero la fuerza de las circunstancias fue debilitando hasta tal punto la tesis, que la hizo desaparecer”.

**El Tribunal** luego de analizar la prueba documental obrante en el proceso, y en especial el documento que aparece anexo a la demanda (certificado sobre existencia y representación de la convocada), considera que el contrato de arrendamiento, materia de análisis en este proceso, es un claro contrato comercial cuya regulación está consagrada en los artículos 518 a 524 del Código Colombiano de Comercio.

En el local dado en arriendo, la sociedad convocada organizó los bienes para desarrollar su actividad empresarial; estableció "la hacienda"<sup>(1)</sup>, como lo señala la legislación Italiana; Institución que corresponde al concepto colombiano de establecimiento de comercio.

Es indiscutible la calidad de comerciante de la sociedad convocada y no puede señalarse que la profesión liberal, la odontología, impida tener el ejercicio de PCR Salud S.A.S., como actividad mercantil. La exclusión del numeral 5 del artículo 23 del Código de Comercio aplica a las personas jurídicas individuales<sup>(2)</sup>, pero no puede referirse a las personas jurídicas estatutarias, que conforman una empresa, porque aquellas y sus actos encajan en la actividad comercial y se rigen por las reglas de los artículos 20 y 21 del estatuto mercantil.

Se impone también resaltar el contenido del artículo 22 del estatuto mercantil:

"Art. 22.- Si el acto fuere mercantil para una de las partes se regirá por las disposiciones de la ley comercial."

Así las cosas, es claro que el Contrato celebrado entre las partes de este proceso ha de tenerse por un contrato mercantil bajo las luces de los artículos 518 a 524 del Código Mercantil Colombiano. Tal consideración lleva al Tribunal ha señalar que no puede invocarse la normativa civil para dar por terminado el contrato de arrendamiento. Por lo tanto la Cláusula Tercera, del pacto de arrendamiento, deviene ineficaz conforme las voces del artículo 524 del Código Colombiano de Comercio, que manda:

"Art. 524.- Contra las normas previstas en los artículos 518 a 523, inclusive, de este Capítulo, no producirá efectos ninguna estipulación de las partes."

---

(1) Art. 2555 del Código Italiano de 1942: "La hacienda es el conjunto de bienes organizados por el empresario para el ejercicio de la empresa:."

(2) Llamadas tradicionalmente personas naturales.

Por lo anotado, las Peticiones, Única Principal y la Consecuencial de ella, están llamadas a fracasar y así se dirá en la parte resolutive de este fallo.

**SEGUNDO. Primera Petición Subsidiaria y Peticiones consecuenciales de dicha Petición.**

**Solicita la convocante** que se declare que la convocada abusa del Derecho a la Renovación contractual y como consecuencia, solicita se declare la terminación del contrato y la restitución del inmueble.

**La parte convocada**, al responder la demanda se opone a la Primera Petición Subsidiaria y a las consecuenciales, porque considera que no hay ningún abuso por parte de ella.

**La parte convocante** en su memorial de alegaciones sostiene:

“El derecho a la renovación establecido en el artículo 518 C. de C.O. es un derecho subjetivo relativo; no es absoluto, y por tanto tiene que ser ejercido sin contrariar su finalidad.

Ese derecho está consagrado en beneficio del empresario, para darle estabilidad a la actividad económica que ejerce en un local arrendado. Es evidente que la señora Cascardo no ejerce ese derecho conforme a esa finalidad. Prueba de ello es que hace más de un año no atiende pacientes en el lugar y que confesó que la actividad que ejercía allí ya no se puede realizar en ese lugar”.

**La parte convocada** en su presentación, oral, del alegato de bien probado sostiene:

“Lo primero que yo tengo que decir es una cosa que no por sabida debería uno dejar de repetir. Los contratos – dice el artículo 871 – deberán celebrarse y ejecutarse de buena fe, y en consecuencia obligarán no solo lo pactado expresamente en ellos, sino a todo lo que corresponda a la naturaleza de los mismos, según la ley, la costumbre o la equidad.

