

TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR SALADEJUNTAS S.A.S. EN CONTRA DE
YONARIS ANTONIO MOSQUERA PALACIOS, WILINTON DEL TORO PALMA, GIOVANNI
CASTRILLON VILLA y HOUNSOU INTERNATIONAL S.A.S.

Radicado No. 2017 A 044

A U D I E N C I A

Medellín, lunes, veinticuatro (24) de septiembre de 2018

Lugar y Fecha:

En la fecha, a las tres de la tarde (3:00 p.m.), oportunidad previamente señalada e informada por el Tribunal mediante Auto No. 17 del trece (13) de julio de 2018, debidamente notificado en audiencia o en estrados, se constituyó el Tribunal en audiencia, en la sede de Arbitraje del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, ubicada en la Carrera 46 "Avenida Oriental" No. 52 – 82, Piso 7, Medellín, con el fin de continuar con el trámite arbitral.

Asistentes:

En la audiencia están presentes la Dra. VIRGINIA URIBE BETANCUR, árbitro único designada por el Centro de Arbitraje por el sistema del sorteo (Cfr. Art. 8, Ley 1563 de 2012); la Dra. ADRIANA MARÍA MURILLO LONDOÑO, con C.C. 43.279.906 y T.P. No. 156.794, en su calidad de apoderada de la parte demandante; el señor RICARDO MEJIA CANO, identificado con la C.C. No. 8.353.863, representante legal de la sociedad SALADEJUNTAS S.A.S.; el Dr. GUSTAVO HUMBERTO GIRALDO CÁRDENAS, identificado con la cédula de ciudadanía No. 70.066.190 y T.P. 263.980, en su calidad de apoderado de GIOVANNI CASTRILLON VILLA; el señor GIOVANNI CASTRILLON VILLA, identificado con la cédula de ciudadanía No. 71.684.521, en su calidad de parte codemandada; el Dr. EDWIN ANDRES SANCHEZ ACEVEDO, quien presenta sustitución del Dr. JUAN PABLO MONTOYA ANGEE, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.017.227.443 y T.P. 306.978, en su calidad de apoderado de WILINTON DEL TORO PALMA y a quien el Tribunal le reconoce personería en los términos de la sustitución; el señor WILINTON DEL TORO PALMA, identificado con la C.C. 11.803.977 como parte convocada; el señor YONARIS ANTONIO MOSQUERA PALACIOS, identificado con la cédula de ciudadanía No. 11.806.354, en su calidad de parte codemandada y como representante legal de la sociedad codemandada; el Dr. PEDRO GASPAS MENA ARCILA, identificado con la cédula de ciudadanía No. 11.806.630 y T.P. No. 297.832 en su calidad de apoderado de YONARIS ANTONIO MOSQUERA PALACIOS y HOUNSOU INTERNATIONAL S.A.S. y, NICOLÁS HENAO BERNAL, como secretario designado.

Objeto de la audiencia:

El objeto de la audiencia es realizar la audiencia de fallo o del laudo (Cfr. Art. 33 de la Ley 1563 de 2012). Además, el Tribunal resolverá lo que en derecho corresponda.

Informe Secretarial:

Con fundamento en lo expresado en el inciso 3 del Art. 10 de la Ley 1563 de 2012, el Secretario informa, en cuanto al término del proceso, lo siguiente:

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

- a. Tiempo transcurrido desde la finalización de la primera audiencia de trámite (17 de mayo de 2018): han transcurrido 130 días (14 días de mayo, 30 días de junio, 31 días de julio, 31 días de agosto y 24 días de septiembre).
- b. Tiempo restante para el vencimiento del término de los seis (6) meses o de los 180 días: faltan 50 días; si la primera de trámite finalizó el día 17 de mayo de 2018, el término de los seis (6) meses y/o ciento ochenta (180) días, vence el día 16 de noviembre de 2018.

Desarrollo de la audiencia:

1. MEMORIALES PRESENTADOS POR LA DEMANDANTE EL DÍA 17 y 19 DE SEPTIEMBRE DE 2018.

El Tribunal indica que la apoderada de la parte demandante radicó, el día 17 y 19 de septiembre de 2018, cuatro (4) memoriales, cuyos asuntos o denominación es como sigue:

- a) Escrito denominado **"ASUNTO: MEMORIAL [GASTOS PROCESALES]"**: comoquiera que se trata de la condena en costas, el Laudo Arbitral que se profiere a continuación resolverá sobre tal asunto.
- b) Escrito denominado **"ASUNTO: ACREDITA CANONES DE ARRENDAMIENTO QUE SE HAN CAUSADO DURANTE TRAMITE DEL PROCESO"**: en virtud a que éste es un tema que se refiere a la pretensión procesal, el Laudo Arbitral que se profiere a continuación, resolverá sobre tal solicitud.
- c) Escrito denominado **"ASUNTO: SOLICITUD SANCION"**: Respecto a dicha solicitud que obra a folios 98 del cuaderno de Medidas Cautelares, el Tribunal constata que efectivamente la sociedad HOUNSOU INTERNATIONAL S.A.S., no dio respuesta a la orden de embargo de las acciones que pudiera tener el señor YONARIS ANTONIO MOSQUERA en dicha sociedad (Cfr. Oficio visible a folios 31 y 32 del cuaderno Medidas Cautelares), y por tanto, con fundamento en el parágrafo 2 del Artículo 593 del C.G.P., se le impondrá una multa de dos (2) Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes a favor del Consejo Superior de la Judicatura. Por la secretaria del Tribunal, expídase el oficio respectivo con los anexos requeridos.
- d) Escrito denominado **"ASUNTO: SOLICITUD CERTIFICACION GASTOS TRIBUNAL"**: el Tribunal procederá a resolverlo en esta audiencia, así:

1. Que el artículo 27 de la Ley 1563 de 2012, prescribe:

"ARTÍCULO 27. OPORTUNIDAD PARA LA CONSIGNACIÓN. *En firme la regulación de honorarios y gastos, cada parte consignará, dentro de los diez (10) días siguientes, lo que a ella corresponda. El depósito se hará a nombre del presidente del tribunal, quien abrirá para su manejo una cuenta especial en una entidad sujeta a la vigilancia de la Superintendencia Financiera. Dicha cuenta deberá contener la indicación del tribunal arbitral y en ella solo podrán administrarse los recursos de este.*

Si una de las partes consigna lo que le corresponde y la otra no, aquella podrá hacerlo por esta dentro de los cinco (5) días siguientes. Si no se produjere el reembolso, la acreedora podrá demandar su pago por la vía ejecutiva ante la justicia ordinaria. Para tal efecto le bastará presentar la correspondiente certificación expedida por el presidente del tribunal con la firma del secretario. En la ejecución no se podrá alegar excepción diferente a la de pago. La certificación solamente podrá ser expedida cuando haya cobrado firmeza la providencia mediante la cual el tribunal se declare competente.

De no mediar ejecución, las expensas pendientes de reembolso se tendrán en cuenta en el laudo para lo que hubiere lugar. A cargo de la parte incumplida, se causarán intereses de mora a la tasa más alta autorizada, desde el vencimiento del plazo para consignar y hasta el momento en que cancele la totalidad de las sumas debidas.

Vencidos los términos previstos para realizar las consignaciones sin que estas se hubieren efectuado, el tribunal mediante auto declarará concluidas sus funciones y extinguidos los efectos del pacto arbitral para el caso.

PARÁGRAFO. Cuando una parte se encuentre integrada por varios sujetos, no se podrá fraccionar el pago de los honorarios y gastos del tribunal y habrá solidaridad entre sus integrantes respecto de la totalidad del pago que a dicha parte corresponda”.

2. Que el Tribunal, mediante Audiencia del 17 de mayo de 2018, declaró que SALADEJUNTAS S.A.S. había pagado la suma de dinero que le correspondía pagar a los demandados por el trámite del proceso arbitral y, en consecuencia, pagó la suma de \$4.332.898,31.
3. Que durante el trámite del proceso arbitral ninguna de las partes ha manifestado que los demandados le han efectuado el reembolso de dicha suma de dinero a SALADEJUNTAS S.A.S. y, por tanto, el Tribunal procederá a ordenar la certificación de que trata el artículo 27 de la Ley 1563 de 2012 a favor de SALADEJUNTAS S.A.S. y en contra de YONARIS ANTONIO MOSQUERA PALACIOS, WILINTON DEL TORO PALMA, GIOVANNI CASTRILLON VILLA y HOUNSOU INTERNATIONAL S.A.S. para que SALADEJUNTAS S.A.S. inicie el proceso ejecutivo ante la jurisdicción ordinaria, por la suma pagada la cual ascendió a \$4.332.898,31. y, obviamente, dicha suma de dinero no se tendrá en cuenta en el laudo arbitral, en virtud a la solicitud efectuada por la parte demandante.
4. Respecto a la solicitud de facturación de los honorarios del árbitro y del secretario, estas se realizarán de acuerdo con el tenor del artículo 28 de la Ley 1563 de 2012, que es la norma especial que regula el asunto, la cual dispone:

“ARTÍCULO 28. DISTRIBUCIÓN DE HONORARIOS. Una vez el tribunal se declare competente, el presidente entregará a cada uno de los árbitros y al secretario la mitad de los honorarios, y al centro de arbitraje la totalidad de lo correspondiente a él; el resto quedará depositado en la cuenta destinada exclusivamente para el efecto. El presidente distribuirá el saldo de honorarios una vez terminado el arbitraje por voluntad de las partes o por ejecutoria del laudo o de la providencia que decida sobre su aclaración, corrección o complementación. Terminado el proceso o decidido el recurso de anulación, el presidente hará la liquidación final de gastos y, con la correspondiente cuenta razonada, devolverá el saldo a las partes”.

2. LECTURA DEL LAUDO ARBITRAL.

El Secretario del Tribunal Arbitral, en primer lugar, leyó, en voz alta, la parte resolutive del laudo proferido por el Tribunal Arbitral, en segundo lugar, entregó la primera copia auténtica con la constancia que presta mérito ejecutivo a la parte demandante SALADEJUNTAS S.A.S. y, en tercer lugar, a la parte demandada YONARIS ANTONIO MOSQUERA PALACIOS, WILINTON DEL TORO PALMA, GIOVANNI CASTRILLON VILLA y HOUNSOU INTERNATIONAL S.A.S., entregó las copias auténticas del laudo a cada una de ellas.

Por lo anterior, el Tribunal

RESUELVE (Auto No. 19)

1. Ordenar la expedición de la certificación de que trata el artículo 27 de la Ley 1563 de 2012 a favor de SALADEJUNTAS S.A.S., por valor de \$4.332.898,31, correspondiente a la suma de dinero que fue

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

pagada por SALADEJUNTAS S.A.S. y que les correspondía pagar a los demandados YONARIS ANTONIO MOSQUERA PALACIOS, WILINTON DEL TORO PALMA, GIOVANNI CASTRILLON VILLA y HOUNSOU INTERNATIONAL S.A.S.

2. Respecto a la facturación y liquidación de las cuentas del proceso, atenerse al contenido del artículo 28 de la Ley 1563 de 2012.

3. Ordenar agregar el Laudo arbitral al expediente para dar cumplimiento a lo prescrito en el artículo 38 de la Ley 1563 de 2012.

4. Estarse a lo dicho en la parte motiva y resolutive del laudo arbitral que puso fin a las controversias suscitadas por SALADEJUNTAS S.A.S. en contra de YONARIS ANTONIO MOSQUERA PALACIOS, WILINTON DEL TORO PALMA, GIOVANNI CASTRILLON VILLA y HOUNSOU INTERNATIONAL S.A.S.

5. Sancionar a HOUNSOU INTERNATIONAL S.A.S. por la suma de dos (2) Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes, equivalentes a \$1.562.484 y a favor del Consejo Superior de la Judicatura, por no haber dado respuesta al oficio No. 003-2017, visible a folios 31 y 32 del cuaderno Medidas Cautelares.

Por la Secretaría expídase el oficio y/o comunicación al Consejo Superior de la Judicatura con las copias auténticas requeridas para lo de su competencia.

6. Ordenar que por la Secretaria se envíe copia auténtica del laudo arbitral al Juzgado 12 Civil Municipal de Oralidad de Medellín (Cfr. Folio 82, Cuaderno Medidas Cautelares) para los efectos de la medida cautelar.

7. Fijar fecha para resolver sobre sobre la aclaración, corrección o adición del Laudo y para lo que en derecho corresponda, para el día **jueves cuatro (4) de octubre de 2018, a las 2:30 p.m.** en estas mismas instalaciones.

En los términos del artículo 294 del Código General del Proceso, lo resuelto queda notificado en audiencia o en estrados.

Cumplido lo anterior y siendo las 3:37 p.m. se dio por finalizada la sesión, y se firma la presente acta por los asistentes a la misma.

El árbitro,

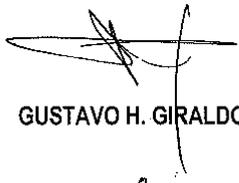

VIRGINIA URIBE BETANCUR

Los apoderados de las partes,

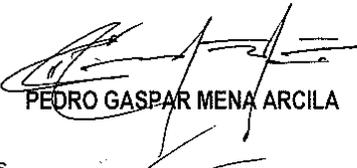

ADRIANA MARÍA MURILLO LONDOÑO


EDWIN ANDRES SANCHEZ ACEVEDO

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

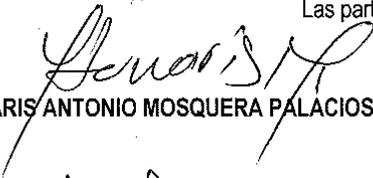


GUSTAVO H. GIRALDO CÁRDENAS



PEDRO GASPAR MENA ARCILA

Las partes,



YONARIS ANTONIO MOSQUERA PALACIOS



GIOVANNI CASTRILLON VILLA

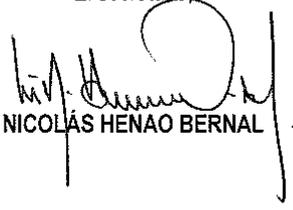


WILINTON DEL TORO PALMA



RICARDO MEJÍA CANO

El secretario,



NICOLÁS HENAO BERNAL

Señores:

TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR SALADEJUNTAS S.A.S. EN CONTRA DE YONARIS ANTONIO MOSQUERA PALACIOS, WILINTON DEL TORO PALMA, GIOVANNI CASTRILLON VILLA y HOUNSOU INTERNATIONAL S.A.S..

PROCESO: RESTITUCIÓN BIEN INMUEBLE ARRENDADO.
DEMANDANTE: SALADEJUNTAS S.A.S.
DEMANDADOS: WILINTON DEL TORO PALMA y OTROS.
RADICADO: 2017 A 044.
ASUNTO: SUSTITUCIÓN.

JUAN PABLO MONTOYA ANGEE, identificado como aparece al pie de mi firma, obrando como apoderado especial de WILINTON DEL TORO PALMA concurro respetuosamente ante su despacho y manifiesto a usted señora Arbitro que sustituyo el poder conferido a mí por el referido demandado, en favor del Abogado EDWIN ANDRES SANCHEZ ACEVEDO, identificado como aparece al pie de su firma, para que continúe con el mandato a mi conferido.

Esta sustitución la efectúo teniendo en cuenta las facultades a mí conferidas en el poder y se concede con las mismas facultades a mí otorgadas.

Sírvase señora árbitro, reconocerle personería en los términos y para los fines aquí señalados.

Cordialmente,



JUAN PABLO MONTOYA ANGEE
C.C. N° 1.037.606.447 de Envigado.
T.P. N° 261123 del C.S de la J.

Acepto;



EDWIN ANDRES SANCHEZ ACEVEDO.
C.C. N° 1.017.227.443.
T.P. N° 306.978 del C.S de la J.

TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR SALADEJUNTAS S.A.S. EN CONTRA DE
YONARIS ANTONIO MOSQUERA PALACIOS, WILINTON DEL TORO PALMA, GIOVANNI
CASTRILLON VILLA y HOUNSOU INTERNATIONAL S.A.S.

Radicado No. 2017 A 044

CERTIFICACIÓN DE NO CONSIGNACIÓN DE GASTOS Y HONORARIOS DECRETADOS DENTRO
DE PROCESO ARBITRAL

Medellín, lunes, veinticuatro (24) de septiembre de 2018

El Tribunal de Arbitramento que se adelanta en el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, certifica que:

Con fundamento en el artículo 27 de la Ley 1563 de 2012, se hace constar que la parte convocante, la sociedad **SALADEJUNTAS S.A.S.**, identificada con el Nit900.120.111-9, dentro del término legal oportuno, consignó al Tribunal de Arbitramento la suma de **CUATRO MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS CON TREINTA Y UN CENTAVOS (\$4.332.898,31 M.L.)**, valor que le correspondía consignar a la parte convocada, **YONARIS ANTONIO MOSQUERA PALACIOS**, identificado con C.C. 11.806.354; **WILINTON DEL TORO PALMA**, identificado con la C.C. No. 11.803.977; **GIOVANNI CASTRILLON VILLA**, identificado con la C.C. No. 71.684.521 y **HOUNSOU INTERNATIONAL S.A.S.**, identificada con el Nit No. 900.541.357-1, por concepto de honorarios del árbitro y del secretario, gastos de administración y gastos funcionamiento del Tribunal Arbitral.

En ese orden de ideas se certifica que el acreedor, la sociedad **SALADEJUNTAS S.A.S.**, puede obtener el recaudo inmediato de la suma de dinero anteriormente mencionada, de parte de los deudores **YONARIS ANTONIO MOSQUERA PALACIOS**, identificado con C.C. 11.806.354; **WILINTON DEL TORO PALMA**, identificado con la C.C. No. 11.803.977; **GIOVANNI CASTRILLON VILLA**, identificado con la C.C. No. 71.684.521 y **HOUNSOU INTERNATIONAL S.A.S.**, identificada con el Nit No. 900.541.357-1, ante los jueces ordinarios y por el procedimiento ejecutivo de obligaciones de dar sumas de dinero, puesto que la presente certificación presta mérito ejecutivo, además de ser la primera copia auténtica con destino a la parte convocante **SALADEJUNTAS S.A.S.**

Finalmente, se deja expresa constancia de que la providencia que declaró la competencia del Tribunal se encuentra en firme.

La presente certificación se expide por parte del Árbitro Único y con la firma del Secretario, a solicitud de parte y ordenado mediante Auto No. 19 del veinticuatro (24) de septiembre de 2018, notificado por

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

CENTRO DE CONCILIACIÓN ARBITRAJE
Y AMIGABLE COMPOSICIÓN
CAMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN
PARA ANTIOQUIA

estrados y que también se encuentra en firma o ejecutoriado, y de conformidad y para los fines contemplados en el artículo 27 de la Ley 1563 de 2012.


VIRGINIA URIBE BETANCUR

Árbitro Único


NICOLÁS HENAO BERNAL
Secretario

CENTRO DE CONCILIACIÓN ARBITRAJE
Y AMIGABLE COMPOSICIÓN
CÁMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN
PARA ANTIOQUIA

Ampliación de
Aparado pte de 156794 C.S.J.
24 / sep / 2018.

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

CENTRO DE CONCILIACIÓN ARBITRAJE
Y AMIGABLE COMPOSICIÓN
CÁMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN
PARA ANTIOQUIA

CÁMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN PARA ANTIOQUIA
CENTRO DE ARBITRAJE

LAUDO ARBITRAL

SALADEJUNTAS S.A.S.

CONTRA

YONARIS ANTONIO MOSQUERA PALACIOS
WILINTON DEL TORO PALMA
GIOVANNI CASTRILLON VILLA
HOUNSOU INTERNATIONAL S.A.S.

CÁMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN PARA ANTIOQUIA

CENTRO DE ARBITRAJE

LAUDO ARBITRAL

Medellín, veinticuatro (24) de septiembre de dos mil dieciocho (2018)

Según lo notificado en Auto No. 17 del trece (13) de agosto de 2018, y en la fecha y hora en él definidos el **Tribunal de Arbitramento** expide el **Laudo** que se expresa a continuación:

**CAPITULO I.
TRÁMITE DEL PROCESO ARBITRAL**

A. Demanda e integración del Tribunal.

1. El día cuatro (4) de septiembre de 2018, SALADEJUNTAS S.A.S., a través de apoderada judicial, presentó ante el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia demanda arbitral con el fin de que se integrara un Tribunal de Arbitramento que resolviera las pretensiones formuladas en la misma, en contra de YONARIS ANTONIO MOSQUERA PALACIOS¹
2. La petición tiene como fundamento el Pacto Arbitral, en su modalidad de cláusula compromisoria, contenida en la cláusula adicional No. 2 del documento denominado "*CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL*", suscrito entre SALADEJUNTAS S.A.S., como arrendador, YONARIS ANTONIO MOSQUERA PALACIOS, como arrendatario y, WILLINTON DEL TORO PALMA y GIOVANNI CASTRILLON VILLA, como deudores solidarios, con fecha de suscripción del primero (1º) de marzo de 2016, y que obra a folios 15 a 20 del expediente, cláusula cuyo texto es del siguiente tenor:

"CLÁUSULA COMPROMISORIA: *Las controversias surgidas entre las partes en razón de la existencia, interpretación, desarrollo o terminación*

¹ Cuaderno Principal – Folios 1 a 14.

de este contrato, que no pudieran dirimirse directamente entre ellas, se someterán a la decisión de un Tribunal de Arbitramento conformado por 1 árbitro, nombrado y escogido de las listas del 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 la normatividad vigente sobre la materia, además, el fallo será en derecho. El lugar de funcionamiento del Tribunal será las instalaciones del Centro de conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia".²

3. Con fundamento en el Cláusula Compromisoria, el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia procedió a la designación del árbitro por el sistema del sorteo, previa información a las partes. El sorteo fue efectuado el día catorce (14) de septiembre de 2017 (Cfr. Folio 60), y la designación correspondió a la Dra. Virginia Uribe Betancur, como árbitro principal y, a los Dres. Rafael Peláez Arango y Alicia Escobar Bustamante, como árbitros suplentes. De acuerdo con el documento que obra a folio 61, la Dra. Uribe Betancur aceptó el cargo.

El Centro de Arbitraje, mediante cartas del quince (15) de septiembre de 2017 (Cfr. Folios 62 y 63), les comunicó a las partes la aceptación del árbitro y remitió copia del documento que contiene el deber de información del árbitro único.

4. En el acto de aceptación del cargo, el árbitro designado dio cumplimiento al deber de información contenido en el artículo 15 de la Ley 1563 de 2012, lo cual fue comunicado a las partes, tal como consta en los documentos obrantes a folios 62 y 63 del expediente, como ya se indicó.
5. Integrado debidamente el Tribunal, el Centro de Arbitraje citó³ al árbitro único y a las partes para efectos de realizar la audiencia de instalación del Tribunal (Cfr. Inc. 1 Art. 20 de la Ley 1563 de 2012).

B. Audiencia de Instalación, Designación y Posesión del Secretario, Juicio de Admisibilidad, Derecho de Contradicción, Medidas Cautelares, Conciliación Arbitral, Fijación de Gastos y Honorarios y Primera Audiencia de Trámite.

1. Mediante Auto No. 01 del diecisiete (17) de octubre de 2017, el Tribunal Arbitral se instaló formalmente, designó como Secretario al Dr. Nicolás Henao Bernal, recibió el expediente por parte de la Abogada de la Unidad de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín para

² Cuaderno Principal – Folio 19.

³ Cuaderno Principal – Folios 64 a 66.

Antioquia, fijó el lugar de funcionamiento del Tribunal y reconoció personería a la apoderada parte demandante, entre otras cuestiones⁴.

2. En la audiencia citada en el anterior numeral y mediante Auto No. 02⁵, el Tribunal inadmitió la demanda arbitral señalando la necesidad de cumplir algunos requisitos. La parte demandante, mediante escrito visible a folios 78 a 99, presentó escrito por medio del cual cumplía con los requisitos exigidos por el Tribunal y además incluía como demandados a los deudores solidarios señores WILINTON DEL TORO PALMA y GIOVANNI CASTRILLON VILLA.
3. El Secretario designado, mediante documentos presentados el día dieciocho (18) de octubre de 2017, visibles a folios 72 a 75 del expediente, aceptó el cargo y dio cumplimiento al deber de información contenido en el artículo 15 de la Ley 1563 de 2012, el cual fue comunicado a las partes, tal como consta en los documentos obrantes a folios 76 y 77 del expediente.
4. El Tribunal, mediante Auto No. 03 del treinta (30) de octubre de 2017, resolvió: i) declarar posesionado al secretario; ii) admitir la demanda promovida por SALADEJUNTAS S.A.S. en contra de YONARIS ANTONIO MOSQUERA PALACIOS, WILINTON DEL TORO PALMA y GIOVANNI CASTRILLON VILLA; iii) ordenó la integración del contradictorio vinculando a la sociedad HOUNSOU INTERNATIONAL S.A.S., como parte integrante del polo pasivo o parte demandada; iv) ordenó la notificación personal de todos los demandados; v) corrió traslado de la demanda por el término de veinte (20) días a todos los demandados; vi) indicó que el procedimiento era el arbitral; vii) dispuso que como la demanda se fundamenta en la falta de pago de los cánones de arrendamientos se debía advertir a la parte demandada sobre los enunciados normativos de que tratan los Inc. 2 y 3, Núm. 4 del Art. 384 del C.G.P. y, viii) fijó fecha para la diligencia de inspección judicial para resolver la solicitud de restitución provisional del inmueble (Cfr. Núm. 8, Art. 384 del C.G.P.).
5. El Tribunal mediante Auto No. 04⁶ del treinta (30) de octubre de 2017, notificado personalmente a la parte demandante el treinta (30) de octubre de 2017, fijó caución a su cargo para efectos de decretar y practicar las medidas cautelares solicitadas (Cfr. Folios 1 a 12, Cuaderno Medidas Cautelares). La parte demandante mediante escrito radicado el día ocho (8) de noviembre de 2017, aportó la póliza de seguro judicial No. 65-41-101090475, expedida por SEGUROS DEL ESTADO S.A., tal como consta a folios 18 y 19 del Cuaderno de Medidas Cautelares.

⁴ Cuaderno Principal – Folios 67 a 69.

⁵ Cuaderno Principal – Folio 69 a 71.

⁶ Cuaderno de Medidas Cautelares – Folios 13 a 17.

6. El Tribunal efectuó diligencia de inspección judicial dentro del trámite de solicitud de restitución provisional del inmueble el día siete (7) de noviembre de 2017, a las 2:30 p.m. cuya diligencia se encuentra en el CD obrante a folio 113, en dicha diligencia el Tribunal constató que no se daban los supuestos para acceder a la restitución provisional y, por tanto, se abstuvo de decretarla, por cuanto que verificó que el inmueble no estaba desocupado, no estaba abandonado y tampoco tenía grave deterioro como lo exige la norma.
7. Mediante Auto No. 05 del veinte (20) de noviembre de 2017, el Tribunal:
- i) aprobó la caución prestada por SALADEJUNTAS S.A.S. y, ii) ordenó las siguientes medidas cautelares, cuyos oficios fueron librados tal como consta a folios 29 a 38 del Cuaderno Medidas Cautelares, así:
- a) El embargo y secuestro del vehículo con placas ZYN 392, marca Mini Couper Spaceman, con matrícula en Bogotá. La Secretaría de Movilidad - Consorcio SIM - Contrato 071/2007, mediante documento del 15 de diciembre de 2017, visible a folio 52 del cuaderno Medidas Cautelares informó que el propietario del vehículo es el señor YONARIS ANTONIO MOSQUERA PALACIOS y que acató la medida registrando la métrica cautelar en el Registro Distrital Automotor de Bogotá D.C.
 - b) El embargo del salario o cualquier contraprestación económica que devengue el señor YONARIS ANTONIO MOSQUERA en la sociedad HOUNSOU INTERNATIONAL S.A.S. A folios 66 a 69 la interesada aportó la constancia del envío del oficio sin que en el expediente obre respuesta alguna. Mediante Auto No. 17 del trece (13) de julio de 2018 (Cfr. Folio 246 del Cuaderno Principal), el Tribunal ordenó requerir al cajero pagador de HOUNSOU INTERNATIONAL S.A.S. para que diera respuesta a los oficios 02-2017 y 03-2017 del 24 de noviembre de 2017 y mediante documento visible a folio 95 del Cuaderno Medidas Cautelares, el representante legal de HOUNSOU INTERNATIONAL S.A.S. dio respuesta a uno de los oficios.
 - c) El embargo de las acciones que pueda llegar a tener el señor YONARIS ANTONIO MOSQUERA en la sociedad HOUNSOU INTERNATIONAL S.A.S. y sus correspondientes dividendos o utilidades causadas y no pagadas. A folios 70 a 71 la interesada aportó la constancia del envío del oficio sin que en el expediente obre respuesta alguna. Mediante Auto No. 17 del trece (13) de julio de 2018 (Cfr. Folio 246 del Cuaderno Principal), el Tribunal ordenó requerir al cajero pagador de HOUNSOU INTERNATIONAL S.A.S. para que diera respuesta a los oficios 02-2017 y 03-2017 del 24 de noviembre de 2017 y mediante documento visible a folio 95 del Cuaderno Medidas Cautelares, el representante legal de HOUNSOU

INTERNATIONAL S.A.S. no dio respuesta al oficio relacionado con el embargo de las acciones del señor MOSQUERA PALACIOS.

- d) El embargo y secuestro del derecho del señor WILINTON DEL TORO PALMA sobre el bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 01N-88484. La Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Norte, mediante documentos visibles a folio 44 a 45 y 47 a 49 del cuaderno Medidas Cautelares, dan cuenta del registro de la medida cautelar en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, anotación No. 17.
- e) El embargo de los fondos que se encuentren depositados en la cuenta de ahorros de Bancolombia No. 293406596 de WILINTON DEL TORO PALMA. A folio 77 la interesada aportó la constancia de la entrega del oficio a Bancolombia, el cual fue recibido por la entidad Bancaria el día 7 de diciembre de 2017, a las 8:13 a.m., en la Sucursal Avda. Bolivariana, sin que en el expediente obre respuesta alguna.
- f) El embargo y secuestro del derecho del señor GIOVANNI CASTRILLON VILLA sobre el bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 01-1053357. La Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Sur, mediante documentos visibles a folio 56 a 58 del cuaderno Medidas Cautelares, dan cuenta del registro de la medida cautelar en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, anotación No. 8.
- g) La inscripción de la demanda en el establecimiento de comercio de propiedad de la sociedad HOUNSOU INTERNATIONAL S.A.S., denominado ATELIER JHON BOBOIS, identificado con la matrícula No. 21-533811-02. La Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, mediante documento visible a folio 40 del cuaderno Medidas Cautelares, le reportó al Tribunal el registro o la inscripción de la medida cautelar en el establecimiento de comercio
8. El Tribunal mediante Auto No. 06⁷ del doce (12) de enero de 2018, dispuso i) poner en conocimiento de las partes las respuestas a los oficios provenientes de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte y la Secretaria de Movilidad de Bogotá D.C., ii) requirió a la parte demandante para que gestionara las respuesta de los otros oficios y, iii) requirió a la demandante para que gestionara la notificación personal de los convocados. Mediante escritos visibles a folios 127 a 158, la apoderada de la demandante aportó las constancias de envío de la citación para la diligencia de notificación personal como el aviso judicial a todos los convocados.

⁷ Cuaderno Principal – Folios 120 a 126.

9. La parte codemandada GIOVANNI CASTRILLÓN VILLA, de acuerdo con el acta de notificación personal visible a folio 159, se notificó personalmente del auto admisorio de la demanda, el día diecinueve (19) de febrero de 2018, sin que ejerciera el derecho de contradicción, ni consignara los cánones debidos de acuerdo al artículo 384 numeral 4 inc., 2 y 3 del C.G.P.
10. El Tribunal, mediante Auto No. 07⁸ del tres (3) de abril de 2018 y previa verificación de las constancias de citación para notificación tanto personal como por aviso, consideró que todos los demandados se encontraban vinculados al proceso por cuanto estaban debidamente notificados y por lo tanto, fijó fecha para realizar la audiencia de conciliación y la fijación de gastos y honorarios, se advierte que los demandados notificados no ejercieron el derecho de contradicción ni consignaron los cánones debidos.
11. En audiencia del diecinueve (19) de abril de 2018 (folios 170 a 175), el Tribunal profirió las siguientes providencias: i) el Auto No. 08⁹, en virtud del cual declaró agotada y fracasada la audiencia de conciliación prevista en el art. 24 de la Ley 1563 de 2012 con fundamento en los correspondientes considerandos; y ii) el Auto No. 09¹⁰, por medio del cual se fijaron los gastos y honorarios del Tribunal, determinando 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.
12. Únicamente la parte demandante pagó, en las oportunidades procesales de que trata el artículo 27 de la Ley 1563 de 2012, la totalidad de los gastos y honorarios decretados por este Tribunal Arbitral (Cfr. Folios 176 a 188 del expediente).
13. Mediante Auto No. 10¹¹, proferido en audiencia del diecisiete (17) de mayo de 2018, el Tribunal: i) se declaró competente para conocer y decidir las pretensiones de la demanda; ii) aplicó el art. 10 de la Ley 1563 de 2012, en el sentido que el término de duración del proceso será de seis (6) meses contados a partir de la finalización de la primera audiencia de trámite y; iii) ordenó el pago del 50% de los honorarios al árbitro único y al secretario, y el 100% al Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín (Cfr. Art. 28 Ley 1563 de 2012).

⁸ Cuaderno Principal – Folios 161 a 166.

⁹ Cuaderno Principal – Folios 170 y 171.

¹⁰ Cuaderno Principal – Folios 171 a 175.

¹¹ Cuaderno Principal – Folios 189 a 194.

14. Dentro de la audiencia indicada en el numeral anterior y mediante Auto No. 11¹², el Tribunal decretó los medios de prueba solicitados por la parte demandante (Cfr. Inc. 3 del Art. 30 Ley 1563 de 2012), puesto que ninguna de las personas que conforman la parte demandada ejerció el derecho de contradicción, como se anotó y por lo tanto no aportaron, ni solicitaron pruebas en la oportunidad legal.

C. Práctica de Pruebas, Audiencia de Alegaciones y Oportunidad del Laudo Arbitral.

1. Las pruebas se practicaron según lo decretado, tal como se detalla a continuación:
- a. En audiencia del doce (12) de junio de 2018¹³ se practicó i) la recepción del testimonio de GLORIA ELENA ÁLVAREZ GRISALES, Y, mediante auto No. 13, proferido en dicha audiencia, el Tribunal corrió traslado de los documentos aportados por la testigo GLORIA ELENA ÁLVAREZ GRISALES, visibles a folios 204 y 205, sin que ninguna de las partes objetara ii) YONARIS ANTONIO MOSQUERA PALACIOS absolvió el interrogatorio de parte.
 - b. Por Auto No. 14¹⁴ del trece (13) de junio de 2018, el Tribunal i) de oficio, decretó los interrogatorios de parte de los codemandados WILINTON DEL TORO PALMA y GIOVANNI CASTRILLON VILLA y fijó fecha para la práctica. ii) En virtud de la renuncia del poder que hiciera el apoderado de WILINTON DEL TORO, el Tribunal profirió el Auto No. 15¹⁵ del veintinueve (29) de junio de 2018.
 - c. En Audiencia del cinco (5) de julio de 2018, el Tribunal practicó el interrogatorio de parte del codemandado GIOVANNI CASTRILLON VILLA y, mediante Auto No. 15¹⁶, se le reconoció personería jurídica al abogado que representaría al codemandado CASTRILLON VILLA.
 - d. En audiencia celebrada el día trece (13) de julio de 2018, el Tribunal i) practicó el interrogatorio de parte del codemandado WILINTON DEL TORO PALMA y, ii) mediante Auto No. 16¹⁷, se le reconoció personería jurídica al abogado que representaría al codemandado DEL TORO PALMA y iii) se declaró concluida la instrucción del proceso.

¹² Cuaderno Principal – Folio 194 a 196.

¹³ Cuaderno Principal – Folio 200 a 206.

¹⁴ Cuaderno Principal – Folios 204 a 212.

¹⁵ Cuaderno Principal – Folios 215 a 220.

¹⁶ Cuaderno Principal – Folios 225 a 228.

¹⁷ Cuaderno Principal – Folios 235 a 238.

- e. En audiencia celebrada el día trece (13) de agosto de 2018, se realizó la audiencia de alegaciones y se profirió el Auto No. 17¹⁸, en virtud del cual i) se ordenó agregar los escritos de alegaciones presentados por las partes; ii) se ordenó requerir al cajero pagador de la sociedad codemandada HOUNSOU INTERNATIONAL S.A.S. para que diera respuesta a los oficios 02-2017 y 03-2017 del 24 de noviembre de 2017, iii) se reconoció personería al apoderado de YONARIS ANTONIO MOSQUERA PALACIOS y HOUNSOU INTERNATIONAL S.A.S. y, iv) se fijó fecha para la audiencia del fallo.
2. En virtud de la cláusula compromisoria, y por no existir término especial pactado en ella, el presente Arbitraje tiene una duración de seis (6) meses¹⁹ contados desde la finalización de la primera audiencia de trámite, sin perjuicio de las suspensiones convencionales o legales que se dieran en el curso del Proceso

Toda vez que la primera audiencia de trámite se realizó y finalizó el día **diecisiete (17) de mayo de 2018**, el término para concluir las actuaciones del Tribunal se habrá extinguido el **dieciséis (16) de noviembre de 2018**.

CAPITULO II. POSICIONES Y PRETENSIONES DE LAS PARTES

A. La Demanda.

1. La demanda arbitral²⁰ y el escrito de subsanación²¹ de requisitos para la admisión de la misma, además 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 realiza a continuación:

"HECHOS:

- 1.** El señor **RICARDO MEJÍA CANO**, como Representante Legal de la firma **SALADEJUNTAS S.A.S.**, quien es propietaria del inmueble dado en arriendo y quien actúa en calidad de Arrendadora, celebró contrato de arrendamiento de Local Comercial, sobre el bien inmueble ubicado en la

¹⁸ Cuaderno Principal – Folios 245 a 247.

¹⁹ Cfr. Art. 10 de la Ley 1563 de 2012, el cual reza: "**Artículo 10. Término.** Si en el pacto arbitral no se señalare término para la duración del proceso, este será de seis (6) meses, contados a partir de la finalización de la primera audiencia de trámite. Dentro del término de duración del proceso, deberá proferirse y notificarse, incluso, la providencia que resuelve la solicitud de aclaración, corrección o adición.

Dicho 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.

Al comenzar cada audiencia el secretario informará el término transcurrido del proceso."

²⁰ Cuaderno Principal – Folios 1 a 12.

²¹ Cuaderno Principal – Folios 79 a 94.

Carrera 40 N° 9 A - 26 del Barrio el Poblado del Municipio de Medellín, con el señor **YONARIS ANTONIO MOSQUERA PALACIOS** como persona natural y en calidad de arrendatario, y con los señores **WILINTON DEL TORO PALMA** identificado con la C.C. N° 11'803.977 y el Señor **GIOVANNI CASTRILLON VILLA** identificado con la C.C. N° 71'684.521, ambos en calidad de personas naturales y de deudores solidarios. El Sr. **YONARIS MOSQUERA** destinó el inmueble dado en arriendo para que operara el establecimiento de comercio denominado **ATELIER JHON BOBOOIS** de propiedad de la sociedad **HOUNSOU INTERNACIONAL S.A.S.** de la cual el Sr. **MOSQUERA**, es gerente y representante legal, por lo que la sociedad **HOUNSOU** es la ocupante real o mera tenedora del inmueble, pero no se obligó como arrendataria en el contrato de arrendamiento inicialmente.

El inmueble es un local comercial que se ubica en el segundo piso de un inmueble englobado con certificado de tradición y libertad con matrícula inmobiliaria N° 001-140897 que se anexa a esta demanda, y con dirección principal en la carrera 40 N° 9 A 22, por lo que se anexa documento del trámite de curaduría donde se asigna la dirección N° carrera 40 N° 9 A 26 para el segundo piso en el que se ubica el bien inmueble dado en arriendo; el inmueble base tiene los siguientes linderos generales: Un lote de terreno con un Área de 384 Mts. 2. 600 Vrs 2, aproximadamente, situado en esta ciudad de Medellín en el Barrio Lleras de la fracción el Poblado, junto con la edificación que en el existe, o sea una casa de habitación de dos pisos. Distinguida en su puerta de entrada con el # 9-A-28, de la Carrera 31 y que linda: Por el frente u occidente, con la Carrera 31 antes Carrera A. Por el fondo u oriente, con la casa # 30-39, que es o fue de Javier Gaviria U. Por la derecha entrando o sur, con la casa E-6, hoy 9-A-12, que es o fue de Manuel Baena y por la izquierda entrando o norte, con la Calle 10, antes de dos de Marzo. Según escritura 4027 del 31 de Diciembre de 2013 Notaria 26 de Medellín, se actualizó la nomenclatura Cert. 100004842375968 del Dpto. Admón. de Planeación Subdirección de Catastro Carrera 40 9A-22.

FOLIO DE MATRICULA: El inmueble arrendado está distinguido con el número de matrícula inmobiliaria 001-140897 de la Oficina de Instrumentos Públicos Zona Sur de Medellín.

2. El contrato de arrendamiento fue suscrito por las partes el día 01 de Marzo de 2016 por documento privado con una vigencia inicial de Doce (12) meses, se tenía como fecha de iniciación el día 02 de Marzo de 2016 y fecha de terminación el día Primero 01 de Marzo de 2017; antes de la fecha de terminación del contrato, la arrendadora envió al arrendatario un requerimiento escrito el día 02 de Febrero de 2017 de terminación de contrato de arrendamiento, en sujeción a la cláusula del contrato **DECIMA TERCERA** que establece comunicar la no renovación del contrato con 30 días de antelación a la fecha de vencimiento, pero el arrendatario hizo caso omiso a tal requerimiento y hoy ocupa aún el inmueble arrendado; este hecho no constituye prórroga automática del contrato de arrendamiento aplicando el Art. 2014 del código civil por tratarse de una retención indebida del inmueble por parte del arrendatario; por lo que el arrendatario y los deudores solidarios aún están obligados a responder frente a las cláusulas contractuales pactadas e incumplidas hasta la restitución efectiva del inmueble. Nuevamente se le envió al arrendatario comunicación escrita por correo certificado el día 07 de Marzo de 2017, en la que se le reitera la no renovación y terminación del contrato de arrendamiento, se le requiere el pago de los cánones de arrendamiento en mora y se le notifica que se iniciaran las acciones judiciales pertinentes, la comunicación se aporta con prueba de recibo por correo certificado.