Ese es el alcance de los contratos. Y entonces ahora COMFAMA insiste en que PCR SALUD estaría abusando de un derecho a la renovación, cuando es evidente, groseramente evidente, que precisamente fueron los modales contractuales repugnantes de COMFAMA los que pusieron ese establecimiento de comercio en el estado en que hoy se encuentra”.

**El Tribunal considera**, luego de analizar el conjunto de pruebas practicadas (documental, testimonial y declaraciones de parte), que el contrato de arrendamiento entre Comfama y PCR Salud S.A.S. estaba llamado a terminarse, conforme lo pactado, el día 30 de enero de 2012.

En razón del carácter comercial del contrato, la parte convocada tiene derecho a la renovación porque se dan los presupuestos del artículo 518 del Código de Comercio. No hay prueba alguna que le confiera a la parte convocante el derecho a dar por terminado el contrato conforme los casos especiales que señala el artículo atrás citado. La parte convocante equivocó el camino que la llevaría a buscar la terminación de contrato apartándose del deber de renovarlo. No hay prueba de que ella manifestara, dentro de los plazos de ley, la necesidad del inmueble para su propia habitación o para un establecimiento destinado a una empresa sustancialmente distinta; tampoco hay prueba de la necesidad de reconstruir o reparar el inmueble; finalmente tampoco hay prueba de que la arrendataria haya incumplido el contrato.

Así las cosas, vencido el período inicial hay que entender que el contrato se ha prorrogado por un período igual al inicialmente pactado, máxime que la parte convocante no ha planteado la modificación en tiempo y renta. El equívoco, consistió en considerar que se estaba frente a una relación contractual de carácter civil y de allí que invocó la cláusula tercera para pretender poner fin, unilateralmente, al arrendamiento sin precisar que ante el carácter comercial del contrato, la cláusula tercera era y es ineficaz conforme lo señala el artículo 524 del estatuto mercantil colombiano, como ya lo señaló el Tribunal al analizar la petición Única Principal.

La petición para que se declare “abusivo el ejercicio del derecho a la renovación” no es de recibo por la simple y elemental razón de no estar frente al fenómeno de la renovación; como ya se ha dicho, lo que se presenta en el caso subjudice es un típico caso de prórroga del plazo

inicialmente pactado. Pero si se dejara de lado lo anotado, tampoco encuentra el Tribunal que la convocada esté abusando de sus derechos: ella sostiene que el contrato no ha terminado, afirmación que en consideración del Tribunal es cierta, y solo exige, y ello no constituye abuso, que se cumpla lo pactado y que se acaten las normas comerciales que regulan su relación contractual con la convocante.

El abuso del derecho implica, según sentencia de 5 de agosto de 1937 de la Corte Suprema de Justicia colombiana, "... una especie particular de la culpa aquiliana; por ende en el abuso puede irse desde la culpa más grave, equivalente al dolo, en que el agente procede movido por la intención de causar daño, **animus nocendi**, hasta el daño ocasionado por simple negligencia o imprudencia no intencionada."

El Tribunal no encuentra, en la conducta de la convocada, ningún asomo de abuso y por ello, señala desde ya, la improsperidad de la Petición Primera Subsidiaria y de las Peticiones Consecuenciales de ella.

**TERCERO. Segunda Subsidiaria y Petición Consecuencial de la Segunda Subsidiaria.**

Solicita la Convocante que se declare que el contrato de arrendamiento, entre comfama y PCR Salud S.A.S., ha terminado porque "la causa" que le dio origen desapareció; como consecuencia de la prosperidad de tal petición solicita se ordene la restitución del inmueble.

La parte Convocada, al responder la demanda se opone a la Petición Segunda Subsidiaria y a la Consecuencial de restitución.

La parte Convocante en su memorial de alegaciones sostiene:

"El arrendatario, igualmente, tiene motivos extrínsecos que, al ser compartidos, constituyen causa del contrato y deben permanecer para que el contrato subsista.