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

3. Se pactó entre las partes un canon de arrendamiento por valor de **DOS MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y UN MIL TRESCIENTOS OCHENTA PESOS M/L. (\$2'241.380)** mensuales, pagaderos dentro de los cinco (5) primeros días de cada periodo mensual por adelantado, es decir en un plazo entre el día 02 al 06 de cada mes, más IVA del 16% para el año 2016 y por orden oficial se incrementó al 19% para el año 2017, IVA de los cuales el arrendatario canceló directamente al arrendador los causados hasta el 01 de Febrero de 2017, ya los causados a partir del canon de 02 Febrero al 01 Marzo de 2017 y en adelante sobre los demás cánones de arrendamiento se adeudan la fecha. En la cláusula **DECIMA CUARTA** del contrato, se establece el incremento del canon para el segundo año en un porcentaje equivalente al IPC del año inmediatamente anterior más tres puntos, como en efecto se aplica a los cobros de los cánones que en cláusulas siguientes se discriminarán.
4. El arrendatario desde el mes de Abril del año 2016 no cancela el respectivo canon de arrendamiento, a tan solo de haberse causado el segundo canon de arrendamiento empezó a incurrir en mora en el pago, tales cánones fueron exigidos para el pago en títulos valores ejecutivos consistentes en facturas de venta emitidas por la sociedad arrendadora **SALADEJUNTAS S.A.S.** y presentadas para el pago a la sociedad **HOUNSOU INTERNACIONAL S.A.S.** de la cual el Sr. **YONARIS ANTONIO MOSQUERA** es el representante legal; las facturas de venta debían ser presentadas al arrendatario a título personal, es decir respecto al señor **YONARIS MOSQUERA**, pero debido a un otro sí del contrato de fecha de 14 de Diciembre de 2016, en el que el arrendatario presentó ante la arrendadora una sustitución de la parte arrendataria obligado solo como parte arrendataria a **HOUNSOU INTERNACIONAL S.A.S.** como persona jurídica, por ello las facturas fueron presentadas ante la sociedad mencionada. Las facturas de venta que se adeudan son las de los cánones de arrendamiento de los periodos causados desde el mes de Abril de 2016 hasta el mes de Marzo de 2017, fecha en que se cumplía la finalización del contrato y se debía restituir el inmueble; en adelante del día 02 del mes de Marzo de 2017 se siguen causando los cánones de arrendamiento hasta la efectiva restitución del inmueble, pero para estos cánones que se han venido causando posteriormente a la fecha de terminación del contrato de arrendamiento, la arrendadora no emitió facturas de venta para presentar ante los arrendatarios para el pago, para no constituir frente al arrendatario aceptación de prórroga automática del contrato, sin embargo es claro que tales cánones se adeudan aplicando el reajuste anual pactado en el contrato, más las demás obligaciones derivadas del incumplimiento. En detalle todos los cánones y los IVA, es decir el capital adeudado es el siguiente:

Facturas de venta - primer año del contrato	Periodos de los cánones de arrendamiento, comprendidos desde el día 02 de cada mes al día 01 del mes siguiente	Canon Arrendamiento aumenta para segundo año el % IPC + 3 Ptos.	Iva 16% Año 2016 y 19% Año 2017	Saldo adeudado
352	Abril - Mayo de 2016	2'241.380		2'241.380
353	Mayo - Junio de 2016	2'241.380		2'241.380
354	Junio - Julio de 2016	2'241.380		2'241.380
355	Julio - Agosto de 2016	2'241.380		2'241.380
356	Agosto-Septiembre 2016	2'241.380		2'241.380
357	Septiembre - Octubre de 2016	2'241.380		2'241.380
358	Octubre - Noviembre de 2016	2'241.380		2'241.380

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

347	Noviembre - Diciembre de 2016	2'241.380		2'241.380
359	Diciembre de 2016 a Enero 2017	2'241.380		2'241.380
364	Enero - Febrero de 2017	2'241.380		2'241.380
368	Febrero - Marzo de 2017	2'241.380	132.313	2'373.693
Segundo año sin prórroga contractual y sin factura	Marzo - Abril de 2017	2'437.500,00	463.125	2'900.625
	Abril - Mayo de 2017	2'437.500,00	463.125	2'900.625
	Mayo - Junio de 2017	2'437.500,00	463.125	2'900.625
E	Junio - Julio de 2017	2'437.500,00	463.125	2'900.625
n	Julio - Agosto de 2017	2'437.500,00	463.125	2'900.625
l	Agosto-Septiembre 2017	2'437.500,00	463.125	2'900.625
a	Septiembre- Octubre 2017	2'437.500,00	463.125	2'900.625
	Octubre- Noviembre 2017	2'437.500,00	463.125	2'900.625
C TOTAL CAPITAL ADEUDADO	A Octubre de 2017	\$ 44'155.180	\$3'837.313	\$ 47'992.493

USULA DECIMA del contrato, se estipuló en resumen que se reconocería al arrendador intereses por razón de cualquier suma que queden a deber al finalizar el contrato, a la tasa que certifique la superintendencia financiera, desde el día en que las sumas sean exigibles y hasta la fecha del pago efectivo; para el caso en concreto los intereses se liquidan a partir del día 07 de cada mes, ya que el pago de los cánones debe realizarse dentro de los primeros 5 días de cada periodo según la fecha de inicio del contrato, es decir, los 02 de cada mes hasta el día 06 hay plazo para pagar el canon, a partir del día 07 de cada mes comienza a correr la mora en el pago de cada canon.

6°. En el mes de Diciembre de 2016 ya adeudándose 9 cánones de arrendamiento, y ante el requerimiento del pago de la mora, se presenta el arrendatario Sr. **YONARIS MOSQUERA** personalmente en las oficina de la arrendadora **SALADEJUNTAS**, con el fin de celebrar **un otro sí** al contrato de arrendamiento el día 14 de Diciembre de 2016, para sustituir por completo a la parte arrendataria en el contrato de arrendamiento, y desligar la responsabilidad del señor **YONARIS MOSQUERA** como persona natural y de los dos deudores solidarios **WILINTON DEL TORO PALMA** y el Señor **GIOVANNI CASTRILLON VILLA**, y obligando a la sociedad **HOUNSOU INTERNATIONAL S.A.S.**; sustitución que asalta la buena fe del arrendador, puesto que el patrimonio de la sociedad **HOUNSOU INTERNATIONAL S.A.S.** de la cual es representante legal el Sr. **YONARIS MOSQUERA**, es un incierto del que no se sabe si pueda responder financieramente por las obligaciones debidas del contrato de arrendamiento, se conoce a la fecha que de propiedad de la sociedad **HOUNSOU** se tiene el establecimiento de comercio denominado **ATELIER JHON BOBOOIS**, según registro mercantil que se adjunta emitido por la cámara de comercio de Medellín para Antioquia, y las garantías que en principio se presentaron cuando se obligaron los señores **MOSQUERA, DEL TORO, y CASTRILLON**, los tres a título personal, son tangiblemente más solventes y estimables pecuniariamente; por ello en tal acto del **otro sí**, se formula que hubo mala fe de la parte arrendataria, pues no había ninguna otra motivación para presentar tal sustitución y de buena fe el arrendador **SALADEJUNTAS** acepta este **otro sí**, haciendo el arrendatario evidentemente incurrir al arrendador en un **ERROR**, viciando su consentimiento por **DOLO** en virtud de lo estipulado por el código civil en su artículo 1508 del código civil y s.s. y demás normas concordantes, y defraudando su **BUENA FE** según Artículo 83 de la C.N. y el Art. 1603

del código civil. Asumió así el arrendador que la sociedad **HOUNSOU INTERNATIONAL S.A.S.** respondería por lo adeudado y facturó el día 19 de Diciembre de 2016 a esta sociedad, todos los cánones adeudados a la firma del otro si hasta la terminación del contrato de arrendamiento en Marzo de 2017, lo cierto es que nadie ha respondido por lo adeudado.

7°. Al arrendatario se le notificó de una orden judicial de embargo de los cánones de arrendamiento que se adeudan, la orden es clara en indicar que debían ser consignados a órdenes del juzgado, los cánones de arriendo causados a partir de que la orden fue impuesta y los que se siguieran causando, esto debido a una medida cautelar decretada por el juzgado 15 civil del circuito de Medellín, en un proceso con radicado N° 1012/2015 instaurado por el señor **CAMILO JOSE MEJIA CANO** en contra de **SALADEJUNTAS S.A.S.**; en la facturación de los cánones de arrendamiento se indicó en cada factura de venta la forma de cancelar el monto de las facturas teniendo en cuenta la orden del juzgado, y se ratificó el mismo asunto en documento privado de fecha de 20 de Diciembre de 2016 y enviado al arrendatario (se adjunta prueba de escrito). Actualmente en el indicado proceso se ha integrado el contradictorio y uno de los demandados ha presentado demanda de reconvencción y está por resolverse por el despacho su admisibilidad, por lo que respecto a las medidas cautelares, como no se ha dictado sentencia, debe de seguirse consignando a órdenes del citado juzgado los cánones de arrendamiento por el arrendatario, pero al parecer a la fecha no hay pronunciamiento ni consignación de dinero alguna por parte del arrendatario ante el juzgado, se anexa reporte de la rama judicial del referido proceso. Se dejó claramente establecido por el juez del referido proceso, que el juzgado no podía servir de retenedor de impuesto a las ventas IVA sobre los cánones de arrendamiento, por lo que se le informó de igual modo al arrendatario que los IVA debían de ser consignados directamente a la arrendadora **SALADEJUNTAS S.A.S.** Se le reiteró el cumplimiento de la orden judicial al arrendatario en comunicación de fecha de 07 de marzo de 2017 de la que se adjunta prueba; a la fecha ha hecho caso omiso el arrendatario a todos los requerimientos referentes a la orden judicial.

8°. En la **CLÁUSULA NOVENA** del contrato de arrendamiento se establece que el incumplimiento por parte del arrendatario, de cualquiera de las obligaciones consignadas en el contrato, la constituiría en deudora por una suma equivalente a 3 cánones de arrendamiento vigentes al momento que tal incumplimiento se presente a título de pena, sin perjuicio de que el arrendador pueda por separado solicitar la restitución del inmueble; en este caso un canon de arrendamiento actual representa la suma de **DOS MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL QUINIENTOS PESOS M/L.** (\$ 2'437.500,00), por lo que la pena se tendría por valor total de **SIETE MILLONES TRESCIENTOS DOCE MIL QUINIENTOS PESOS M/L.** (\$ 7'312.500, 00); téngase que el contrato de arrendamiento presta mérito ejecutivo, y la cláusula penal por incumplimiento es expresa, clara y exigible, por lo que no hay lugar a denegarse su orden de pago y más aun declarándose el incumplimiento del contrato de arrendamiento en la presente acción.

9°. Las partes en la **CLUSULA ADICIONAL N° 2.** Del contrato de arrendamiento pactaron así la **CLAUSULA COMPROMISORIA:** Las controversias surgidas entre las partes en razón de la existencia, interpretación, desarrollo o terminación de este contrato, que no puedan dirimirse directamente entre ellas, se someterán a la decisión de un tribunal de arbitramento conformado por 1 arbitro, nombrado y escogido de las listas del centro de conciliación, arbitraje y amigable composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia.

Dado lo anterior, podemos aplicar en el caso en concreto el principio de la autonomía de la cláusula compromisoria en virtud de lo que establece el Art. 5to. De la ley de arbitraje 1563 de 2012, el cual daría validez autónoma a la obligación que asumieron como deudores solidarios frente al contrato de arrendamiento y su cláusula compromisoria, los Señores **YONARIS MOSQUERA, WILLINTON DEL TORO** y **GIOVANNI CASTRILLON**, dejando sin efectos el otro sí de sustitución de la parte arrendataria, que de mala fe presentó el Sr. **YONARIS MOSQUERA** al arrendador; además ninguno de los arrendatarios y deudores solidarios, renunciaron expresamente a la cláusula compromisoria, subsistiendo la obligación en virtud de lo que establece el Art. 1568 del código civil.

10°. Me han otorgado poder amplio y suficiente para convocar a este tribunal de arbitramento a fin de dirimir las controversias surgidas en razón del incumplimiento contractual ya expuesto²².

2. Apoyado en los hechos enunciados en el texto de la demanda, la parte demandante solicita al tribunal las siguientes pretensiones:

A. DECLARATIVAS: Con base en los anteriores hechos solicito al tribunal lo siguiente:

PRIMERA: Se declare el incumplimiento contractual por mora en el pago del canon de arrendamiento, consecuentemente se declare la terminación del contrato de arrendamiento con destinación a local comercial, sobre el bien inmueble ubicado en la Carrera 40 N° 9 A - 26 del Barrio el Poblado del Municipio de Medellín; contrato celebrado entre la sociedad **SALADEJUNTAS S.A.S.** en su calidad de arrendador, y el señor **YONARIS ANTONIO MOSQUERA** como persona natural en calidad de arrendatario, y los deudores solidarios **WILINTON DEL TORO PALMA** y el Señor **GIOVANNI CASTRILLON VILLA**.

SEGUNDA: Se declare la nulidad del otro sí del contrato de arrendamiento suscrito en fecha de 14 de diciembre de 2016, declarándose que por la mala fe presunta desplegada en el acto se deriva la nulidad del otro sí, que pretendía sustituir a la parte arrendataria del contrato, de parte del arrendatario Sr. **YONARIS ANTONIO MOSQUERA**, declarándose la desvinculación en la relación contractual de la sociedad **HOUNSOU INTERNATIONAL S.A.S.**; así se solicita se declare consecuentemente, que las facturas presentadas ante la sociedad **HOUNSOU** para el cobro de lo debido, se declaren inválidas y subsista el carácter de título ejecutivo que reviste el contrato de arrendamiento para el cobro de las obligaciones debidas frente a todos los convocados señores **MOSQUERA, DEL TORO PALMA** y **CASTRILLON VILLA**.

TERCERA: Se declare consecuentemente de la declaratoria de la nulidad del otro sí de fecha 14 de Diciembre de 2016, que subsiste la validez de la parte arrendataria inicial integrada por el Señor **YONARIS ANTONIO MOSQUERA** como persona natural y arrendatario principal, y los señores **WILINTON DEL TORO PALMA** y **GIOVANNI CASTRILLON VILLA** como deudores solidarios.

CUARTA: De no prosperar la declaratoria de nulidad que se pretende, subsidiariamente se declare que subsiste el principio de la autonomía de la cláusula compromisoria, que invalida las cláusulas contractuales que

²² Cuaderno Principal – Folios 79 a 85.

se le opongan, es decir el otro sí que sustituye la parte arrendataria, respecto a todos los obligados iniciales del contrato de arrendamiento quienes nunca renunciaron a la cláusula compromisoria.

B. DE CONDENA: Que se condene a los convocados a:

QUINTA: RESTITUCION PROVISIONAL: Como consecuencia de la declaración de incumplimiento del contrato de arrendamiento, se condene a los convocados a restituir el bien inmueble ubicado en la en la Carrera 40 N° 9 A - 26 del Barrio el Poblado del Municipio de Medellín, inmueble dado en arrendamiento.

Consecuencialmente de esta condena, solicito a la luz del Art. 384 numeral 8) del C.G.P. que antes de ser notificado a los convocados de esta demanda, se practique una diligencia de inspección judicial al inmueble a fin de determinar el estado en que se encuentra, para que de ser procedente se nos entregue física y provisionalmente el inmueble hasta que se llegue al fallo, comisionando al funcionario competente para tal fin.

SEXTA: RESTITUCION OBLIGATORIA: De no ser procedente la restitución provisional del inmueble, se solicita que se restituya el inmueble dado en arriendo, en las condiciones físicas en que el inmueble fue entregado en arrendamiento y conforme al inventario que se elaboró, salvo las que el deterioro natural del inmueble permita. Restituyendo además las reformas locativas que el arrendatario realizó en el inmueble y que se encuentran detalladas en la solicitud fechada de 10 de Agosto de 2016, en virtud de lo que establece la **CLAUSULA QUINTA** numeral 4) y **SEXTA** numeral 3) del contrato de arrendamiento. Comisionando al funcionario competente para tal fin.

SEPTIMA: Que se condene al pago de las obligaciones que se encuentran en mora derivadas del contrato de arrendamiento, las cuales son obligaciones claras, expresas y actualmente exigibles que prestan merito ejecutivo, en favor de **SALADEJUNTAS S.A.S.** en contra de los Señores **YONARIS ANTONIO MOSQUERA, WILINTON DEL TORO PALMA** y **GIOVANNI CASTRILLON VILLA;** y de las que bajo gravedad de juramento se hace el debido **JURAMENTO ESTIMATORIO** según lo estipulado por el Artículo 206 del C.G.P., detalladas en los numerales del 1 al 21 de esta pretensión, tratándose de los frutos del inmueble arrendado, sean estos cánones de arrendamiento, sus impuestos a las ventas IVA, sus intereses de mora y la pena por incumplimiento contractual, discriminadas así:

1. Canon de arrendamiento por valor de **DOS MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y UN MIL TRESCIENTOS OCHENTA PESOS M/L.** (\$ 2'241.380, 00), canon comprendido entre 02 de Abril de 2016 a Mayo 01 de 2016, más intereses moratorios a la máxima tasa permitida por la superintendencia financiera desde la fecha del 7 de Abril de 2016 fecha en que la obligación se hizo exigible a la fecha \$ 624.224, más los intereses que se causen hasta la solución o pago efectivo.
2. Canon de arrendamiento por valor de **DOS MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y UN MIL TRESCIENTOS OCHENTA PESOS M/L.** (\$ 2'241.380, 00), canon comprendido entre 02 de Mayo de 2016 a Junio 01 de 2016, más intereses moratorios a la máxima tasa permitida por la superintendencia financiera desde la fecha del 7 de Mayo de 2016 fecha en que la obligación se hizo exigible a la fecha \$ 596.604, más los intereses que se causen hasta la solución o pago efectivo.

3. Canon de arrendamiento por valor de **DOS MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y UN MIL TRESCIENTOS OCHENTA PESOS M/L.** (\$ 2'241.380,00), canon comprendido entre 02 de Junio de 2016 a Julio 01 de 2016, más intereses moratorios a la máxima tasa permitida por la superintendencia financiera desde la fecha del 7 de Junio de 2016 fecha en que la obligación se hizo exigible a la fecha \$ 556.983, más los intereses que se causen hasta la solución o pago efectivo.
4. Canon de arrendamiento por valor de **DOS MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y UN MIL TRESCIENTOS OCHENTA PESOS M/L.** (\$ 2'241.380,00), canon comprendido entre 02 de Julio de 2016 a Agosto 01 de 2016, más intereses moratorios a la máxima tasa permitida por la superintendencia financiera desde la fecha del 7 de Julio de 2016 fecha en que la obligación se hizo exigible a la fecha \$ 523.362, más los intereses que se causen hasta la solución o pago efectivo.
5. Canon de arrendamiento por valor de **DOS MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y UN MIL TRESCIENTOS OCHENTA PESOS M/L.** (\$ 2'241.380,00), canon comprendido entre 02 de Agosto de 2016 a Septiembre 01 de 2016, más intereses moratorios a la máxima tasa permitida por la superintendencia financiera desde la fecha del 7 de Agosto de 2016 fecha en que la obligación se hizo exigible a la fecha \$ 489.742, más los intereses que se causen hasta la solución o pago efectivo.
6. Canon de arrendamiento por valor de **DOS MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y UN MIL TRESCIENTOS OCHENTA PESOS M/L.** (\$ 2'241.380,00), canon comprendido entre 02 de Septiembre de 2016 a Octubre 01 de 2016, más intereses moratorios a la máxima tasa permitida por la superintendencia financiera desde la fecha del 7 de Septiembre de 2016 fecha en que la obligación se hizo exigible a la fecha \$ 456.121, más los intereses que se causen hasta la solución o pago efectivo.
7. Canon de arrendamiento por valor de **DOS MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y UN MIL TRESCIENTOS OCHENTA PESOS M/L.** (\$ 2'241.380,00), canon comprendido entre 02 de Octubre de 2016 a Noviembre 01 de 2016, más intereses moratorios a la máxima tasa permitida por la superintendencia financiera desde la fecha del 7 de Octubre de 2016 fecha en que la obligación se hizo exigible a la fecha \$ 422.500, más los intereses que se causen hasta la solución o pago efectivo.
8. Canon de arrendamiento por valor de **DOS MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y UN MIL TRESCIENTOS OCHENTA PESOS M/L.** (\$ 2'241.380,00), canon comprendido entre 02 de Noviembre de 2016 al 01 de Diciembre de 2016, más intereses moratorios a la máxima tasa permitida por la superintendencia financiera desde el día 7 de Noviembre de 2016 fecha en que la obligación se hizo exigible a la fecha \$ 388.879, más los intereses que se causen hasta la solución o pago efectivo.
9. Canon de arrendamiento por valor de **DOS MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y UN MIL TRESCIENTOS OCHENTA PESOS M/L.** (\$ 2'241.380,00), canon comprendido entre 02 de Diciembre de 2016 a Enero 01 de 2017, más intereses moratorios a la máxima tasa permitida por la superintendencia financiera desde el día 7 de Diciembre de 2016 la fecha en que la obligación se hizo exigible a la fecha \$ 355.259, más los intereses que se causen hasta la solución o pago efectivo.

10. Canon de arrendamiento por valor de **DOS MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y UN MIL TRESCIENTOS OCHENTA PESOS M/L.** (\$ 2'241.380,00), canon comprendido entre 02 de Enero de 2017 a Febrero 01 de 2017, más intereses moratorios a la máxima tasa permitida por la superintendencia financiera desde la fecha del 7 de Enero de 2017 fecha en que la obligación se hizo exigible a la fecha \$ 321.638, más los intereses que se causen hasta la solución o pago efectivo.
11. Canon de arrendamiento por valor de **DOS MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y UN MIL TRESCIENTOS OCHENTA PESOS M/L.** (\$ 2'241.380,00) más saldo de IVA por valor de **CIEN TO TREINTA Y DOS MIL TRESCIENTOS TRECE PESOS M/L.** (\$ 132.313,00), canon comprendido entre 02 de Febrero de 2017 a Marzo 01 de 2017 por valor total de **DOS MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS M/L.** (\$2'373.693), más intereses moratorios a la máxima tasa permitida por la superintendencia financiera desde la fecha del 7 de Febrero de 2017 fecha en que la obligación se hizo exigible a la fecha \$ 305.020, más los intereses que se causen hasta la solución o pago efectivo.
12. Canon de arrendamiento por valor de **DOS MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL QUINIENTOS PESOS M/L.** (\$2'437.500,00) más IVA por valor de **CUATROCIENTOS SESENTA Y TRES MIL CIENTO VEINTICINCO PESOS M/L.** (\$ 463.125,00), canon comprendido entre 02 de Marzo de 2017 a Abril 01 de 2017 por valor total de **DOS MILLONES NOVECIENTOS MIL SEISCIENTOS VEINTICINCO PESOS M/L.** (\$2'900.625), más intereses moratorios a la máxima tasa permitida por la superintendencia financiera desde la fecha del 7 de Marzo de 2017 fecha en que la obligación se hizo exigible a la fecha \$ 329.221, más los intereses que se causen hasta la solución o pago efectivo.
13. Canon de arrendamiento por valor de **DOS MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL QUINIENTOS PESOS M/L.** (\$2'437.500,00) más IVA por valor de **CUATROCIENTOS SESENTA Y TRES MIL CIENTO VEINTICINCO PESOS M/L.** (\$ 463.125,00), canon comprendido entre 02 de Abril de 2017 a Mayo 01 de 2017 por valor total de **DOS MILLONES NOVECIENTOS MIL SEISCIENTOS VEINTICINCO PESOS M/L.** (\$2'900.625), más intereses moratorios a la máxima tasa permitida por la superintendencia financiera desde la fecha del 7 de Abril de 2017 fecha en que la obligación se hizo exigible a la fecha \$ 285.712, más los intereses que se causen hasta la solución o pago efectivo.
14. Canon de arrendamiento por valor de **DOS MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL QUINIENTOS PESOS M/L.** (\$2'437.500,00) más IVA por valor de **CUATROCIENTOS SESENTA Y TRES MIL CIENTO VEINTICINCO PESOS M/L.** (\$ 463.125,00), canon comprendido entre 02 de Mayo de 2017 a Junio 01 de 2017 por un valor total de **DOS MILLONES NOVECIENTOS MIL SEISCIENTOS VEINTICINCO PESOS M/L.** (\$2'900.625), más intereses moratorios a la máxima tasa permitida por la superintendencia financiera desde la fecha del 7 de Mayo de 2017 fecha en que la obligación se hizo exigible a la fecha \$ 242.202, más los intereses que se causen hasta la solución o pago efectivo.
15. Canon de arrendamiento por valor de **DOS MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL QUINIENTOS PESOS M/L.** (\$2'437.500,00) más IVA por valor de **CUATROCIENTOS SESENTA Y TRES MIL CIENTO VEINTICINCO PESOS M/L.** (\$ 463.125,00),

canon comprendido entre 02 de Junio de 2017 a Julio 01 de 2017 por un valor total de **DOS MILLONES NOVECIENTOS MIL SEISCIENTOS VEINTICINCO PESOS M/L.** (\$2'900.625), más intereses moratorios a la máxima tasa permitida por la superintendencia financiera desde la fecha del 7 de Junio de 2017 fecha en que la obligación se hizo exigible a la fecha \$ 198.693, más los intereses que se causen hasta la solución o pago efectivo.

- 16.** Canon de arrendamiento por valor de **DOS MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL QUINIENTOS PESOS M/L.** (\$2'437.500,00) más IVA por valor de **CUATROCIENTOS SESENTA Y TRES MIL CIENTO VEINTICINCO PESOS M/L.** (\$ 463.125,00), canon comprendido entre 02 de Julio de 2017 a Agosto 01 de 2017 por un valor total de **DOS MILLONES NOVECIENTOS MIL SEISCIENTOS VEINTICINCO PESOS M/L.** (\$2'900.625), más intereses moratorios a la máxima tasa permitida por la superintendencia financiera desde la fecha del 7 de Julio de 2017 fecha en que la obligación se hizo exigible a la fecha \$ 155.183, más los intereses que se causen hasta la solución o pago efectivo.
- 17.** Canon de arrendamiento por valor de **DOS MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL QUINIENTOS PESOS M/L.** (\$2'437.500,00) más IVA por valor de **CUATROCIENTOS SESENTA Y TRES MIL CIENTO VEINTICINCO PESOS M/L.** (\$ 463.125,00), canon comprendido entre 02 de Agosto de 2017 a Septiembre 01 de 2017 por un valor total de **DOS MILLONES NOVECIENTOS MIL SEISCIENTOS VEINTICINCO PESOS M/L.** (\$2'900.625), más intereses moratorios a la máxima tasa permitida por la superintendencia financiera desde la fecha del 7 de Agosto de 2017 fecha en que la obligación se hizo exigible a la fecha \$ 111.674, más los intereses que se causen hasta la solución o pago efectivo.
- 18.** Canon de arrendamiento por valor de **DOS MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL QUINIENTOS PESOS M/L.** (\$2'437.500,00) más IVA por valor de **CUATROCIENTOS SESENTA Y TRES MIL CIENTO VEINTICINCO PESOS M/L.** (\$ 463.125,00), canon comprendido entre 02 de Septiembre de 2017 a Octubre 01 de 2017 por un valor total de **DOS MILLONES NOVECIENTOS MIL SEISCIENTOS VEINTICINCO PESOS M/L.** (\$2'900.625), más intereses moratorios a la máxima tasa permitida por la superintendencia financiera desde la fecha del 7 de Septiembre de 2017 fecha en que la obligación se hizo exigible a la fecha \$ 68.165, más los intereses que se causen hasta la solución o pago efectivo.
- 19.** Canon de arrendamiento por valor de **DOS MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL QUINIENTOS PESOS M/L.** (\$2'437.500,00) más IVA por valor de **CUATROCIENTOS SESENTA Y TRES MIL CIENTO VEINTICINCO PESOS M/L.** (\$ 463.125,00), canon comprendido entre 02 de Octubre de 2017 a Noviembre 01 de 2017 por un valor total de **DOS MILLONES NOVECIENTOS MIL SEISCIENTOS VEINTICINCO PESOS M/L.** (\$2'900.625), más intereses moratorios a la máxima tasa permitida por la superintendencia financiera desde la fecha del 7 de Octubre de 2017 fecha en que la obligación se hizo exigible a la fecha \$ 24.655, más los intereses que se causen hasta la solución o pago efectivo.
- 20.** Más los cánones de arrendamiento y los respectivos IVA, que se sigan causando durante el trámite de este proceso, más los respectivos intereses de mora sobre cada canon que se venza y se haga exigible hasta la solución o pago efectivo.

21. CLAUSULA PENAL: En consecuencia de la declaratoria del contrato de arrendamiento incumplido por la mora en el pago de los cánones de arrendamiento, se condene a los arrendatarios principales y solidarios, al pago de la suma de **SIETE MILLONES TRESCIENTOS DOCE MIL QUINIENTOS PESOS M/L** (\$ 7'312.500,00) a título de pena.

OCTAVA: Decrétese que la condena de los pagos debe de ajustarse al cumplimiento de la orden judicial emitida por el juzgado 15 civil del circuito de Medellín, para que se consignen los cánones de arrendamiento y los que se causen en lo sucesivo durante el trámite de este proceso a órdenes del juzgado; y los intereses de mora y los gravámenes de IVA adeudados sobre cada canon de arrendamiento adeudado y que se causen en adelante, que sean pagados directamente al arrendador **SALADEJUNTAS S.A.S.**, también la cláusula penal que se consigne a **SALADEJUNTAS S.A.S.**, porque ni los intereses, ni los IVA, ni la pena, hacen parte de las cautelas del proceso que cursa en el juzgado 15 del circuito de Medellín, hasta tanto la sentencia de dicho proceso no ordene otra cosa.

NOVENA: Que **NO** se escuche a la parte convocada en el presente proceso hasta tanto no se demuestre que ha cumplido con la totalidad de la obligación causada desde el mes de Abril del año 2016, y hasta que no consigne el total de los cánones de arrendamiento adeudados y los que se causen mientras dura este proceso, en virtud de lo que establece el Art. 384 del C.G.P. Núm. 4to.

DECIMA: Que se condene a los convocados a soportar las costas del proceso arbitral, gastos y agencias en derecho que se fijen por el tribunal.²³

B. No contestación a la demanda ni ejercicio del derecho de contradicción por ninguno de los codemandados.

Los demandados YONARIS ANTONIO MOSQUERA PALACIOS, WILINTON DEL TORO PALMA, GIOVANNI CASTRILLON VILLA y HOSOU INTERNATIONAL S.A.S., no ejercieron el derecho de contradicción, razón por la cual el Tribunal advierte sobre la configuración del supuesto contenido en el artículo 97 del Código General del Proceso, el cual prescribe:

"ARTÍCULO 97. FALTA DE CONTESTACIÓN O CONTESTACIÓN DEFICIENTE DE LA DEMANDA. La falta de contestación de la demanda o de pronunciamiento expreso sobre los hechos y pretensiones de ella, o las afirmaciones o negaciones contrarias a la realidad, harán presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, salvo que la ley le atribuya otro efecto.

La falta del juramento estimatorio impedirá que sea considerada la respectiva reclamación del demandado, salvo que concrete la estimación juramentada dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación del requerimiento que para tal efecto le haga el juez".

²³ Cuaderno Principal – Folios 85 a 91.

CAPITULO III. CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL

A. JUICIO DE VALIDEZ DEL PROCESO - PRESUPUESTOS PROCESALES

Para este Tribunal Arbitral 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, en ocasión del Laudo, todas las etapas del proceso, con la finalidad de verificar o corroborar si la fuente resulta jurídicamente legítima, puesto que de ello dependerán consecuentemente las condiciones de juridicidad del laudo arbitral. 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 un pronunciamiento de mérito, por las siguientes razones:

- a. El Tribunal goza de la *función jurisdiccional* en los términos del Artículo 116 de la Constitución Política.
- b. El Tribunal es *competente* para resolver todas las pretensiones de la demanda objeto del litigio como consta en el Auto No. 11 del diecisiete (17) de mayo de 2018²⁴, sin que ninguna de las partes lo recurriera.
- c. Se constató el presupuesto de la *demanda en forma*, puesto que ella contiene todos los requisitos establecidos en el artículo 82 y siguientes del Código General del Proceso.
- d. La demandante es una persona jurídica y la parte demandada está integrada por personas naturales y una jurídica, todas ellas con capacidad de goce y de ejercicio. Así las cosas, tienen *capacidad para ser parte y capacidad para comparecer al proceso por sí mismas*. La persona jurídica demandante compareció a través de su representante legal indicado en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio.

La parte demandad integrada por: YONARIS ANTONIO MOSQUERA PALACIOS, WILINTON DEL TORO PALMA, GIOVANNI CASTRILLON VILLA y HOUSOU INTERNATIONAL S.A.S., no ejerció el derecho de contradicción y solo nombró apoderados para intervenir en algunas audiencias.

²⁴ Cuaderno Principal – Folios 189 a 194.

- e. Las partes, demandante y demandada actuaron en los momentos procesales de que dan cuenta las actas correspondientes a las audiencias realizadas, a través de apoderados judiciales idóneos no sancionados, lo cual acredita el presupuesto del *derecho de postulación*.
- f. 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*) el Tribunal actuó conforme a las prescripciones normativas, es decir, con vigencia de la Ley 1563 de 2012.
- g. En relación con la caducidad de la acción, el Tribunal observa que no ha caducado ésta, puesto que por tratarse de una acción "*ordinaria*", en los términos del artículo 2536 del Código Civil, esta es de diez (10) años.

B. JUICIO DE EFICACIA DEL PROCESO - PRESUPUESTOS MATERIALES DE LA SENTENCIA.

- a. Se corrobora la existencia del *interés para obrar*, ya que se vislumbra un interés económico perseguido por la demandante en la demanda, no solo por tratarse de una pretensión de naturaleza mercantil sino por pretender el pago de cánones debidos, clausula penal entre otras pretensiones económicas.
- b. El Tribunal verifica que a la fecha de expedición del presente Laudo hay ausencia de: Cosa juzgada; Transacción; Desistimiento; Conciliación; Pleito pendiente o litispendencia; y Prejudicialidad.
- c. El Tribunal constató, en la oportunidad procesal y para los efectos correspondientes²⁵, los siguientes aspectos:
 - i) Únicamente la parte demandante pagó oportunamente las sumas de dinero, tanto por concepto de gastos como por concepto de honorarios;
 - ii) Que el árbitro había sido designado y el tribunal instalado en debida forma;
 - iii) Las controversias planteadas son susceptibles de transacción o son de libre disposición y no están prohibidas por el legislador para tramitarse por el proceso arbitral.

²⁵ Cfr. primera audiencia de trámite (Cuaderno Principal, folios 189 a 194).

- iv) Que la parte demandada no consignó los cánones debidos como dispone el inciso 2 del numeral 4 del artículo 374 de C.P.G.
- d. No hay causal de nulidad que afecte la actuación.
- e. Existe legitimación en la causa, tanto por activa como por pasiva, por cuanto el Tribunal comprueba que en el caso que nos ocupa, desde la perspectiva formal y sustancial se cumple con el presupuesto de legitimación en la causa por activa y pasiva puesto que la demandante y los demandados son las mismas personas que figuran como titulares de la relación sustancial, esto es, la sociedad SALADEJUNTAS S.A.S., es la parte demandante y, a su vez, es "el arrendador"; por otra parte, el señor YONARIS ANTONIO MOSQUERA PALACIOS, es uno de los demandados por tener la calidad de "arrendatario" y, los señores WILINTON DEL TORO PALMA y GIOVANNI CASTRILLON VILLA, fueron demandados en su calidad de "deudores solidarios", como consta en el documento denominado "CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL", suscrito entre las partes el día primero (1º) de marzo de 2016. Respecto al otrosí al contrato de arrendamiento del 14 de diciembre de 2016, suscrito entre SALADEJUNTAS S.A.S. y HOUNSOU INTERNATIONAL S.A.S., el tribunal se pronunciará más adelante.

C. JUICIO DE LA BILATERALIDAD DE LA AUDIENCIA – PRESUPUESTOS DE LA BILATERALIDAD DE LA AUDIENCIA.

Este presupuesto es el que se refiere a las debidas notificaciones y, por ende, el que genera la posibilidad de defensa y contradicción de las partes en el proceso, de tal manera que se asegure que los actos procesales son aptos para cumplir la finalidad específica que les asigna la Ley procesal y que, efectivamente, sean conocidos por sus destinatarios. Así, pues, al auto admisorio de la demanda fue notificado personalmente al demandado GIOVANNI CASTRILLON VILLA, tal como consta a folio 159 del expediente y a WILINTON DEL TORO PALMA, YONARIS ANTONIO MOSQUERA PALACIOS y HOUNSOU INTERNATIONAL S.A.S., les fue notificada la demanda mediante aviso (Cfr. Folios 145 a 157). Todos los demás actos procesales fueron notificados, bien en audiencia o en estrados o, bien por correo electrónico, tal como lo autoriza el artículo 23 de la Ley 1563 de 2012 y el artículo 294 del Código General del Proceso.

D. JUICIO SOBRE EL MÉRITO – ELEMENTOS AXIOLÓGICOS DE LA PRETENSIÓN.

Antes de adelantar el desarrollo del contenido del presente numeral y con el objeto de que las partes tengan claridad sobre los fundamentos y análisis de los hechos y de las pruebas que motivan la decisión, el Tribunal se permite indicar a manera de resumen de lo ya explicado, que en el proceso que nos ocupa se han dado todos los presupuestos jurídicos (presupuestos de la acción, presupuestos de la demanda, presupuestos del procedimiento y presupuestos sustanciales para sentencia), para proferir una decisión del mérito o de fondo, que es aquella que decide válidamente sobre las pretensiones de la demanda y que por lo tanto obliga a las partes.

Para efectos de analizar los supuestos jurídicos que fundamentan el laudo que se proferirá en el proceso arbitral que nos ocupa y, con el objeto de dar cumplimiento a las disposiciones legales, el Tribunal proferirá el laudo con el análisis de mérito que se realiza con el siguiente orden de contenido.

1. Sobre las pretensiones de la demanda.
 2. Examen de las pruebas, los hechos y conclusiones.
 3. Razones constitucionales y legales que fundamentan las conclusiones.
 4. Análisis de la conducta procesal de las partes.
 5. Conclusiones.
1. Sobre las pretensiones de la demanda y su prueba.

La parte demandante solicita que se declare el incumplimiento del contrato celebrado, aduciendo como causal el no pago de los cánones estipulados y por lo tanto la terminación del contrato de arrendamiento. Pide además, en la segunda pretensión declarativa que se declare la nulidad del "otrosí a contrato de arrendamiento" mediante el cual YONARIS ANTONIO MOSQUERA PALACIO, fue sustituido contractualmente por la sociedad HOUNSOU INTERNATIONAL S.A.S. en el contrato de arrendamiento. Sobre las pretensiones declarativas el Tribunal se referirá en su orden así:

1.1. SOBRE EL CONTRATO CELEBRADO Y SU INCUMPLIMIENTO.

Analizado el contrato de arrendamiento suscrito entre SALADEJUNTAS S.A.S., como arrendadora, YONARIS ANTONIO MOSQUERA PALACIO, como arrendatario y WILLIAM DEL TORO PALMA y GIOVANNI CASTRILLÓN VILLA como deudores solidarios, que obra a folios 15 a 20, se encuentra que este tuvo por objeto la entrega de un inmueble de propiedad de la arrendadora con destinación específica para local comercial o establecimiento de comercio y, por lo tanto es claro jurídicamente que la relación que unió a las partes se deriva de un contrato de naturaleza comercial regido por las normas especiales del Código de Comercio Colombiano. Naturaleza que se ratifica con la

destinación del bien dado en arriendo como local comercial y en el cual opera un establecimiento de comercio. Destinación que se constató en la inspección del día siete (7) de noviembre de 2017, en ocasión de la solicitud de restitución anticipada, contrato este que llena los requisitos de ley y en el cual no se evidencia causal alguna de nulidad. Obrar también en el expediente de la actuación, otras pruebas del contrato como son las declaraciones de los demandados.

El ya citado contrato en su cláusula séptima (7) consagra como causal de terminación del mismo, el incumplimiento de las obligaciones, entre ellas la prevista en el numeral primero (1) de la cláusula quinta (5) cual es la mora en el pago de los cánones de arrendamiento; mora que no fue desvirtuada por los demandados ni su pago acreditado, razones por las cuales este tribunal acogerá favorablemente la pretensión declarativa de la demandante SALADEJUNTAS S.A.S., consignada en su primera pretensión en el sentido de declarar el incumplimiento del contrato celebrado y por lo tanto su terminación.

Con fundamento en las pruebas oportunamente aportadas y válidamente practicadas el Tribunal constata la existencia y validez del contrato de arrendamiento de local comercial celebrado.

En relación con el incumplimiento del contrato como causal de terminación del contrato y consistente en la mora en el pago de los cánones, no obra en el proceso constancia del cumplimiento sustantivo de esta obligación y por lo tanto la pretensión prospera. Advirtiéndose que se imputara al pago, las sumas de dinero consignadas por el demandado WILINTON DEL TORO PALMA correspondientes a los cánones del periodo 2 de abril a diciembre 10 de 2016 cuya información obra a folios 239

- 1.2 **SOBRE LA NULIDAD DEL "OTRO SI A CONTRATO DE ARRENDAMIENTO"**. Procede el Tribunal a analizar el documento que obra a folio 48, mediante el cual el señor YONARIS ANTONIO MOSQUERA PALACIOS y la Sociedad SALADEJUNTAS S.A.S., consignan que *"a petición señor Yonaris el contrato quedará a nombre de la empresa HOUNSOU INTERNATIONAL S.A.S."*, como arrendataria, para efectos de decidir sobre la pretensión de nulidad solicitada por la demandante.

En relación con el documento que las partes suscriben y que se identifica como **"otro si a contrato de arrendamiento"**, se hace necesario estudiar este, en armonía con otros documentos

aportados al proceso y con la intención y entendimiento de las partes.

Puede deducirse de una simple lectura del documento, donde aparece la aceptación de las Sociedad SALADEJUNTAS S.A.S. a la sustitución de la persona arrendataria, que todos los derechos y obligaciones derivados del contrato de arrendamiento de local comercial, quedaron radicados en la persona jurídica de HOUNSOU INTERNATIONAL S.A.S.