En el caso sometido a su fallo es evidente que ambas partes conocían que "Comfama", arrendador, además de recibir el precio del arrendamiento, motivo intrínseco, causa intrínseca del contrato, tenía como motivo extrínseco determinante para el contrato que allí



se atendía a sus afiliados, como empresa promotora de salud que es, en los servicios médicos y de odontología. Si se quiere, en este contrato de arrendamiento el motivo extrínseco: la prestación de servicios de odontología a sus afiliados prima sobre el motivo extrínseco, el pago del precio”.

**La parte Convocada** en su presentación, oral, del alegato de bien probado, señaló:

“Si ustedes leen ese documento, en ninguna parte, ni siquiera por asomo – un contrato que redactó COMFAMA – se mencionado el contrato de Sura. Ni siquiera por asomo. Simplemente se dice en el contrato que la limitación de él se refiere a la prestación de servicio de salud”.

**El Tribunal considera** luego de analizar la prueba practicada (documental, testimonial, declaraciones de parte y dictamen del perito contable), que a partir de los diferentes significados del concepto causa se puede señalar a los efectos del fallo, lo siguiente:

- Causa como fuente, esto es, el fenómeno que origina relaciones jurídicas.
- Causa como motivo determinante, esto es, las razones que llevan a los sujetos a celebrar un determinado negocio.

Dentro de este concepto se distingue la llamada “causa general” para significar que las partes, en un negocio jurídico, se mueven por unos mismos motivos que no son otros que recibir la prestación de la contraparte; desde esta óptica puede afirmarse que la causa es siempre la misma a pesar de los diferentes negocios jurídicos.

Se distingue también la “causa particular” para significar que las partes, en un negocio jurídico, se mueven, además de la “causa general”, por circunstancias específicas propias de cada parte.

La Jurisprudencia y la Doctrina, Nacionales, encuentran que "la causa particular" se halla referida en el artículo 1524 del Código Civil Colombiano.

Como anota el profesor EDUARDO ZULETA ANGEL:

*"cuando nuestro Código habla de motivo no debe entenderse por esta expresión los móviles intrínsecos, orgánicos, la causa del siglo pasado, si no los extrínsecos, personalísimos, pero únicamente aquellos de carácter teleológico; que se refieren al futuro".* (3)

Frente al caso subjudice el Tribunal encuentra que la parte convocante ha señalado que la "causa particular", el motivo extrínseco, del contrato de arrendamiento que ella celebró con PCR Salud S.A.S. que la prestación de servicios que esta sociedad se obligó a ejecutar conforme las voces del pacto que obra a folios 19 a 22 del cuaderno principal.

La afirmación de la parte convocante no puede ser de recibo porque los elementos de prueba, obrantes en el expediente, indican que el Contrato de arrendamiento fue suscrito el 26 de diciembre de 2007 y el contrato de prestación de servicios fue suscrito el 26 de mayo de 2011. En sana lógica no puede este contrato de 2011 haber servido de motivo determinante para el contrato de preexistente desde 2007.

Si se admitiera que hubo otros contratos de prestación de servicios, anteriores al de fecha 26 de mayo de 2011, no encuentra el Tribunal ninguna prueba que lleve a considerar que la "causa particular" del contrato de arrendamiento lo fuere el contrato de prestación de servicios para Comfama. Es diciente lo probado en sentido contrario: Es un hecho cierto que la sociedad PCR Salud S.A.S. atendía pacientes diferentes, terceros, de los que provenían de Comfama o de Suramericana. Terminado el contrato de prestación de servicios, la sociedad convocada siguió prestando servicios a terceros.

---

3) Cita traída por el profesor Jorge Ortega Torres en el texto Código Civil, Editorial Temis, Bogotá, Colombia, 1984.

Si Comfama tenía en mente la "causa particular" que ahora invoca, y no la hizo expresa tal circunstancia constituye una típica reserva mental que ninguna trascendencia puede tener frente a los efectos del contrato celebrado.

Además, si se quiere hacer una interpelación del pacto arrendaticio, ante la deuda respecto de la "causa particular", ha lugar a la aplicación del artículo 1624 del Código Civil Colombiano que señala:

"Art. 1624.- No pudiendo aplicarse ninguna de las reglas precedentes de interpretación, se interpretarán las cláusulas ambiguas a favor del deudor.