Frente a la sustitución de la parte arrendataria (YONARIS ANTONIO MOSQUERA PALACIOS, por HOUNSOU INTERNATIONAL S.A.S.) aceptada por la arrendadora como consta en el denominado "**otro si a contrato de arrendamiento**" y no obstante que no obra en el proceso el documento que contiene el pacto mediante el cual el señor YONARIS ANTONIO MOSQUERA PALACIOS, cedió a la sociedad HOUNSOU INTERNATIONAL S.A.S. su posición contractual, se hace necesario también, comprender los alcances del entendimiento de las partes frente al hecho de que se trata de un contrato comercial, sobre el cual prevé el Código de Comercio en sus artículos 887 a 896 los aspectos sustanciales relacionados con la cesión y que la doctrina ha considerado como un contrato autónomo

De acuerdo con lo previsto en la cláusula sexta (6) numeral cuarto (4) del contrato dentro de las prohibiciones especiales del contrato se encuentra la de "*hacerse sustituir por otras personas en la relación tenencial, bien sea mediante cesión de este contrato o por otro medio cualquiera que tenga como efecto la mutación de las personas que ocuparan el inmueble*", pero no obstante, esta prohibición no fue violada por el arrendatario original señor YONARIS ANTONIO MOSQUERA PALACIOS, puesto que la arrendadora suscribió el otrosí que implicaba la aceptación de la sustitución de la parte arrendataria.

La parte demandante aduce que el "**otro si a contrato de arrendamiento**" es nulo, por cuanto hubo "*mala fe presunta*", consistente esta, como lo indica el hecho # 6 de la demanda corregida en que el señor YONARIS ANTONIO MOSQUERA PALACIO, presentó a la sociedad HOUNSOU INTERNATIONAL S.A.S de la cual es accionista y representante legal, como arrendataria del inmueble y propietaria del establecimiento de comercio denominado Atelier John Bobois, lo cual textualmente se explica en el hecho 6º de la demanda en los siguientes términos textuales:

6º. En el mes de Diciembre de 2016 ya adeudándose 9 cánones de arrendamiento, y ante el requerimiento del pago de la mora, se presenta el arrendatario Sr. YONARIS MOSQUERA

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

personalmente en las oficina de la arrendadora **SALADEJUNTAS**, con el fin de celebrar un otro si al contrato de arrendamiento el día 14 de Diciembre de 2016, para sustituir por completo a la parte arrendataria en el contrato de arrendamiento, y desligar la responsabilidad del señor **YONARIS MOSQUERA** como persona natural y de los dos deudores solidarios **WILINTON DEL TORO PALMA** y el Señor **GIOVANNI CASTRILLON VILLA**, y obligando a la sociedad **HOUNSOU INTERNATIONAL S.A.S.**; sustitución que asalta la buena fe del arrendador, puesto que el patrimonio de la sociedad **HOUNSOU INTERNATIONAL S.A.S.** de la cual es representante legal el Sr. **YONARIS MOSQUERA**, es un incierto del que no se sabe si pueda responder financieramente por las obligaciones debidas del contrato de arrendamiento, se conoce a la fecha que de propiedad de la sociedad **HOUNSOU** se tiene el establecimiento de comercio denominado **ATELIER JHON BOBOIS**, según registro mercantil que se adjunta emitido por la cámara de comercio de Medellín para Antioquia, y las garantías que en principio se presentaron cuando se obligaron los señores **MOSQUERA, DEL TORO, y CASTRILLON**, los tres a título personal, son tangiblemente más solventes y estimables pecuniariamente; por ello en tal acto del otro si, se formula que hubo mala fe de la parte arrendataria, pues no había ninguna otra motivación para presentar tal sustitución y de buena fe el arrendador **SALADEJUNTAS** acepta este otro si, haciendo el arrendatario evidentemente incurrir al arrendador en un **ERROR**, viciando su consentimiento por **DOLO** en virtud de lo estipulado por el código civil en su artículo 1508 del código civil y s.s. y demás normas concordantes, y defraudando su **BUENA FE** según Artículo 83 de la C.N. y el Art. 1603 del código civil. Asumió así el arrendador que la sociedad **HOUNSOU INTERNATIONAL S.A.S.** respondería por lo adeudado y facturó el día 19 de Diciembre de 2016 a esta sociedad, todos los cánones adeudados a la firma del otro si hasta la terminación del contrato de arrendamiento en Marzo de 2017, lo cierto es que nadie ha respondido por lo adeudado.

En relación con el hecho que se transcribe, el Tribunal percibe que la denominada por la demandada "*mala fe presunta*", no fue probada y no existe indicio alguno de la cual se pudiera derivar. En segundo término, las causales de nulidad, tanto absoluta como relativa de los contratos y de las manifestaciones de voluntad, como es el "**otro si a contrato de arrendamiento**", tienen una normatividad especial y precisa.

Las nulidad absoluta se producen cuando el acto o contrato tienen objeto o causa ilícita o se omite un requisito prescrito por la ley para determinar acto, en el caso del "**otro si a contrato de arrendamiento**", este no adolece de causa u objeto ilícito, ni carece de requisito alguno como tampoco se evidencia incapacidad absoluta de las partes para su suscripción.

En relación con otro posible vicio que constituya nulidad relativa se puede afirmar que es anulable o nulo relativamente, el contrato celebrado por relativamente incapacidad o aquel que se ha consentido por error fuerza o dolo.

Aduce la parte demandante que con el "**otro si a contrato de arrendamiento**" se indujo al arrendador en error, con el argumento de que los obligados originales eran más solventes pero sin demostrar en el proceso los fundamentos de su afirmación.

Se ha definido el error como "*la representación falsa de la parte, referida al contrato o a sus presupuestos*". De conformidad con el artículo 1510 del Código Civil, el error vicia el consentimiento cuando recae "**sobre la especie del acto o contrato que se ejecuta o celebra, como si una de las partes entendiese empréstito y la otra donación; o sobre la identidad de la cosa específica de que se trata, como si en el contrato de venta el vendedor entendiese vender cierta cosa determinada, y el comprador entendiese comprar otra.**"

Según al artículo 1511.

"Error de hecho sobre la calidad del objeto. El error de hecho vicia asimismo el consentimiento cuando la sustancia o calidad esencial del objeto sobre que versa el acto o contrato, es diversa de lo que se cree; como si por alguna de las partes se supone que el objeto es una barra de plata, y realmente es una masa de algún otro metal semejante.

El error acerca de otra cualquiera calidad de la cosa no vicia el consentimiento de los que contratan, sino cuando esa calidad es el principal motivo de una de ellas para contratar, y este motivo ha sido conocido de la otra parte".

En cuanto al error en la persona el artículo 1512 prescribe:

"El error acerca de la persona con quien se tiene intención de contratar, no vicia el consentimiento, salvo que la consideración de esta persona sea la causa principal del contrato.

Pero en este caso la persona con quien erradamente se ha contratado tendrá derecho a ser indemnizada de los perjuicios en que de buena fe haya incurrido por la nulidad del contrato".

La doctrina al respecto y en relación con el error en la persona con quien se contrata se ha pronunciado diciendo, que este error puede referirse a la identidad o a las calidades.

En el caso que nos ocupa y como se aduce en el citado hecho, podría pensarse que la demandante se refiere a las calidades de la sociedad arrendataria, a quien le fue cedido el contrato, pero con respecto a este posible error no obra en el proceso prueba alguna sobre que la nueva arrendataria carecía de solvencia económica comparada con la del original arrendatario ni de las circunstancias de hecho o de derecho que pudieran evidenciar la inducción al error.

Adicionalmente la parte demandante admite que el inmueble se destinara a local comercial, pero el contrato no condiciona a que el establecimiento de comercio que en el inmueble opere, sea de propiedad de YONARIS ANTONIO MOSQUERA PALACIOS.

También es necesario precisar que el contrato de arrendamiento donde funciona un establecimiento de comercio por definición del artículo 516 del Código de Comercio forma parte de este, lo cual significa que el referido contrato hace parte como elemento integral del establecimiento de propiedad de HOUNSOU INTERNATIONAL S.A.S. y, como tal goza de especial tratamiento jurídico, que no se hace necesario profundizar en el presente laudo.

En esta oportunidad corresponde al Tribunal, ponderar si el contrato de arriendo se celebró en consideración inicialmente a las calidades del señor YONARIS ANTONIO MOSQUERA PALACIOS y si se incurrió en dolo por haber inducido a la arrendadora a la suscripción del **"otro si a contrato de arrendamiento"**.

Presenta la parte demandante en el ya citado hecho N° 6 de la demanda, dos afirmaciones, se repite, que es necesario analizar (i) que se indujo en error a la arrendadora por cuanto se obliga a que el señor YONARIS ANTONIO MOSQUERA PALACIOS y sus deudores solidarios fueran sustituidos por la sociedad HOUNSOU INTERNATIONAL S.A.S. (II) que el patrimonio de la sociedad HOUNSOU INTERNATIONAL S.A.S. *"es un incierto del que no se sabe si pueda responder financieramente por las obligaciones del contrato"*.

Para efectos de revisar, a la luz de las pruebas que obran en el proceso si existió una fuerza que obligara a la arrendadora a aceptar la sustitución del arrendatario, el tribunal procedió a analizar detenidamente las pruebas que obran en el proceso para concluir que la parte demandante no demostró que hubiera existido constreñimiento, ni fuerza indebida que lo hubiera obligado a suscribir el **"otro si a contrato de arrendamiento"**.

En relación con la afirmación de la incertidumbre sobre el patrimonio de la sociedad HOUNSOU INTERNATIONAL S.A.S., es importante anotar, como ya se advirtió, que no aparece prueba alguna de la actividad adelantada por la arrendadora, ni para verificar las calidades económicas y, de crédito de la sociedad, ni demostrar su insolvencia durante el proceso, adicionalmente la arrendadora no hizo uso del derecho que le asiste consagrado en el artículo 893 del Código de Comercio, en el sentido de no liberar al cedente señor YONARIS ANTONIO MOSQUERA PALACIOS de sus obligaciones contractuales.

Por lo tanto se negara la pretensión de nulidad del "**otro si a contrato de arrendamiento**", mediante el cual YONARIS ANTONIO MOSQUERA PALACIOS fue sustituido en su posición contractual de arrendatario por la sociedad HOUNSOU INTERNATIONAL S.A.S., lo cual fue aceptado por la arrendadora como consta en el documento, en forma expresa y además en forma tácita cuando procedió a facturar a la sociedad HOUNSOU INTERNATIONAL S.A.S., los cánones debidos por el original arrendatario.

- 1.3 **LOS DEUDORES SOLIDARIOS EN EL CONTRATO. EFECTOS DEL OTRO SI AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.** Consta en el contrato celebrado, que los señores WILLINTON DEL TORO PALMA y GIOVANNI CASTRILLÓN VILLA suscribieron el contrato de arrendamiento en calidad de deudores solidarios, lo cual significa que admitieron ser obligados solidarios por pasiva, frente a las obligaciones derivadas del contrato y a favor de la arrendadora, lo cual quedó consignado en la cláusula Decima Segunda del contrato en los siguientes términos:

"DECIMA SEGUNDA. SOLIDARIDAD. LOS DEUDORES SOLIDARIOS, Señor WILLINTON DEL TORO PALMA, mayor de edad, domiciliado en Medellín e identificado con la Cédula de ciudadanía N°. 11.803.977 y el Señor GIOVANNI CASTRILLON VILLA, mayor de edad, domiciliado en Medellín e identificado con la Cédula de Ciudadanía N°. 71.684.521, se obligan solidariamente a todas y cada una de las estipulaciones consignadas en este contrato, entre otras obligaciones que atañen a cánones de arrendamiento, cláusulas penales, servicios públicos domiciliarios o comerciales insolutos, costas procesales y demás factores que se deriven de las anteriores, todo en relación con el inmueble dado en arrendamiento. Por tratarse de una obligación solidaria tiene EL ARRENDADOR la facultad expresa para exigir las obligaciones según estime pertinente".

De la simple lectura de la cláusula, se deduce claramente que los señores WILLINTON DEL TORO PALMA y GIOVANNI CASTRILLÓN, asumieron por pasiva y en forma solidaria las obligaciones relacionadas con "todo en relación con el inmueble dado en arrendamiento" como textualmente se indica en la cláusula.

Asumir una obligación en forma solidaria por pasiva, es aceptar que el acreedor de las obligaciones, frente al cual se asumió la responsabilidad pueda reclamar la totalidad de la obligación de cualquiera de los obligados solidarios.

Como se señala en el artículo 1568 del Código Civil, la obligación solidaria es aquella que en virtud de un acuerdo o por ley, permite que el acreedor pueda exigir a uno o a todos los deudores solidarios, la totalidad de la obligación.

En el caso del contrato de arriendo que nos ocupa existe solidaridad en el pago de las obligaciones, no solo por el acuerdo establecido en la cláusula décima segunda del contrato sino que, por tratarse de un contrato de naturaleza comercial, donde la solidaridad se presume como lo indica el artículo 825 del Código de Comercio así:

"En los negocios comerciales, cuando fueran varios los deudores se presumirá que se han obligado solidariamente".

Por lo anterior y en el caso que nos ocupa, es necesario tener presente además, que las obligaciones solidariamente adquiridas tienen connotaciones especiales en materia contractual ya que los señores WILLINTON DEL TORO PALMA y GIOVANNI CASTRILLÓN, se obligaron como deudores solidarios y no como fiadores del arrendador, lo cual conlleva consecuencias jurídicas diferentes.

El hecho de que los señores WILLINTON DEL TORO PALMA y GIOVANNI CASTRILLÓN se hubieran obligado expresamente como deudores solidarios de las obligaciones que se relacionan con el inmueble arrendado, indica claramente que no son simples fiadores del arrendatario original ni de la sociedad que ocupó la posición de arrendataria luego de la suscripción del otro sí al contrato de arrendamiento, por cuanto existe una gran diferencia entre la fianza y la solidaridad pasiva siendo la más significativa la que señala que:

"Es conveniente distinguir estos dos fenómenos jurídicos. De una parte, se habla de la fianza solidaria; de la otra, se dice que la solidaridad es una forma de garantía personal. No obstante, entre fianza y solidaridad existen grandes diferencias:

- 1) Para que exista solidaridad es menester que todos y cada uno de los codeudores se obliguen a una misa***

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

prestación. Esta exigencia de que la obligación de los varios obligados tenga un mismo objeto es fundamental, porque sin ella sería inconcebible que cada uno de los deudores pueda ser obligado por el total. No ocurre lo mismo en la fianza, como veremos; más aún, hay casos en que la obligación del fiador tiene necesariamente un objeto distinto del objeto de la obligación afianzada"

...

2) La solidaridad da a cada obligado el carácter de deudor principal, la fianza, en cambio, obliga al fiador subsidiariamente". (Pérez, V. Álvaro, Garantías Civiles. Editorial Temis, Colombia 1984, pág. 358)

Teniendo como base el hecho de que en el contrato de arrendamiento existen obligaciones solidarias, de la arrendataria y de los deudores solidarios, es claro que jurídicamente la sociedad SALADEJUNTAS S.A.S., puede reclamar la satisfacción de las obligaciones de cualquiera de los obligados.

En relación con los efectos de la sustitución de la parte arrendataria por la cesión que del contrato hiciera el señor YONARIS ANTONIO MOSQUERA PALACIOS a la sociedad HOUNSOU INTERNATIONAL S.A.S., notificada a la parte arrendadora SALADEJUNTAS S.A.S, y, que dio origen al "**otro sí a contrato de arrendamiento**", el tribunal considera necesario hacer algunos planteamientos para que las partes tengan la claridad necesaria sobre la congruencia del laudo y la relación existente entre las consideraciones y las decisiones.

Es evidente, como resultado del análisis de las pruebas que obran en el proceso, que el señor YONARIS ANTONIO MOSQUERA PALACIOS, cedió válidamente a la sociedad HOUNSOU INTERNATIONAL S.A.S., todos los derechos y las obligaciones que había adquirido derivados del contrato de arriendo sobre un inmueble destinado a local comercial, es decir, a ser usado para funcionamiento de un establecimiento de comercio, cesión que la parte arrendadora SALADEJUNTAS S.A.S., aceptó en forma expresa y tácita. En forma expresa al suscribir el otro sí al contrato y en forma tácita a través de varias manifestaciones tales como: facturar los cánones de arrendamiento a la sociedad HOUNSOU INTERNATIONAL S.A.S., (folio. 35 a 45) la notificación del cumplimiento del embargo de los cánones (folio 49) y la comunicación sobre la no renovación del contrato (folio 51).

De la cesión del contrato surge necesariamente el análisis de los efectos de la cesión entre las diferentes partes as: i) Entre cedente y cesionaria (YONARIS ANTONIO MOSQUERA PALACIOS/ HOUNSOU INTERNATIONAL S.A.S.). ii) Entre cedente y

contratante cedido (YONARIS ANTONIO MOSQUERA PALACIOS/ SALADEJUNTAS S.A.S.) iii) Entre cesionaria y contratante cedido (HOUNSOU INTERNATIONAL S.A.S. /SALADEJUNTAS S.A.S. iv) entre deudores solidarios y contratante cedido (WILLINTON DEL TORO PALMA y GIOVANNI CASTRILLÓN/SALADEJUNTAS S.A.S.), efectos que se analizan a continuación.

- i) Efectos entre cedente y cesionario (YONARIS ANTONIO MOSQUERA PALACIOS/ HOUNSOU INTERNATIONAL S.A.S.).

El artículo 890 del Código de Comercio indica textualmente:

"El que cede un contrato se obliga a responder de la existencia y validez del mismo y de sus garantías, pero, salvo estipulación expresa en contrario, no responderá de su cumplimiento por parte del otro contratante y de los garantes".

Lo previsto en la norma y frente al caso que nos ocupa significa que el señor YONARIS ANTONIO MOSQUERA PALACIOS frente a HOUNSOU INTERNATIONAL S.A.S. se obligó a responder por la validez del contrato y de las garantías, en los términos que indica claramente el artículo, sobre estos efectos no se pronunciará más detenidamente por no ser materia de la Litis.

- ii) Efectos entre cedente y contratante cedido (YONARIS ANTONIO MOSQUERA PALACIOS SALADEJUNTAS S.A.S.).

Los artículos 892 y 893 del Código de Comercio consagran en forma clara las responsabilidades del cedente e indican en resumen que el contratante cedido debe cumplir las obligaciones frente al beneficiario de la cesión. Y el artículo 893 establece que para efectos de que el contratante cedido reclame responsabilidad del contratante al cual le acepto la cesión es decir A YONARIS ANTONIO MOSQUERA PALACIOS, SE HACE NECESARIO QUE SALADEJUNTAS S.A.S., hubiera manifestado que no liberara al cedente de sus obligaciones.

- iii) Efectos entre cesionario y contratante cedido (HOUNSOU INTERNATIONAL S.A.S. SALADEJUNTAS S.A.S.).

Como bien está previsto en el artículo 887 del Código de Comercio en los contratos de ejecución sucesiva cada una de las partes se puede hacer sustituir por un tercero el cual adquiere todos los derechos y obligaciones. En el caso que nos ocupa HOUNSOU INTERNATIONAL S.A.S., adquirió de YONARIS ANTONIO MOSQUERA PALACIOS, todos los derechos y obligaciones que se generan del contrato y a su vez SALADEJUNTAS S.A.S. adquirió frente a HOUNSOU

INTERNATIONAL S.A.S. todos los derechos y obligaciones que se derivan del contrato.

- iv) Efectos entre deudores solidarios y contratante cedido (WILLINTON DEL TORO PALMA/ GIOVANNI CASTRILLÓN/SALADEJUNTAS S.A.S.), efectos que se analizan en el siguiente párrafo.

Para determinar los efectos de la sustitución de la parte arrendataria, en las obligaciones de los deudores solidarios es necesario tener presentes varios aspectos fácticos y jurídicos como se indican a continuación. a) el otro sí al contrato de arriendo es válido y no adolece de vicios que puedan afectar su eficacia como se argumentó en el Capítulo III numeral 1.2 literal D del laudo. b) la cesión de un contrato difiere en sus efectos de la novación, dado que la cesión de un contrato como el que nos ocupa implica que una parte fue sustituida por otra, pero las obligaciones no cambiaron. Para que exista una novación se requiere que haya cambio de una obligación como se desprende del artículo 1687 del Código Civil, por lo tanto para que exista novación es necesario que exista una obligación inicial y que surja una nueva, que las dos obligaciones no sean iguales y que las partes tengan claro que existe una novación o cambio (Bonivento, Jiménez, José Armando. Obligaciones. Editorial Legis. 1ª edición, págs. 441 a 445)

La cesión de un contrato produce efectos así:

"a) En primer lugar, entre cedente y cesionario, los efectos que se producen surgen desde el mismo momento en que se celebra la cesión.

A partir del instante del traspaso y entrega del título empiezan los efectos entre cedente y cesionario.

....

b) La cesión abarca las cláusulas y efectos propios del contrato. Pero la cesión se extiende en sus efectos mucho más allá de los compromisos contractuales", (Leal, Pérez Hildebrando. Manual de Contratos. Editorial Leyer. Pág. 930)

El Código de Comercio en su artículo 523 autoriza la cesión de los contratos de arrendamiento con el consentimiento del arrendador, circunstancia esta que se dio en el caso que nos ocupa, resultando pertinente anotar que la Corte Constitucional al analizar el artículo citado en sentencia C-598 de 1996 se pronunció en los siguientes términos:

"La cesión del contrato es válida cuando la autorice el arrendador,

La cesión del contrato de arrendamiento en nada vulnera el derecho de propiedad del dueño del inmueble... Y si existen garantías del cumplimiento del contrato y, en particular de las obligaciones del arrendatario, ellas en principio, no tienen por qué extinguirse por la cesión".

- 1.4 **SOBRE LA NOTIFICACIÓN A LOS DEUDORES SOLIDARIOS DE LA SUSTITUCIÓN DE LA PARTE ARRENDATARIA.** En relación con la cesión del contrato, realizada por el señor YONARIS ANTONIO MOSQUERA PALACIOS a la sociedad HOUNSOU INTERNATIONAL S.A.S, es importante que en esta se encuentren presentes aspectos que tienen diferentes efectos así: i) la no notificación de la cesión y ii) los efectos de la no notificación del otro si modificatorio.

En relación con la notificación de la cesión de un contrato en materia mercantil dispone el artículo 894 del Código de Comercio:

"Artículo 894. La cesión de un contrato produce efectos entre cedente y cesionario desde que aquélla se celebre; pero respeto del contratante cedido y de terceros, sólo produce efectos desde la notificación o aceptación, salvo lo previsto en el inciso tercero del artículo 888".

En el presente caso y en relación con la notificación de la cesión al contratante cedido es decir a SALADEJUNTAS S.A.S., es evidente que hubo una aceptación de la cesión al suscribir está el otro si, aceptando como arrendataria a la sociedad HOUNSOU INTERNATIONAL S.A.S., además de otras manifestaciones tácitas como ya se anotó, de donde como conclusión lógica se infiere, que la arrendadora se dio por notificada

La cesión que originó la sustitución que el señor YONARIS ANTONIO MOSQUERA PALACIOS efectuó a favor de HOUNSOU INTERNATIONAL S.A.S., operó entre ellos y fue comunicada a la sociedad SALADEJUNTAS S.A.S., como se deduce del hecho de que la arrendadora hubiera suscrito el otro sí, se repite, lo cual tiene por efecto su oponibilidad por tratarse de un acto sin vicio jurídico alguno.

Cabe entonces preguntarse qué efectos origina la ausencia de notificación frente a los deudores solidarios.

El artículo 901 del Código de Comercio indica:

"Artículo 901. Será inoponible a terceros el negocio jurídico celebrado sin cumplir con los requisitos de publicidad que la ley exija".

Si la sustitución de la parte arrendataria no fue notificada a los deudores solidarios, la consecuencia jurídica sería que **"el otro sí al contrato de arrendamiento"** les es inoponible, es decir, que frente a los deudores solidarios no tendría efecto el cambio de arrendatario, pero en razón de que su condición contractual es de obligados solidarios, frente a las obligaciones que se deriven del contrato de arriendo y no de fiadores de la parte arrendataria como ya se explicó, la inoponibilidad u oponibilidad resulta carente de efectos en el caso que nos ocupa.

1.5 EN RELACIÓN CON LA CONSIGNACIÓN EFECTUADA POR EL DEMANDADO WILINTON DEL TORO PALMA. Por escrito que obra a folios 239 el demandado WILINTON DEL TORO PALMA informa al Tribunal que como deudor solidario consigno a órdenes del Juzgado Quince Civil del Circuito de Oralidad, despacho donde se ordenó la medida de embargo de los cánones a favor de SALADEJUNTAS S.A.S, las sumas correspondientes al periodo 2 de febrero a 10 de diciembre de 2016 en cuantía de \$ 20.180.000. En el citado escrito el demandado aduce que consigno por este periodo porque corresponde a aquel que en su entender se encontraba obligado, razón que no será acogida por el Tribunal para liberarlo de responsabilidades pero que se imputara a la deuda, en los términos establecidos por el artículo 1653 del Código Civil, aplicable por expresa disposición del artículo 822 del Código de Comercio, y por lo tanto y como lo dispone la norma se imputara a intereses.

4. Análisis de la conducta procesal de las partes.

El derecho de defensa y contradicción es un derecho consagrado en nuestra Constitución para cuyo ejercicio la parte demandada una vez notificada de la demanda puede asumir frente a las pretensiones de su contraparte diferentes conductas, entre ellas impugnar el auto que admitió la demanda, allanarse a la demanda, es decir, aceptar las pretensiones de la parte demandante, proponer excepciones de mérito lo que significa la formulación de hechos que pretenden desvirtuar las pretensiones formuladas.

Los demandados YONARIS ANTONIO MOSQUERA PALACIOS, WILLINTON DEL TORO PALMA, GIOVANNI CASTRILLÓN VILLA y la sociedad HUONSOU INTERNATIONAL S.A.S., fueron notificados en legal forma de la demanda presentada y omitieron pronunciarse sobre esta y sobre las pretensiones.

Contestar la demanda en un derecho pero también es un deber.

El numeral 2 del artículo 96 del Código de General del Proceso indica que la parte demandada en la contestación de la demanda debe:

"Pronunciamiento expreso y concreto sobre las pretensiones y sobre los hechos de la demanda, con indicación de los que se admiten, los que se niegan y los que no le constan. En los dos últimos casos manifestará en forma precisa y unívoca las razones de su respuesta. Si no lo hiciera así, se presumirá cierto al respectivo hecho".

A su vez el artículo 97 del Código General del Proceso indica que la falta de contestación de la demanda hará *"presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión"*, lo cual significa en el caso que nos ocupa, que los demandados aceptaron los hechos de la demanda y por lo tanto las consecuencia de los mismos, lo que finalmente se traduce en un laudo favorable a las pretensiones de la demandante, no obstante lo cual el tribunal como ya se anotó decidió sobre las pretensiones, no con base en la citada presunción sino en las pruebas regularmente allegadas al proceso.

5. CONCLUSIONES.

1. Existe un contrato comercial de arrendamiento de local para establecimiento de comercio válidamente celebrado entre YONARIS ANTONIO MOSQUERA PALACIOS y SALADEJUNTA S.A.S., donde los señores WILINTON DEL TORO PALMA y GIOVANNI CASTRILLÓN, se comprometieron como deudores solidarios frente al cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de arriendo.
2. Ni el original arrendatario ni la sociedad beneficiaria de la cesión, pagaron los cánones de arrendamiento debidos, incurriendo en un incumplimiento contractual que constituye causal de terminación del contrato y legitiman a la arrendadora para reclamar la restitución del inmueble y el cobro de los cánones de arrendamiento, la cláusula penal y demás pretensiones económicas consecuenciales.
3. Con la aceptación de SALADEJUNTAS S.A.S. el señor YONARIS ANTONIO MOSQUERA PALACIOS cedió a HOUNSOU INTERNATIONAL S.A.S., los derechos y las obligaciones derivadas del contrato de arriendo y como la sociedad SALADEJUNTAS S.A.S., no hizo reserva de solidaridad en los términos de ley, queda liberado el señor YONARIS ANTONIO MOSQUERA PALACIOS de las obligaciones originalmente adquiridas con la celebración del contrato.

4. Como fue claramente explicado no hay causal de nulidad alguna en el "otro si a contrato de arrendamiento", ni hubo novación alguna de obligaciones.
5. La consignación efectuada por el demandado WILINTON DEL TORO PALMA a órdenes del Juzgado Quince Civil De Oralidad de Medellín se imputara a Intereses como se advirtió, imputación que se hará en la fecha de la correspondiente consignación cuya prueba obra a folios 251 donde consta que el dinero se consignó en el Banco Agrario de Colombia el 13 de julio de 2018

Teniendo como fundamento las anteriores consideraciones el Tribunal procederá a su decisión

E. COSTAS.

1. Habiendo concluido la evaluación del proceso, el Tribunal advierte que el balance del Arbitraje favorece a la parte demandante SALADEJUNTAS S.A.S. en virtud de la prosperidad de algunas de las pretensiones.
2. Por consiguiente, y de conformidad con los artículos 365 Núm. 1 de la Ley 1564 de 2012 "*Código General del Proceso*"²⁶ se impondrán las costas del Proceso en contra de HOUNSOU INTERNATIONAL S.A.S., WILINTON DEL TORO PALMA, GIOVANNI CASTRILLÓN VILLA y a favor de SALADEJUNTAS S.A.S., incluyendo las *agencias en derecho* a que se hace referencia en el artículo 366 Núm. 3 y 4 de la Ley 1564 de 2012 "*Código General del Proceso*"²⁷ y el pago de los demás costes debidamente acreditados en el proceso, tal como lo prevé el numeral 8 del artículo 365 de la Ley 1564 de 2012 "*Código General del Proceso*". El Tribunal aclara que en virtud de la prosperidad de las pretensiones, la condena será del cien por ciento (100%) a favor de SALADEJUNTAS S.A.S. y en contra de HOUNSOU INTERNATIONAL S.A.S., WILINTON DEL TORO PALMA, GIOVANNI CASTRILLÓN VILLA, quienes deben responder en forma solidaria como lo estipularon en la cláusula décima segunda del contrato.
3. En materia de *agencias en derecho* el Tribunal observará un criterio de *razonabilidad*, toda vez que no considera que hubiera

²⁶ "En los procesos y en las actuaciones posteriores a aquellos en que haya controversia, la condena en costas se sujetará a las siguientes reglas:

1. Se condenará en costas a la parte vencida en el proceso (...)"

²⁷ "3. La liquidación [de costas] incluirá el valor de 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 sustanciador o el juez, aunque se litigue sin apoderado.

(...)

4. Para la fijación de agencias en derecho deberán aplicarse las tarifas que establezca el Consejo Superior de la Judicatura. Si aquellas establecen solamente un mínimo, o este y un máximo, el juez tendrá además en cuenta la naturaleza, calidad y duración de la gestión realizada por el apoderado o la parte que litigó personalmente, la cuantía del proceso y otras circunstancias especiales, sin que puede exceder el máximo de dichas tarifas. (...)" La negrilla es propia del Tribunal.

habido temeridad en la actuación procesal de las Partes. Por el contrario, la parte convocante actuó a lo largo del proceso con apego a la ética y al profesionalismo que era esperable de él.

4. El total de honorarios y gastos pagados y decretados en el proceso, ascendió a la suma de \$8.665.796,62 y, como consta a folios 173 del cuaderno principal, las sumas determinadas fueron consignadas únicamente por la parte demandante. Como quiera que la parte vencida ha resultado ser HOUNSOU INTERNATIONAL S.A.S., WILINTON DEL TORO PALMA, GIOVANNI CASTRILLÓN VILLA, ésta será condenada a restituir a SALADEJUNTAS S.A.S., el 100% de la partida o suma de dinero que aportó al proceso, esto es, la suma de \$4.332.898,31, los cuales incluyen los gastos iniciales a favor del Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia.
5. En el expediente hay constancia de otros costos pagados por parte de SALADEJUNTAS S.A.S., razón por la cual, y por estar debidamente acreditados, el Tribunal los tendrá en cuenta para el reconocimiento a título de costas, a favor de ésta y en contra de HOUNSOU INTERNATIONAL S.A.S., WILINTON DEL TORO PALMA, GIOVANNI CASTRILLÓN VILLA así:

FACTURA	CONCEPTO	FOLIO	VALOR
968417630	Citación a Yonaris Mosquera (Servientrega).	128	\$10.800
968417631	Citación a Hounsou International (Servientrega).	131	\$10.800
968417633	Citación a Wilinton del Toro (Servientrega).	134	\$10.800
968417634	Citación a Giovanni Castrillón (Servientrega).	139	\$10.800
968419713	Aviso a Yonaris Mosquera (Servientrega).	145	\$10.800
968419714	Aviso a Hounsou International (Servientrega)	150 y 153	\$10.800
968419716	Aviso a Wilinton del Toro (Servientrega).	152 y 154	\$10.800
968419715	Aviso a Giovanni Castrillón (Servientrega).	156 y 157	\$10.800
101090475	Póliza de seguro judicial (Seguros del Estado).	19 Cdo. 2	\$958.904

SUBTOTAL

\$1.045.304.00

Adicionalmente en escrito radicado el día 17 de septiembre de 2018 la apoderada de la demandante acredita algunos gastos efectuados durante el proceso, algunos de los cuales guardan efectivamente relación de causalidad con el proceso y como tal serán reconocidos por el tribunal los siguientes.

Nº. COMPROBANTE	CONCEPTO,	VALOR
1001440031	Inscripción de embargo oficina de registro zona sur propiedad de Giovanni Castrillón	\$ 19.000
73058192	Inscripción de embargo oficina de registro zona norte propiedad de Wilinton del Toro Palma	\$ 19.000
965414265	Aviso a Hounsou International	\$10.800

SUBTOTAL

\$ 48.800.00

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

TOTAL **\$ 1.094.104.00**

6. Con fundamento en el Acuerdo PSAA16-10554 del cinco (5) de agosto de 2016, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura, y con fundamento en el criterio establecido en el artículo 5 "Procesos Declarativos en General en Única Instancia", "b. En aquellos asuntos que carezcan de cuantía o de pretensiones pecuniarias, entre 1 y 8 S.M.M.L.V.", el Tribunal fijará las agencias en derecho a favor de SALADEJUNTAS S.A.S. y, en contra de HOUNSOU INTERNATIONAL S.A.S., WILINTON DEL TORO PALMA, GIOVANNI CASTRILLÓN VILLA, en cuatro (4) S.M.M.L.V., esto es, en la suma de tres millones ciento veinticuatro mil novecientos sesenta y ocho pesos (\$3.124.968).
7. En síntesis, los valores por concepto de costas, a cargo de HOUNSOU INTERNATIONAL S.A.S., WILINTON DEL TORO PALMA, GIOVANNI CASTRILLÓN VILLA y a favor de SALADEJUNTAS S.A.S., son los siguientes:

CONCEPTO	INTERESES DE MORA	FECHA INTERESES DE MORA	VALOR
Gastos y honorarios del demandante (50%) pagados por éste.	Art. 884 del C. de Co.	Desde la fecha de ejecutoria del laudo	\$4.332.898,31
Agencias en derecho	Art. 1617, Núm. 1, Inc. 2 del C.C.	Desde la fecha de ejecutoria del laudo.	\$3.124.968,00
Otros gastos acreditados en el expediente	Art. 1617, Núm. 1, Inc. 2 del C.C.	Desde la fecha de ejecutoria del laudo.	\$1.094.104,00

TOTAL COSTAS: **\$8.551.970,31**

8. 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, el valor faltante deberá ser sufragado por la parte convocante, y que en caso de presentarse un sobrante, ésta, será reintegrada, a la parte demandante, quien fue el que pagó la totalidad de las sumas de dinero.

CAPITULO IV.

DECISIONES DEL TRIBUNAL ARBITRAL

En mérito de todo lo expuesto, el Tribunal Arbitral constituido para dirimir en Derecho las controversias entre **SALADEJUNTAS S.A.S.**, en contra de **YONARIS ANTONIO MOSQUERA PALACIOS, WILINTON DEL TORO PALMA, GIOVANNI CASTRILLON VILLA y HOUNSOU INTERNATIONAL S.A.S.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley.

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

RESUELVE:**A. Sobre las pretensiones:****1. Sobre las pretensiones declarativas.**

- 1.1. PRIMERA PRETENSION DECLARATIVA.** Declarar resuelto por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento, el contrato de arrendamiento celebrado el 1 de marzo de 2016 y cuyo objeto fue el de conceder al arrendatario el goce de un bien inmueble: Un local comercial situado en la carrera 40 número 9 A 26, Barrió el Poblado en la ciudad de Medellín. Inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número 001-140897.
- 1.2. SEGUNDA PRETENSÓN DECLARATIVA.** Negar la solicitud de nulidad del "**otro si a contrato de arrendamiento**" por medio del cual fue sustituido en sus derechos y obligaciones el señor YONARIS ANTONIO MOSQUERA PALACIOS por la sociedad HOUNSOU INTERNATIONAL S.A.S., por encontrarse ajustado a derecho en los términos explicados en las consideraciones del presente laudo.
- 1.3. TERCERA PRETENSION DECLARATIVA.** Negar la pretensión consecuencial de subsistencia de validez de la integración de la parte arrendataria en los términos solicitados por la demandante por improcedente.
- 1.4. CUARTA PRETENSÓN DECLARATIVA.** Negar la solicitud sobre la subsistencia de la cláusula compromisoria por improcedente.

2. Sobre las pretensiones de Condena.

- 2.1 QUINTA PRETENSÓN CONSECUCIONAL.** Se niega la solicitud de restitución provisional por improcedente por cuanto a la misma se dio el trámite correspondiente como obra a folio 113 del expediente.
- 2.2 SEXTA PRETENSÓN DE CONDENA.** Se ordena a la sociedad HOUNSOU INTERNATIONAL S.A.S. a restituir a la sociedad SALADEJUNTA S.A.S., el inmueble objeto del contrato de arrendamiento el cual se identifica así:

El inmueble es un local comercial que se ubica en el segundo piso de un inmueble englobado con certificado de tradición y libertad con matrícula inmobiliaria N° 001-140897 que se anexa a esta demanda, y con dirección principal en la carrera 40 N° 9 A 22, por lo que se anexa documento del trámite de curaduría donde se asigna la dirección N° carrera 40 N° 9 A 26 para el segundo piso en el que se ubica el bien inmueble dado en arriendo; el inmueble base tiene los siguientes

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

linderos generales: Un lote de terreno con un Área de 384 Mts. 2. 600 Vrs 2, aproximadamente, situado en esta ciudad de Medellín en el Barrio Lleras de la fracción el Poblado, junto con la edificación que en el existe, o sea una casa de habitación de dos pisos. Distinguida en su puerta de entrada con el # 9-A-28, de la Carrera 31 y que linda: Por el frente u occidente, con la Carrera 31 antes Carrera A. Por el fondo u oriente, con la casa # 30-39, que es o fue de Javier Gaviria U. Por la derecha entrando o sur, con la casa E-6, hoy 9-A-12, que es o fue de Manuel Baena y por la izquierda entrando o norte, con la Calle 10, antes de dos de Marzo. Según escritura 4027 del 31 de Diciembre de 2013 Notaria 26 de Medellín, se actualizó la nomenclatura Cert. 100004842375968 del Dpto. Admón. de Planeación Subdirección de Catastro Carrera 40 9A-22.

FOLIO DE MATRICULA: El inmueble arrendado está distinguido con el número de matrícula inmobiliaria 001-140897 de la Oficina de Instrumentos Públicos Zona Sur de Medellín.

Para efectos de la restitución y por la naturaleza del proceso arbitral declarativo que nos ocupa el tribunal concede a la sociedad HOUNSOU INTERNATIONAL S.A.S., poseedora a título de arriendo del citado inmueble un término que vence el próximo 30 de septiembre de 2018, para que en forma voluntaria haga entrega a SALADEJUNTAS S.A.S. del identificado inmueble.

- 2.3 **SEPTIMA PRETENSIÓN DE CONDENA.** Se condena a **HOUNSOU INTERNATIONAL S.A.S., WILINTON DEL TORO PALMA, GIOVANNI CASTRILLON VILLA** a pagar en forma solidaria a la Sociedad **SALADEJUNTAS S.A.S.**, los cánones de arrendamiento causados y no pagados así: **Primer periodo.** Cánones debidos por Periodo comprendido entre 2 de abril de 2016 a mayo 1 de 2016, 2 de mayo de 2016 a junio 1 de 2016, junio 2 de 2016 a julio 1 de 2016, julio 2 de 2016 a agosto 1 de 2016, agosto 2 de 2016 a septiembre 1 de 2016, septiembre 2 de 2016 a octubre 1 de 2016, octubre 2 a noviembre 1 de 2016, noviembre 2 de 2016 a diciembre 1 de 2016, diciembre 2 a enero 1 de 2017, enero 2 de 2017 a febrero 2 de 2017, febrero 2 de 2017 a marzo 1 de 2017. **Segundo Periodo.** Marzo 2 de 2017 a abril 1 de 2017, de abril 2 a mayo 1 de 2017, mayo 2 de 2017 a junio 1 de 2017, de junio 2 de 2017 a julio 1 de 2017, julio 2 de 2017 a agosto 1 de 2017, agosto 2 de 2017 a septiembre 1 de 2017, septiembre 2 de 2017 a octubre 1 de 2017, octubre 2 a noviembre 1 de 2017, noviembre 2 de 2017 a diciembre 1 de 2017, diciembre 2 a enero 1 de 2018, enero 2 de 2018 a febrero 2 de 2018, febrero 2 de 2018 a marzo 1 de 2018, **Tercer Periodo.** Marzo 2 de 2018 a abril 1 de 2018, de abril 2 de 2018 a mayo 1 de 2018, mayo 2 de 2018 a junio 1 de 2018, de junio 2 de 2018 a julio 1 de 2018, julio 2 de 2018 a agosto 1 de 2018, agosto 2 de 2018 a septiembre 1 de 2018 y de septiembre 2 de 2018 a septiembre 30 de 2018.

El valor de los cánones de arrendamiento para efectos de su pago deberán tener el reajuste estipulado en la cláusula Décima Cuarta del contrato, que corresponde al IPC del año inmediatamente anterior más tres puntos y el no pago se liquidará con los intereses de mora previstos en el artículo 884 del Código de Comercio según lo estipulado en la cláusula Décima del contrato.

Se condena entonces a **HOUNSOU INTERNATIONAL S.A.S., WILINTON DEL TORO PALMA, GIOVANNI CASTRILLON VILLA**, a pagar a la sociedad las sumas que se indican a continuación y por los conceptos y valores señalados donde además se indica la tasa de interés y los correspondientes incrementos anuales, de acuerdo a lo estipulado, por valor SETENTA Y NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS (\$79.467.385), discriminado así: la suma de \$69.809.884, por concepto de cánones de arrendamiento y la suma de \$9.657.501, por concepto de IVA, cuya liquidación se anexa a este Laudo en una hoja aparte.

Del total de los cánones debidos deberán descontarse la suma de VEINTE MILLONES CIENTO OCHENTA MIL PESOS M/L (\$20.180.000) que fueron consignadas a órdenes del Juzgado Quince Civil Del Circuito de Oralidad de Medellín por el demandado WILINTON DEL TORO PALMA, el 13 de julio de 2018, demandado esta que se subrogará en los términos del artículo 1579 del Código Civil.