Pero las cláusulas ambiguas que hayan sido extendidas o dictadas por una de las partes, sea acreedora o deudora, se interpretarán contra ella, siempre que la ambigüedad provenga de la falta de una explicación que haya debido darse por ella."

Sin duda alguna, el Tribunal encuentra que el contrato fue redactado por la parte convocante y ante las dudas y ambigüedades debe interpretarse a favor de la parte convocada.

Como consecuencia de lo dicho, el Tribunal denegará la Petición Segunda Subsidiaria y la Petición Consecuencial de ella.

**CUARTO. Tercera Subsidiaria y Petición Consecuencial de la Tercera Subsidiaria.**

**Solicita la Convocante** que se declare que el contrato de arrendamiento, entre Comfama y PCR Salud S.A.S., ha terminado por el incumplimiento de la arrendataria; como consecuencia de la prosperidad de tal petición solicita se ordene la restitución del inmueble.

**La parte Convocada**, al responder la demanda se opone a la Petición Tercera Subsidiaria y a la Consecuencial de restitución.

**La parte Convocante**, en su memorial de alegaciones sostiene:

"Se pide la terminación del contrato por incumplimiento del arrendatario. Ese incumplimiento

no consiste en haber atendido pacientes particulares, hecho conocido y aceptado por COMFAMA. La demandante nunca ha pretendido alegar ese hecho como constitutivo de incumplimiento de la otra parte.

El incumplimiento que se imputa a la demandada consiste en haber utilizado espacios contiguos al bien arrendado para utilizarlos en beneficio de PCR SALUD S.A.S.”

**La parte Convocada** en su presentación, oral, del alegato de bien probado, señaló:

*“La pretensión de terminación por incumplimiento contractual imputable a la sociedad demandada... allá se produjo ese fenómeno repugnante de crearle al arrendatario todas las dificultades y todos los estorbos, y todas las vías de hecho como se llama eso, sencillamente para que se dejara subyugar, esto es, para que quebrantara su voluntad de permanencia, y saliera en huida en una especie de actitud humillada frente a COMFAMA... entonces pretenderá COMFAMA que en un establecimiento que está dedicado precisamente a la prestación de salud de odontología, no hayan sillas en las cuales los pacientes se puedan sentar, esas mismas sillas que quitó. Pretende COMFAMA, o sigue pretendiendo, que la apariencia del edificio sea una apariencia de desolación, de falta de prestación de servicio, de abandono, para que la gente también entienda entonces que allí no está PCR SALUD.”*

**El Tribunal considera**, luego de analizar la prueba practicada (declaraciones de parte, testimonial, documentos e inspección judicial) que es importante analizar las conductas, de la parte convocada, que se señalan como incumplimiento del Contrato de Arrendamiento.

Se le imputa a la parte convocada el incumplimiento contractual porque ella colocó en el pasillo contiguo al local arrendado unas sillas para el uso de los pacientes y unos cuadros decorativos y un tablero informativo de

los servicios que aquella ofrece. Así mismo se ha señalado como incumplimiento, la colocación de dos avisos, exteriores al inmueble arrendado, donde se anuncian los servicios que presta PCR Salud S.A.S. y los números telefónicos de atención al público.

El Tribunal pudo constatar que en efecto la convocada ha colocado las sillas, los cuadros, el tablero informativo y los avisos de anuncio. Al recorrer el clausulado del contrato no aparece la prohibición de tales conductas. Mal puede pensarse que la colocación de los elementos atrás reseñados constituyan "mejoras" al inmueble arrendado porque tal circunstancia no encaja en el concepto de mejoras que trae el Código Civil Colombiano, referencia admisible y aplicable a los contratos comerciales por la expresa remisión que hace el artículo 822 del Código de Comercio cuando en este estatuto nada se dice sobre una institución, como ocurre frente a las "mejoras".

La conducta realizada por la convocada no es más que la necesaria adecuación de su establecimiento de comercio, cosa que puede hacer autónomamente pero que además, en el caso sub lite, se vio llevada a ello por las limitaciones creadas por la parte convocante.