En relación con las sumas correspondientes al Impuesto al valor agregado IVA, el Tribunal ordena su pago, por cuanto aunque no aparece acreditado en el expediente que la demandante hubiera efectuado la erogación de conformidad con el contrato celebrado, en el acuerdo de la contraprestación por el arriendo se estableció en el numeral primero de la Cláusula Quinta que el precio sería la suma determinada más IVA.

- 2.4 OCTAVA PRETENSIÓN DE CONDENA.** Se condena a **HOUNSOU INTERNATIONAL S.A.S., WILINTON DEL TORO PALMA, GIOVANNI CASTRILLON VILLA** a pagar en forma solidaria a la Sociedad SALADEJUNTAS S.A.S., la suma de SIETE MILLONES TRESCIENTOS DOCE MIL QUINIENTOS PESOS M.L. (\$7.312.500.00), a título de cláusula penal según lo pactado en la cláusula novena del contrato de arrendamiento celebrado.

B. Sobre las Costas:

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

Condenar en costas WILINTON DEL TORO PALMA, GIOVANI CASTRILLON VILLA y HOUNSOU INTERNATIONAL S.A.S, a pagar a favor de SALADEJUNTAS S.A.S., en forma solidaria la suma de OCHO MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y UN MIL NOVECIENTOS SETENTA PESOS CON TREINTA Y UN CENTAVOS (\$8.551.970,31) suma está que se discrimina así:

- Por honorarios y gastos del Tribunal de Arbitramento, la suma de CUATRO MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS CON TREINTA Y UN CENTAVOS (\$4.332.898,31), que fueron pagados (50%) por SALADEJUNTAS S.A.S. dentro del término de diez (10) días;
- Por agencias en derecho la suma de TRES MILLONES CIENTO VEINTICUATRO MIL NOVECIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS (\$3.124.968.00);
- Por otros costos acreditados en el proceso, la suma de UN MILLÓN DOSCIENTOS ONCE MIL NOVECIENTOS CUATRO PESOS (\$1.094.104.00), que fueron pagados (100%) por SALADEJUNTAS S.A.S.

C. Sobre las medidas cautelares:

PRIMERO. Sobre bienes del señor YONARIS ANTONIO MOSQUERA PALACIOS. En relación con las medidas cautelares solicitadas por la parte demandante y ordenadas por Auto del 30 de octubre de 2017, que obra a folio 13 a 16 del cuaderno de medidas cautelares, obra a folios 82, el oficio número 615 procedente del Juzgado Doce Civil Municipal de Oralidad de Medellín, donde se ordena en el proceso instaurado por Seguros Comerciales Bolívar S.A., contra YONARIS ANTONIO MOSQUERA PALACIOS y GIOVANNI DEL TORO PALMA, el embargo de los remanentes y de los bienes que se llegaren a embargar en el proceso arbitral que nos ocupa, en virtud de la solicitud y de lo proferido en el Auto del 30 de Abril de 2018 que obra a folios 85 a 87, el tribunal pondrá a disposición de ese despacho los bienes del señor YONARIS ANTONIO MOSQUERA PALACIOS dando cumplimiento a la disposición de los incisos 5 y 6 del artículo 466 del C:G P

SEGUNDO. En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 32 de la Ley 1563 de julio 12 de 2012, en concordancia con los artículos 597 numeral 6 y 306 del Código General del Proceso, el tribunal omite el levantamiento de las medidas cautelares con el objeto de proteger los derechos derivados del laudo, advirtiendo como lo prevé la ley que el no ejercicio de la acción ejecutiva correspondiente o el transcurso del tiempo (tres meses), previsto en el inciso 8 del artículo 32 de la ley 1563 de julio 12 de 2012, producirá la caducidad de las mismas, como

también se deberá tener en cuenta el término previsto en el artículo 306 del Código General del Proceso, para el proceso ejecutivo.

C. Sobre aspectos administrativos:

PRIMERO. Decretar la causación y pago al Árbitro y al Secretario del 50% restante de sus respectivos honorarios, los cuales deberán ser cancelados por la ejecutoria del Laudo o de la providencia que decida su aclaración, corrección o complementación (Cfr. Art. 28 de la Ley 1563 de 2012).

SEGUNDO. Decretar el pago de la Contribución Especial Arbitral de que tratan los artículos 16 a 23 de la Ley 1743 de 2014, modificada por el artículo 362 de la Ley 1819 de 2016, reglamentada por los artículos 10 y 11 del Decreto 272 de 2015, equivalente al dos por ciento (2%) del valor total de los honorarios pagados al árbitro y al secretario, los cuales deberán consignarse en la Cuenta del Consejo Superior de la Judicatura – Dirección Ejecutiva de Administración Judicial – Fondo para la Modernización, Descongestión y Bienestar de la Administración de Justicia, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha de ejecutoria del Laudo o de la providencia que decida sobre su aclaración, corrección o complementación.

El monto de los honorarios causados para el árbitro –Cfr. Auto No. 09 del diecinueve (19) de abril de 2018–, ascendieron a la cantidad de tres millones diez mil ochocientos treinta y nueve pesos (\$3.010.839,00); por tanto, la Contribución Especial Arbitral del dos por ciento (2%) para el árbitro único, equivale a la suma de SESENTA MIL DOSCIENTOS DIECISIETE PESOS (\$60.217), los cuales serán consignados directamente por el árbitro en la Cuenta del Banco Agrario No. 3-082-00-00634-1, Denominación "*Contribución Especial Arbitral y sus Rendimientos CUN*", Convenio 13475, a nombre del Consejo Superior de la Judicatura – Dirección Ejecutiva de Administración Judicial.

El monto de los honorarios causados al secretario –Cfr. Auto No. 09 del diecinueve (19) de abril de 2018–, ascendieron a la cantidad de un millón quinientos cinco mil cuatrocientos diecinueve pesos con cincuenta centavos (\$1.505.419,50); por tanto, la Contribución Especial Arbitral del dos por ciento (2%), equivale a la suma de TREINTA MIL CIENTO NUEVE PESOS (\$30.109), los cuales serán consignados directamente por el árbitro único y se descontarán de los honorarios a cargo del secretario, en la Cuenta del Banco Agrario No. 3-082-00-00634-1, Denominación "*Contribución Especial Arbitral y sus Rendimientos CUN*", Convenio 13475, a nombre del Consejo Superior de la Judicatura – Dirección Ejecutiva de Administración Judicial.

Remítase copia del pago de la Contribución Especial Arbitral, tanto del árbitro único, como del secretario, al Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín para los efectos de información del pago que trata la Ley 1743 de 2014.

TERCERO. Decretar el pago de la Contribución Especial para Laudos Arbitrales de Contenido Económico de que trata el artículo 364 de la Ley 1819 de 2016, en virtud a que la sumatoria de las condenas contenidas en el presente Laudo supera los setenta y tres (73) Salarios Mínimos legales mensuales, es decir, la cantidad de \$57.030.666. El pago de dicha contribución está a cargo de la parte triunfante o beneficiaria de las pretensiones de condena, es decir, a cargo de SALADEJUNTAS S.A.S. y a favor del Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, o quien haga sus veces, con destino al Fondo para la Modernización, Descongestión y Bienestar de la Administración de Justicia. La contribución especial se causa cuando se haga el pago voluntario o por ejecución forzosa del correspondiente laudo.

El valor de la contribución Especial corresponde al dos por ciento (2%) del valor total de las condenas ordenadas en el presente laudo, es decir, si la sumatoria de la totalidad de las condenas ascendió a la suma de \$95.331.855,31, la Contribución Especial par Laudos Arbitrales de Contenido Económico, asciende a la suma de \$1.906.637,10.

CUARTO. Ordenar la liquidación final de las cuentas del Proceso y, si a ello hubiere lugar, la devolución a ambas Partes de las sumas no utilizadas de la partida "Gastos de funcionamiento del Tribunal".

QUINTO. Ordenar el archivo del expediente arbitral en el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia (Cfr. Art. 47, *Ibidem*).

SEXTO. 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,

El árbitro,


VIRGINIA URIBE BETANCUR

El secretario,


NICOLÁS HENAO BERNAL

CENTRO DE CONCILIACION ARBITRAJE
Y AMIGABLE COMPOSICION
CAMARA DE COMERCIO DE MEDELLIN
PARA ANTIOQUIA

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

335

PERIODOS		CANON	DEUDA ACUMULADA	DIAS DE MORA	TASA INTERES CORRIENTE BANCARIO	INCREMENTO INTERES POR MORA 1.5%	TOTAL TASA EFECTIVA ANUAL MORATORIA	TOTAL TASA EFECTIVA MENSUAL MORATORIA	VALOR INTERESES MORATORIOS	INTERESES ACUMULADOS	IVA
Fecha Inicial	Fecha final										
2 de abril de 2016	1 de mayo de 2016	2.241.380,00	2.241.380,00	30	20,54%	0,31%	20,8481%	1,5906%	\$ 35.650	\$ 35.650	
2 de mayo de 2016	1 de junio de 2016	2.241.380,00	4.482.760,00	31	20,54%	0,31%	20,8481%	1,5906%	\$ 73.677	\$ 109.328	
2 de junio de 2016	1 de julio de 2016	2.241.380,00	6.724.140,00	30	20,54%	0,31%	20,8481%	1,5906%	\$ 106.951	\$ 216.279	
2 de julio de 2016	1 de agosto de 2016	2.241.380,00	8.965.520,00	31	21,34%	0,32%	21,6601%	1,6473%	\$ 152.608	\$ 368.887	
2 de agosto de 2016	1 de septiembre de 2016	2.241.380,00	11.206.900,00	31	21,34%	0,32%	21,6601%	1,6473%	\$ 150.660	\$ 559.647	
2 de septiembre de 2016	1 de octubre de 2016	2.241.380,00	13.448.280,00	30	21,34%	0,32%	21,6601%	1,6473%	\$ 221.528	\$ 781.176	
2 de octubre de 2016	1 de noviembre de 2016	2.241.380,00	15.689.660,00	31	21,95%	0,33%	22,3195%	1,6931%	\$ 274.494	\$ 1.055.669	
2 de noviembre de 2016	1 de diciembre de 2016	2.241.380,00	17.931.040,00	30	21,95%	0,33%	22,3195%	1,6931%	\$ 303.587	\$ 1.359.256	
2 de diciembre de 2016	1 de enero de 2017	2.241.380,00	20.172.420,00	31	21,95%	0,33%	22,3195%	1,6931%	\$ 352.920	\$ 1.712.177	
2 de enero de 2017	1 de febrero de 2017	2.241.380,00	22.413.800,00	31	22,34%	0,34%	22,6751%	1,7177%	\$ 397.826	\$ 2.110.003	
2 de febrero de 2017	1 de marzo de 2017	2.241.380,00	24.655.180,00	28	22,34%	0,34%	22,6751%	1,7177%	\$ 395.260	\$ 2.505.263	\$ 132.313
2 de marzo de 2017	1 de abril de 2017	2.437.500,75	27.092.680,75	31	22,34%	0,34%	22,6751%	1,7177%	\$ 480.873	\$ 2.986.135	\$ 463.125
2 de abril de 2017	1 de mayo de 2017	2.437.500,75	29.530.181,50	30	22,33%	0,33%	22,6650%	1,7170%	\$ 507.022	\$ 3.493.157	\$ 463.125
2 de mayo de 2017	1 de junio de 2017	2.437.500,75	31.967.682,25	31	22,33%	0,33%	22,6650%	1,7170%	\$ 567.168	\$ 4.060.325	\$ 463.125
2 de junio de 2017	1 de julio de 2017	2.437.500,75	34.405.183,00	30	22,33%	0,33%	22,6650%	1,7170%	\$ 590.723	\$ 4.651.049	\$ 463.125
2 de julio de 2017	1 de agosto de 2017	2.437.500,75	36.842.683,75	31	21,98%	0,33%	22,3097%	1,6924%	\$ 644.302	\$ 5.295.350	\$ 463.125
2 de agosto de 2017	1 de septiembre de 2017	2.437.500,75	39.280.184,50	31	21,98%	0,33%	22,3097%	1,6924%	\$ 686.929	\$ 5.982.279	\$ 463.125
2 de septiembre de 2017	1 de octubre de 2017	2.437.500,75	41.717.685,25	30	21,48%	0,32%	21,8022%	1,6571%	\$ 691.324	\$ 6.673.604	\$ 463.125
2 de octubre de 2017	1 de noviembre de 2017	2.437.500,75	44.155.186,00	31	21,15%	0,32%	21,4678%	1,6388%	\$ 745.465	\$ 7.419.069	\$ 463.125
2 de noviembre de 2017	1 de diciembre de 2017	2.437.500,75	46.592.686,75	30	20,96%	0,31%	21,2744%	1,6204%	\$ 754.973	\$ 8.174.042	\$ 463.125
2 de diciembre de 2017	1 de enero de 2018	2.437.500,75	49.030.187,50	31	20,77%	0,31%	21,0816%	1,6069%	\$ 814.124	\$ 8.988.166	\$ 463.125
2 de enero de 2018	1 de febrero de 2018	2.437.500,75	51.467.688,25	31	20,69%	0,31%	21,0004%	1,6012%	\$ 851.577	\$ 9.839.742	\$ 463.125
2 de febrero de 2018	1 de marzo de 2018	2.437.500,75	53.905.189,00	28	21,01%	0,32%	21,3252%	1,6239%	\$ 817.034	\$ 10.656.756	\$ 463.125
2 de marzo de 2018	1 de abril de 2018	2.610.319,55	56.342.689,55	31	20,68%	0,31%	20,9502%	1,6005%	\$ 934.682	\$ 11.591.438	\$ 495.961
2 de abril de 2018	1 de mayo de 2018	2.610.319,55	58.780.190,10	30	20,48%	0,31%	20,7872%	1,5863%	\$ 937.904	\$ 12.529.342	\$ 495.961
2 de mayo de 2018	1 de junio de 2018	2.610.319,55	61.217.690,65	31	20,44%	0,31%	20,7466%	1,5834%	\$ 1.010.139	\$ 13.539.481	\$ 495.961
2 de junio de 2018	1 de julio de 2018	2.610.319,55	63.655.191,20	30	20,28%	0,30%	20,5842%	1,5720%	\$ 1.011.556	\$ 14.551.037	\$ 495.961
2 de julio de 2018	1 de agosto de 2018	2.610.319,55	66.092.691,75	31	20,03%	0,30%	20,3305%	1,5542%	\$ 1.075.342	\$ 15.626.380	\$ 495.961
ABONO INTERESES	13 de julio de 2018								\$ -20.180.000	\$ -4.553.620	\$ -495.961
2 de agosto de 2018	1 de septiembre de 2018	2.610.319,55	68.529.691,30	31	19,94%	0,30%	20,2391%	1,5478%	\$ 1.112.645	\$ 3.440.976	\$ 495.961
2 de septiembre de 2018	30 de septiembre de 2018	2.610.319,55	71.149.691,85	29	19,81%	0,30%	20,1072%	1,5385%	\$ 1.073.484	\$ 2.367.542	\$ 495.961
TOTALES		72.177.425,87							\$ -	\$ 2.367.542	\$ 9.657.501
TOTAL DEUDA									\$ 69.809.884		\$ 79.467.385

336

VALORES DE REFERENCIA	
*Valor Canon	
1er Periodo	\$ 2.241.380,00
2do Periodo	\$ 2.437.500,75
3er Periodo	\$ 2.610.319,55
*IPC	
2016	5,75%
2017	4,09%
*INCREMENTOS	
2017	8,75%
2018	7,09%
*INTERESES	
Interés corriente bancario certificado superintendencia financiera + 1,5% por mora (Art.º. 884 Código de comercio)	

AUTENTICACIÓN Y CERTIFICACIÓN:

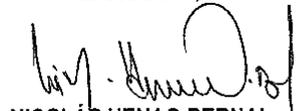
A veinticuatro (24) de septiembre de dos mil dieciocho (2018), el Tribunal Arbitral para dar cumplimiento a lo prescrito en los artículos 114 y 115 de la Ley 1564 de 2012 "Código General del Proceso", certifica que el presente Laudo es copia auténtica o es fiel reproducción del original visible a folios 290 a 336 del expediente arbitral promovido por SALADEJUNTAS S.A.S. en contra de YONARIS ANTONIO MOSQUERA PALACIOS, WILINTON DEL TORO PALMA, GIOVANNI CASTRILLON VILLA y HOUNSOU INTERNATIONAL S.A.S., el cual consta de 47 páginas, y que es primera copia auténtica con destino a la PARTE DEMANDANTE SALADEJUNTAS S.A.S., el cual presta mérito ejecutivo.

El árbitro único,



VIRGINIA URIBE BETANCUR

El secretario,



NICOLÁS HENAO BERNAL

AUTENTICACIÓN Y CERTIFICACIÓN:

A veinticuatro (24) de septiembre de dos mil dieciocho (2018), el Tribunal Arbitral para dar cumplimiento a lo prescrito en los artículos 114 y 115 de la Ley 1564 de 2012 "Código General del Proceso", certifica que el presente Laudo es copia auténtica o es fiel reproducción del original visible a folios 290 a 336 del expediente arbitral promovido por SALADEJUNTAS S.A.S. en contra de YONARIS ANTONIO MOSQUERA PALACIOS, WILINTON DEL TORO PALMA, GIOVANNI CASTRILLON VILLA y HOUNSOU INTERNATIONAL S.A.S., el cual consta de 47 páginas, y que es copia auténtica con destino a la PARTE CO-DEMANDADA YONARIS ANTONIO MOSQUERA PALACIOS.

El árbitro único,


VIRGINIA URIBE BETANCUR

El secretario,


NICOLÁS HENAO BERNAL

AUTENTICACIÓN Y CERTIFICACIÓN:

A veinticuatro (24) de septiembre de dos mil dieciocho (2018), el Tribunal Arbitral para dar cumplimiento a lo prescrito en los artículos 114 y 115 de la Ley 1564 de 2012 "Código General del Proceso", certifica que el presente Laudo es copia auténtica o es fiel reproducción del original visible a folios 290 a 336 del expediente arbitral promovido por SALADEJUNTAS S.A.S. en contra de YONARIS ANTONIO MOSQUERA PALACIOS, WILINTON DEL TORO PALMA, GIOVANNI CASTRILLON VILLA y HOUNSOU INTERNATIONAL S.A.S., el cual consta de 47 páginas, y que es copia auténtica con destino a la PARTE CO-DEMANDADA WILINTON DEL TORO PALMA.

El árbitro único,


VIRGINIA URIBE BETANCUR

El secretario,


NICOLÁS HENAO BERNAL

AUTENTICACIÓN Y CERTIFICACIÓN:

A veinticuatro (24) de septiembre de dos mil dieciocho (2018), el Tribunal Arbitral para dar cumplimiento a lo prescrito en los artículos 114 y 115 de la Ley 1564 de 2012 "Código General del Proceso", certifica que el presente Laudo es copia auténtica o es fiel reproducción del original visible a folios 290 a 336 del expediente arbitral promovido por SALADEJUNTAS S.A.S. en contra de YONARIS ANTONIO MOSQUERA PALACIOS, WILINTON DEL TORO PALMA, GIOVANNI CASTRILLON VILLA y HOUNSOU INTERNATIONAL S.A.S., el cual consta de 47 páginas, y que es copia auténtica con destino a la PARTE CO-DEMANDADA GIOVANNI CASTRILLON VILLA.

El árbitro único,


VIRGINIA URIBE BETANCUR

El secretario,


NICOLÁS HENAO BERNAL

AUTENTICACIÓN Y CERTIFICACIÓN:

A veinticuatro (24) de septiembre de dos mil dieciocho (2018), el Tribunal Arbitral para dar cumplimiento a lo prescrito en los artículos 114 y 115 de la Ley 1564 de 2012 "Código General del Proceso", certifica que el presente Laudo es copia auténtica o es fiel reproducción del original visible a folios 290 a 336 del expediente arbitral promovido por **SALADEJUNTAS S.A.S.** en contra de **YONARIS ANTONIO MOSQUERA PALACIOS, WILINTON DEL TORO PALMA, GIOVANNI CASTRILLON VILLA y HOUNSOU INTERNATIONAL S.A.S.**, el cual consta de 47 páginas, y que es copia auténtica con destino a la **PARTE CO-DEMANDADA HOUNSOU INTERNATIONAL S.A.S.**

El árbitro único,


VIRGINIA URIBE BETANCUR

El secretario,


NICOLAS HENAO BERNAL

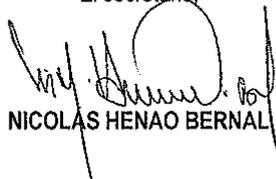
AUTENTICACIÓN Y CERTIFICACIÓN:

A veinticuatro (24) de septiembre de dos mil dieciocho (2018), el Tribunal Arbitral para dar cumplimiento a lo prescrito en los artículos 114 y 115 de la Ley 1564 de 2012 "Código General del Proceso", certifica que el presente Laudo es copia auténtica o es fiel reproducción del original visible a folios 290 a 336 del expediente arbitral promovido por SALADEJUNTAS S.A.S. en contra de YONARIS ANTONIO MOSQUERA PALACIOS, WILINTON DEL TORO PALMA, GIOVANNI CASTRILLON VILLA y HOUNSOU INTERNATIONAL S.A.S., el cual consta de 47 páginas, y que es copia auténtica con destino al JUZGADO 12 CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLÍN.