Pero si llegara a calificarse el comportamiento de la convocada como incumplimiento, se hace necesario analizar si tal falta es trascendente frente a la relación contractual.

¿En que se afecta la arrendadora frente a las conductas referidas?. ¿Cuál es el perjuicio sufrido por la convocante por la adecuación del establecimiento de comercio de la convocada?. ¿La colocación de unos cuadros decorativos y de un tablero informativo, afecta el inmueble arrendado?. ¿La colocación de sillas para el cabal servicio en la empresa de la arrendataria, causa daño a la arrendadora?. ¿La colocación de avisos exteriores afecta la relación contractual?

Para el Tribunal, todas y cada una de las preguntas formuladas tienen por respuesta un no categórico; en nada pudo afectarse, ni se afecta, la parte convocante. El incumplimiento que no causa daño es intrascendente en la relación contractual.

Puede también afirmarse que para el incumplimiento contractual tenga la fuerza jurídica para dar con la terminación del contrato tiene que ser

trascendente, de entidad porque hay incumplimientos irrisorios que para nada afectan la relación contractual.

En el caso, materia de análisis, no pueden señalarse las conductas de la convocada como incumplimientos trascendentes y por tal razón no se encuentra, por el Tribunal, afectación alguna de la relación jurídica propia del arrendamiento.

Por lo anotado, en este acápite, el Tribunal ha de negar la Petición Tercera Subsidiaria, terminación del contrato por incumplimiento, y la Consecuencial de Restitución del inmueble.

**QUINTO. Cuarta Subsidiaria y Petición Consecuencial de la Cuarta Subsidiaria.**

**Solicita la Convocante** que se declare terminado el contrato de arrendamiento, entre Comfama y PCR Salud S.A.S., en razón de circunstancias extraordinarias e imprevisibles que hacen que el cumplimiento de las obligaciones a su cargo se hayan tomado excesivamente onerosas, ello con fundamento en el artículo 868 del Código de Comercio Colombiano.

**La parte Convocada**, al responder la demanda se opone a la Petición Cuarta Subsidiaria y a la Consecuencial de restitución del inmueble.

**La parte Convocante** en su memorial de alegaciones sostiene:

*“Es claro que el cierre del CIS por COMFAMA, como consecuencia de la decisión de un tercero, SURAMERICANA de atender directamente a los pacientes en otro centro de salud, constituye una circunstancia extraordinaria, imprevista e imprevisible”.*

**La parte Convocada** en su presentación, oral, del alegato de bien probado, señaló:

*“Entonces el Cis se cierra por propia decisión de COMFAMA (decisión que bien pudo no haber existido), la decisión de cerrar el Cis es una decisión de COMFAMA, y ahora trata de hacerla aparecer su propia decisión, su propia*

*conducta, la que ella deliberó, la que ella gestó, la que ella amasó, quiere hacerla aparecer como una circunstancia imprevisible de aquellas que permiten la revisión del contrato.*

*No faltaría más.*

*Si es que precisamente esas circunstancias de las que habla la norma, que permite la revisión de los contratos de tractos sucesivos, son esas circunstancias externas, imprevisibles y además extraordinarias. Ese adjetivo no se ha mencionado aquí, aunque la norma es clarísimo. Entonces yo decido cerrar, con razones atendibles o sin razones atendibles, un Cis de Belén, y bautizo esa decisión mía como una circunstancia imprevisible.”*

**El Tribunal considera,** luego de analizar la prueba practicada (declaraciones de parte, testimonial, documental, peritazgos e inspección ocular), necesario traer a colación y precisar las circunstancias propias de la llamada Teoría de la Imprevisión que señala las posibilidades de modificar o terminar un contrato de tracto sucesivo (en el caso subjuice, arrendamiento) ante la presencia de circunstancias extraordinarias imprevistas o imprevisibles que alteren el equilibrio económico prestacional.

La parte convocante, en su concepción de la inter-relación de los dos contratos suscritos con la convocada, prestación de servicios y arrendamiento, estima que la decisión de Suramericana de trasladar la sede para prestar los servicios de salud de Belén a los Molinos, constituye una circunstancia extraordinaria, imprevista e imprevisible, que la coloca en una situación excesiva onerosidad para seguir cumpliendo con el contrato.

Como ya se analizó, no hay interdependencia de los contratos de prestación de salud y de arrendamiento; así las cosas no puede invocarse la teoría de la imprevisión frente al contrato de arrendamiento. La teoría podría tener aplicación frente al contrato de prestación de servicios pero tal posibilidad escapa de la esfera de este proceso.

De otro lado, es importante resaltar que para la prosperidad de una cualquiera de las alternativas del artículo 868 del Código de Comercio se impone probar que se está cumpliendo y que tal cumplimiento se forma "extraordinariamente oneroso". En el caso que se analiza se ha probado todo lo contrario, esto es, el incumplimiento por parte de la Convocante al no proporcionar los medios para el normal uso del bien dado en arrendamiento. Este comportamiento le cierra el camino de la revisión y ha de ser otra la vía para buscar la terminación de la relación contractual. Así las cosas, el Tribunal denegará la Petición Cuarta Subsidiaria y la Consecuencial de Restitución.

El Tribunal no se ocupa de la excepción de mérito presentada por la parte Convocada, frente a la demanda principal, toda vez que la petición única principal, respecto de la cual se excepciona, fue denegada.

B. En segundo lugar procede el Tribunal al análisis de la Petición formulada por la parte Convocada en la Demanda de Reconvención y lo hace así:

La parte Convocada, en la demanda de reconvención, solicita que se declare que la Convocante ha suspendido, unilateralmente, los servicios de vigilancia, parqueadero, aseo y servicios públicos, suspensión que implica una disminución sustancial en el goce del bien arrendado y consecuentemente se supone una disminución de la renta conforme las voces del artículo 1986 del Código Civil Colombiano.

La parte Convocante, al responder la demanda de reconvención dijo:

*"Me opongo a las peticiones de la demanda, pues carecen de fundamento. NO PROPONGO NINGUNA EXCEPCION."*

La parte Convocada, reconviniendo, en la exposición oral de sus alegaciones dijo:

*"En cuanto a la pretensión formulada por vía de reconvención, aunque los enunciados normativos no parezcan digamos directamente aplicables a la figura, uno lo que entiende es que el legislador está protegiendo la conmutatividad del contrato, está tratando de preservar un equilibrio entre lo que el arrendatario paga como canon y lo que el arrendador le da como goce útil de la cosa, como*



*contraprestación al pago de ese canon o renta. Es evidente, y basta pues el dictamen pericial, para saber que lo que hoy obtiene – en términos de utilidad de uso – PCR SALUD en ese inmueble es infinitamente inferior a lo que obtenía en un comienzo, y que eso desde luego implica es infinitamente inferior a lo que tenía en un comienzo, y que eso desde luego implica una rebaja en el canon de arrendamiento, que el señor perito estableció la rebaja del orden del 40%”.*

**La parte Convocante**, reconvenida, en el memorial de alegaciones dijo:

*“La invocación del artículo 1968 C. C. es totalmente contraria a su estilo. Piensese, por ejemplo, en el supuesto que COMFAMA pretendiera que PCR SALUD S.A.S. continuara vinculada por el arrendamiento y exige la permanencia de esta sociedad durante el término de cinco años, por el que se habría producido la renovación, y el pago del mismo canon, a pesar de la desmejora en el bien arrendado.”*

**El Tribunal considera**, luego del análisis de las pruebas practicadas (declaraciones de parte, testimonios, peritazgo e inspección judicial), que, en efecto, se han dado variaciones en la relación contractual a raíz de la conducta de la parte arrendadora; ello implica una disminución sustancial en el goce del bien arrendado; se resalta la falta de vigilancia, por un largo tiempo, del inmueble arrendado, la falta de aseo en las áreas que rodean el bien, el cerramiento del parqueadero aledaño al consultorio y las fallas en el suministro de agua y aire acondicionado.

El dictamen pericial para determinar el valor justo del canon de arrendamiento, señala que las perturbaciones implican una disminución del 45% del canon que hoy se paga.

El Tribunal encuentra que hoy se tiene el servicio de vigilancia que otrora no se tuvo; esta reanudación del servicio debe tenerse en cuenta y por lo tanto no puede acogerse, en ese punto, el dictamen obrante en el expediente. También se comprobó en la inspección judicial que el servicio de acueducto se está prestando para el inmueble arrendado.

Por lo dicho, el Tribunal declarará que hay una disminución sustancial en tanto que la arrendadora no facilita el parqueadero ni presta el servicio de aseo en las zonas que rodean el bien dado en arrendamiento, lo que constituye una perturbación o embargo en el goce del bien materia del contrato y, en consecuencia, señalará que el canon mensual debe disminuirse en un 30%.

C. En relación con las costas, esto es, los gastos y agencias en derecho causados en el proceso, el Tribunal condenará a la parte convocante al pago del 90% de las primeras en razón de no haber prosperado ninguna de las pretensiones de la demanda principal, y haberse acogido parcialmente las pretensiones de la reconvencción.

En relación con las agencias en derecho el Tribunal las estima que estas deben ser una suma igual a la devengada por el árbitro único en el actual proceso, y se impone el pago del 100% a la convocante principal.

## V. DECISION

Con fundamento en lo expuesto, el Tribunal de Arbitramento convocado para dirimir las controversias surgidas entre la Caja de Compensación Familiar de Antioquia "Comfama" y PCR Salud - Sociedad Simplificada S.A.S., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

### FALLA

**Primero.**- Denegar todas y cada una de las peticiones de la Demanda Principal.

**Segundo.**- Acoger la Petición Principal de la demanda de Reconvencción y por ello declara que la Caja de Compensación Familiar de Antioquia "Comfama" ha suspendido los servicios de parqueadero y aseo respecto del bien arrendado.

**Tercero.**- Acoger, como consecuencia de la prosperidad de la Petición Principal de la demanda de reconvencción, la Petición de rebaja del Canon de arrendamiento pero no el porcentaje pedido. La disminución de la renta será del 30% a partir del mes de agosto del año dos mil trece (2013).

**Cuarto.**- Condenar a Comfama a pagar el 90% de los Gastos en que incurrió PCR Salud S.A.S., esto es, se condena a pagar la suma de \$6.406.549,20.

**Quinto.**- Condenar a Comfama a pagar la suma de \$4.878.726 correspondiente a las agencias en derecho.

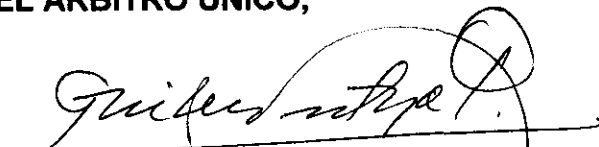
**Sexto.**- Ordenar que este laudo se cumpla en cuanto al pago de las sumas dichas dentro de los 10 días siguientes a la ejecutoria del mismo.

**Séptimo.**- Ordenar la entrega de copias de este laudo a cada una de las partes, en los términos que señala la regla segunda del artículo 115 del Código de Procedimiento Civil.

**Octavo.**- Proceder a la protocolización y, posteriormente, rendición de cuentas de los gastos.

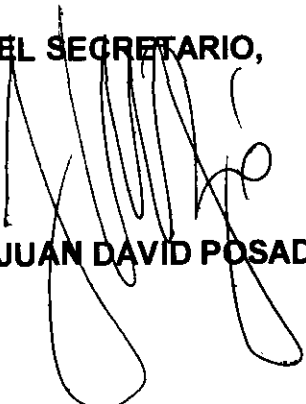
Lo resuelto queda notificado en la audiencia de fallo, previamente señalada, como lo establece el artículo 325 del Código de Procedimiento Civil.

**EL ARBITRO UNICO,**



**GUILLERMO MONTOYA PEREZ**

**EL SECRETARIO,**



**JUAN DAVID POSADA GUTIERREZ**

**CENTRO DE CONCILIACIÓN ARBITRAJE  
Y AMIGABLE COMPOSICIÓN  
CAMARA DE COMERCIO DE MEDELLIN  
PARA ANTIOQUIA**