El árbitro único,


VIRGINIA URIBE BETANCUR

El secretario,


NICOLÁS HENAO BERNAL

TRIBUNAL ARBITRAL PROMOVIDO POR SALADEJUNTAS S.A.S. EN CONTRA DE YONARIS ANTONIO MOSQUERA PALACIOS, WILINTON DEL TORO PALMA, GIOVANNI CASTRILLON VILLA y HOUNSOU INTERNATIONAL S.A.S.

Radicado No. 2017 A 044

AUDIENCIA

Medellín, jueves cuatro (4) de octubre de 2018

Lugar y Fecha:

En la fecha, a las dos y treinta de la tarde (2:30 p.m.), oportunidad previamente señalada e informada por el Tribunal mediante Auto No. 19 del veinticuatro (24) de septiembre de 2018, debidamente notificado en audiencia o en estrados, se constituyó el Tribunal en audiencia, en la sede de Arbitraje del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, ubicada en la Carrera 46 "Avenida Oriental" No. 52 – 82, Piso 7, Medellín, con el fin de continuar con el trámite arbitral.

Asistentes:

En la audiencia están presentes la Dra. VIRGINIA URIBE BETANCUR, árbitro único designada por el Centro de Arbitraje por el sistema del sorteo (Cfr. Art. 8, Ley 1563 de 2012); la Dra. ADRIANA MARÍA MURILLO LONDOÑO, con C.C. 43.279.906 y T.P. No. 156.794, en su calidad de apoderada de la parte demandante; el señor RICARDO MEJIA CANO, identificado con la C.C. No. 8.353.863, representante legal de la sociedad SALADEJUNTAS S.A.S.; el Dr. GUSTAVO HUMBERTO GIRALDO CÁRDENAS, identificado con la cédula de ciudadanía No. 70.066.190 y T.P. 263.980, en su calidad de apoderado de GIOVANNI CASTRILLON VILLA; el señor GIOVANNI CASTRILLON VILLA, identificado con la cédula de ciudadanía No. 71.684.521, en su calidad de parte codemandada; el Dr. JUAN PABLO MONTOYA ANGEE, quien reasume el poder, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.037.606.447 y T.P. 261.123, en su calidad de apoderado de WILINTON DEL TORO PALMA; el señor YONARIS ANTONIO MOSQUERA PALACIOS, identificado con la cédula de ciudadanía No. 11.806.354, en su calidad de parte codemandada y como representante legal de la sociedad codemandada; el Dr. PEDRO GASPARENENA ARCILA, identificado con la cédula de ciudadanía No. 11.806.630 y T.P. No. 297.832 en su calidad de apoderado de YONARIS ANTONIO MOSQUERA PALACIOS y HOUNSOU INTERNATIONAL S.A.S. y, NICOLÁS HENAO BERNAL, como secretario designado.

Objeto de la audiencia:

El objeto de la audiencia es el de resolver sobre las solicitudes formuladas por la parte demandante y demandada, relativas a la aclaración, corrección y adición del laudo arbitral (Cfr. Art. 39 de la Ley 1563 de 2012). Además el Tribunal resolverá lo que en Derecho corresponda.

Informe Secretarial:

Con fundamento en lo expresado en el inciso 3 del Art. 10 de la Ley 1563 de 2012, el Secretario informa, en cuanto al término del proceso, lo siguiente:

- a. Tiempo transcurrido desde la finalización de la primera audiencia de trámite (17 de mayo de 2018): han transcurrido 140 días (14 días de mayo, 30 días de junio, 31 días de julio, 31 días de agosto, 30 días de septiembre y 4 días de octubre).

- b. Tiempo restante para el vencimiento del término de los seis (6) meses o de los 180 días: faltan 40 días; si la primera de trámite finalizó el día 17 de mayo de 2018, el término de los seis (6) meses y/o ciento ochenta (180) días, vence el día 16 de noviembre de 2018.

Desarrollo de la audiencia:

1. DEL AUTO No. 20 DEL 25 DE SEPTIEMBRE DE 2018:

El Tribunal expresa que ninguna de las partes recurrió el auto No. 20 del 25 de septiembre y notificado por correo electrónico en esa misma fecha, razón por la cual dicha providencia se encuentra ejecutoriada. Asimismo, el Tribunal verifica que la parte co-demandada HOUNSOU INTERNATIONAL S.A., tampoco aportó la constancia de pago de la multa impuesta en dicho auto, razón por la cual, ordenará la expedición del oficio respectivo al Consejo Superior de la Judicatura para lo de su competencia.

2. SOLICITUD DE "REVISIÓN Y ACLARACIÓN" DEL LAUDO PRESENTADA POR LOS CO-DEMANDADOS GIOVANNI CASTRILLON VILLA Y WILINTON DEL TORO PALMA:

Sobre el documento presentado por los apoderados de los señores demandados Señores GIOVANNI CASTRILLON VILLA y WILINTON DEL TORO PALMA el Tribunal efectuara el análisis sobre los siguientes aspectos: (i) sobre la legitimidad de los señores codemandados para ser oídos en el proceso y sobre los efectos de la falta de contestación de la demanda, (ii) sobre la procedencia de la solicitud.

- (i) El código General del Proceso en su artículo 13 establece que **"las normas procesales son de orden público y por lo tanto de obligatorio cumplimiento"**, disposición esta que obliga no solo al juez o arbitro sino también a los particulares que acceden a la administración de justicia.

En relación con las normas procesales y su obligatorio cumplimiento para los demandados encontramos que en sentido general existe la obligación o deber de contestar la demanda y que su omisión tiene los efectos generales señalados en los artículos 96 y 97 del Código General del Proceso que al respecto indican:

"Artículo 96.- La contestación de la demanda contendrá:... 2. - Pronunciamiento expreso y concreto sobre las pretensiones y sobre los hechos de la demanda, con indicación de los que se admiten, los que se niegan y los que no le constan. En los dos últimos casos manifestará en forma precisa y unívoca las razones de su respuesta. Si no lo hiciera así, se presumirá cierto el respectivo hecho".

"Artículo 97 inciso 1°:- La falta de contestación de la demanda o de pronunciamiento expreso sobre los hechos y pretensiones de ella, o las afirmaciones o negaciones contrarias a la realidad, harán presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, salvo que la ley le atribuya otro efecto."

En forma especial el artículo 384 del Código General del Proceso en su numeral 4 incisos 2 y 3 señala:

“Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, este no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel.

Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y si no lo hiciera dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo del pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo”.

Visto lo anterior y aplicado al caso que nos ocupa por disposición expresa y clara de la ley, encontramos que los demandados, no obstante que en el proceso se le dieron todas las oportunidades para ser oídos en juicio, no hicieron uso de sus derechos de contradicción bajo los aspectos procesales generales y especiales por cuanto no dieron respuesta a la demanda en forma expresa y concreta como lo exige la norma (Art. 96 N°. 2 CGP) y tampoco se legitimaron para ser oídos consignando los cánones causados como lo dispone el artículo 384 del CGP.

También el numeral 3 del artículo 384 del CGP, determina efectos para los demandados cuando textualmente indica:

“3. Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución”.

Si bien es cierto que el artículo 384 en el numeral 3 citado, indica la facultad del juez de proferir sentencia de restitución cuando el demandado no se opone en el término de contestación de la demanda, lo cual implica una sanción a su contumacia, el Tribunal estimó jurídicamente necesario adelantar todo el proceso por el contenido de las pretensiones adicionales a la de restitución, lo cual no significa que los demandados hubieran estado habilitados para ser oídos con efectos jurídico procesales.

Los alcances de los efectos de la no contestación de la demanda han sido reiterados por la jurisprudencia y la doctrina y estos son claros y expresos en los correspondientes artículos, razón por la cual no es necesario adicionar la exposición.

En relación con los efectos del no pago de los cánones en los procesos de restitución de inmueble la Corte Constitucional ha sido clara cuando se ha pronunciado en los siguientes términos: **“La decisión del legislador de condicionar el ejercicio de los derechos del demandado-ser oído en el proceso, presentar y -controvertir las pruebas que se alleguen en su contra- a la presentación de documentos que**

certifiquen el pago, no es contraria al contenido y alcance del derecho fundamental al debido proceso.

Es de mediana claridad que la exigencia hecha al demandado de presentar una prueba que solamente él puede aportar con el fin de dar continuidad y eficacia al proceso, en nada desconoce el núcleo esencial de su derecho al debido proceso, pudiendo este fácilmente cumplir con la carga respectiva para de esa forma poder hacer efectivo sus derechos a ser oído, presentar y controvertir pruebas". (Corte Constitucional, Sentencia C 070 de 1993).

La misma Corte Constitucional en la Sentencia T-162 de 2015, se pronuncia sobre la no consignación de los cánones así:

"Se colige en lo anterior que la carga que impone al demandado en proceso de restitución de inmueble, consistente en pagar el valor de los cánones que el arrendatario asegure en mora o en aportar los comprobantes de dicho pago como condición previa para que pueda ser oído dentro del proceso civil, tiene lugar en términos constitucionalmente válidos cuando no se discute la existencia del contrato, ni se niega la falta de pago de renta".

Finalmente advierte el Tribunal, que ser oído significa que el juez de la causa analice los argumentos de los demandados que se exprese en la debida oportunidad procesal, pero sí, además de no consignar los cánones no se dio respuesta a la demanda como dispone la ley, también le precluyó a los demandados la oportunidad procesal para exponer los argumentos con los cuales hubieran pretendido desvirtuar los hechos de la demanda.

- (ii) Para efectuar un pronunciamiento sobre las solicitudes presentadas y, no obstante que los demandados como se indicó en el numeral anterior no se encuentran legitimados para ser oídos, considera el Tribunal que es importante la claridad para las partes sobre el alcance de sus derechos procesales y sustanciales. El artículo 39 de la Ley 1563 de julio 12 de 2012 textualmente indica:

"Artículo 39. Aclaración, corrección y adición del laudo. Dentro de los cinco (5) días siguientes a su notificación, el laudo podrá ser aclarado, corregido y complementado de oficio; asimismo, podrá serlo a solicitud de parte, formulada dentro del mismo término".

En el citado artículo se consagran tres posibilidades frente al laudo, sin que sus alcances incluyan revocación de las decisiones, prohibida por el artículo 285 del Código General del Proceso.

Los alcances del artículo 39 de la Ley 1563 ya citada consagran la posibilidad de aclarar, complementar o corregir el Laudo Notificado, pero en los términos del artículo 285 del Código General del Proceso que señala textualmente en su parte pertinente:

"Artículo 285.- La sentencia no es revocable ni reformable por el juez que la pronunció. Sin embargo, podrá ser aclarada, de oficio o a solicitud de parte, cuando contenga conceptos o frases que ofrezcan verdadero motivo de duda, siempre que estén contenidas en la parte resolutive de la sentencia o influyan en ella".

No obstante y con la advertencia que se indica al inicio de este numeral, estima el Tribunal que en la parte resolutive del Laudo proferido, no existen conceptos ni frases que ofrezcan duda sobre el fundamento de las decisiones en lo relacionado con la pretensión de nulidad del "Otro si al contrato de arrendamiento", los efectos del mismo frente a los deudores solidarios cuyas calidades son diferentes a la de simples fiadores, la naturaleza comercial del contrato y la mora en el pago de los cánones.

3. SOLICITUD DE "ACLARACIÓN – CORRECCIÓN – ADICIÓN DE LAUDO" EFECTUADA POR LA DEMANDANTE SALADEJUNTAS S.A.S.

La apoderada de la demandante solicita en resumen la adición del Laudo en relación con un pronunciamiento sobre la suerte de los cánones que se causen con posterioridad a la orden de restitución sobre la aclaración de la imputación de pago del abono realizado por el codemandado, sobre la adición de gastos efectuados no considerados por el Tribunal y sobre dos correcciones de forma, solicitudes sobre las cuales se pronunciará el Tribunal en la siguiente forma:

1. No se adicionará el numeral 2.3 de la parte resolutive literal A en relación con los cánones que se llegaren a causar con posterioridad a la fecha prevista para la restitución voluntaria del inmueble y hasta que esta se efectúe, por cuanto no es posible dar aplicación al inciso 2 del artículo 88 del Código General del Proceso que prevé que: **"En la demanda sobre prestaciones periódicas podrá pedirse que se condene al demandado a las que se llegaran a causar entre la presentación de aquella y el cumplimiento de la sentencia definitiva"**, pretensión esta que debió ser acumulada en forma expresa en la demanda y de la lectura de las pretensiones de condena no se encuentra está incluida.
2. En relación con la solicitud de corrección de la liquidación efectuada por el Tribunal se anexa en la presente audiencia para que haga parte integral del laudo, la liquidación con la correspondiente imputación de pago y en razón a que no resulta comprensible ni clara la solicitud de corrección, pero cuyo valor final arroja una diferencia.
3. En relación con los gastos que aduce la parte actora que no fueron incluidos en la liquidación de costas, el Tribunal adicionará el laudo incluyendo los siguientes valores que se encuentran acreditados en el expediente, por concepto de costas, a cargo de todos los demandados y a favor de SALADEJUNTAS S.A.S., así:
 - La suma de quince mil setecientos pesos (\$15.700), según comprobante No. 1001440032, obrante a folio 279.
 - La suma de quince mil setecientos pesos (\$15.700), según comprobante No. 73058193, obrante a folio 280.
4. Se corrige el numeral 2.3 del numeral 2 sobre las pretensiones de condena en el sentido de aclarar que los periodos iniciales de los años 2017 y 2018 (2° y 3° periodo) corresponde a enero 2 a febrero 1.

Por lo anterior, el Tribunal

RESUELVE
(Auto No. 21)

1. Ordenar la expedición del oficio respectivo al Consejo Superior de la Judicatura para lo de su competencia en lo que se refiere al no pago de la multa impuesta a HOUSOU INTERNATIONAL S.A.S.

2. Con fundamento en las consideraciones expuestas en el numeral 3 del desarrollo de la presente audiencia el Tribunal decide:

2.1 No se adiciona el numeral 2.2 de las pretensiones de condena por las razones expuestas.

2.2 Se procede a la aclaración de la liquidación del crédito relacionado con los cánones en los términos del anexo que hace parte integral del acta de la presente audiencia.

2.3 En relación con los gastos que aduce la parte actora que no fueron incluidos en la liquidación de costas, el Tribunal adiciona el laudo incluyendo los siguientes valores que se encuentran acreditados en el expediente, por concepto de costas, a cargo de todos los demandados y a favor de SALADEJUNTAS S.A.S., así:

- La suma de quince mil setecientos pesos (\$15.700), según comprobante No. 1001440032, obrante a folio 279.
- La suma de quince mil setecientos pesos (\$15.700), según comprobante No. 73058193, obrante a folio 280.

2.4 Se corrige el numeral 2.3 del numeral 2 sobre las pretensiones de condena en el sentido de aclarar que los periodos iniciales de los años 2017 y 2018 (2° y 3° periodo) corresponde a enero 2 a febrero 1.

2.5 En el literal **“C. Sobre las medidas cautelares:”**, obrante a página 43 del Laudo y folio 332 del expediente, se corrige que no es el señor **“GIOVANNI DEL TORO PALMA”** sino el señor **WILINTON DEL TORO PALMA**.

3. Con fundamento en lo establecido en el artículo 302 del C.G.P., certificar que el Laudo Arbitral, proferido por el Tribunal Arbitral promovido por **SALADEJUNTAS S.A.S.** en contra de **YONARIS ANTONIO MOSQUERA PALACIOS, WILINTON DEL TORO PALMA, GIOVANNI CASTRILLON VILLA y HOUNSOU INTERNATIONAL S.A.S.**, del día veinticuatro (24) de septiembre de 2018, obrante a folios 290 a 336, corregido de oficio mediante Auto No. 20 del 25 de septiembre de 2018, obrante a folios 351 a 363, del expediente arbitral, quedó en firme o ejecutoriado el día **cuatro (4) de octubre de 2018**, fecha en la cual quedaron resueltas las solicitudes de aclaración, corrección y adición del laudo arbitral.

4. Ordenar anexar al expediente los comprobantes de pago de la Contribución Arbitral Especial por valor de \$60.217 y \$30.109, realizadas el día veintiocho (28) de septiembre de 2018, mediante operaciones No. 30647267 y 30847305 del Banco Agrario de Colombia (Oficina 1303), respectivamente.

5. Ordenar la expedición de copias auténticas de esta providencia y demás necesarias, con las constancias de Ley y con destino a cada una de las Partes.

6. Modificar el valor de la CONTRIBUCION ESPECIAL ARBITRAL PARA LAUDOS ARBITRALES, visible a folio 334, en el sentido que el valor de la contribución corresponde al dos por ciento (2%) del valor total de las condenas ordenadas, es decir, si la sumatoria de la totalidad de las condenas ascendió a la suma de \$95.222.703,14, la Contribución arbitral especial para Laudos Arbitrales de contenido económico, asciende a la suma de \$1.904.454,00

En los términos del artículo 294 del Código General del Proceso, lo resuelto queda notificado en audiencia o en estrados.

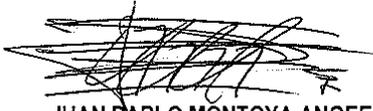
Cumplido lo anterior y siendo las 3:07 p.m. se dio por finalizada la sesión, y se firma la presente acta por los asistentes a la misma.

El árbitro,


VIRGINIA URIBE BETANCUR

Los apoderados de las partes,

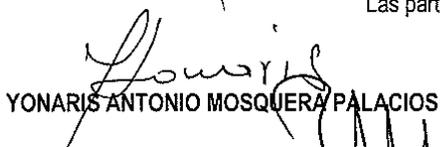

ADRIANA MARÍA MURILLO LONDOÑO


JUAN PABLO MONTOYA ANGEE


GUSTAVO H. GIRALDO CÁRDENAS


PEDRO GASPAR MENA ARCILA

Las partes,


YONARIS ANTONIO MOSQUERA PALACIOS


GIOVANNI CASTRILLON VILLA


RICARDO MEJÍA CANO

El secretario,


NICOLÁS HENAO BERNAL

	PERIODOS		CANON	DEUDA ACUMULADA	DIAS DE MORA	TASA INTERES CORRIENTE BANCARIO	INCREMENTO INTERES POR MORA 1,5%	TOTAL TASA EFECTIVA ANUAL MORATORIA	TOTAL TASA EFECTIVA MENSUAL MORATORIA	VALOR INTERESES MORATORIOS	INTERESES ACUMULADOS	IVA	
	Fecha inicial	Fecha final											
1 er Periodo	2 de abril de 2016	1 de mayo de 2016	2.241.380,00	2.241.380,00	30	20,54%	0,31%	20,8481%	1,5906%	\$ 35.650	\$ 35.650		
	2 de mayo de 2016	1 de junio de 2016	2.241.380,00	4.482.760,00	31	20,54%	0,31%	20,8481%	1,5906%	\$ 73.677	\$ 109.328		
	2 de junio de 2016	1 de julio de 2016	2.241.380,00	6.724.140,00	30	20,54%	0,31%	20,8481%	1,5906%	\$ 106.951	\$ 216.279		
	2 de julio de 2016	1 de agosto de 2016	2.241.380,00	8.965.520,00	31	21,34%	0,32%	21,6601%	1,6473%	\$ 152.608	\$ 368.887		
	2 de agosto de 2016	1 de septiembre de 2016	2.241.380,00	11.206.900,00	31	21,34%	0,32%	21,6601%	1,6473%	\$ 190.760	\$ 559.647		
	2 de septiembre de 2016	1 de octubre de 2016	2.241.380,00	13.448.280,00	30	21,34%	0,32%	21,6601%	1,6473%	\$ 221.528	\$ 781.176		
	2 de octubre de 2016	1 de noviembre de 2016	2.241.380,00	15.689.660,00	31	21,99%	0,33%	22,3199%	1,6931%	\$ 274.494	\$ 1.055.669		
	2 de noviembre de 2016	1 de diciembre de 2016	2.241.380,00	17.931.040,00	30	21,99%	0,33%	22,3199%	1,6931%	\$ 303.587	\$ 1.359.256		
	2 de diciembre de 2016	1 de enero de 2017	2.241.380,00	20.172.420,00	31	21,99%	0,33%	22,3199%	1,6931%	\$ 352.920	\$ 1.712.177		
	2 de enero de 2017	1 de febrero de 2017	2.241.380,00	22.413.800,00	31	22,34%	0,34%	22,6751%	1,7177%	\$ 397.826	\$ 2.110.003		
	2 de febrero de 2017	1 de marzo de 2017	2.241.380,00	24.655.180,00	28	22,34%	0,34%	22,6751%	1,7177%	\$ 395.260	\$ 2.505.263	\$ 132.313	
	2do Periodo	2 de marzo de 2017	1 de abril de 2017	2.437.500,75	27.092.680,75	31	22,34%	0,34%	22,6751%	1,7177%	\$ 480.873	\$ 2.986.135	\$ 463.125
2 de abril de 2017		1 de mayo de 2017	2.437.500,75	29.530.181,50	30	22,33%	0,33%	22,6650%	1,7170%	\$ 507.022	\$ 3.493.157	\$ 463.125	
2 de mayo de 2017		1 de junio de 2017	2.437.500,75	31.967.682,25	31	22,33%	0,33%	22,6650%	1,7170%	\$ 567.168	\$ 4.060.325	\$ 463.125	
2 de junio de 2017		1 de julio de 2017	2.437.500,75	34.405.183,00	30	22,33%	0,33%	22,6650%	1,7170%	\$ 590.723	\$ 4.651.049	\$ 463.125	
2 de julio de 2017		1 de agosto de 2017	2.437.500,75	36.842.683,75	31	21,98%	0,33%	22,3097%	1,6924%	\$ 644.302	\$ 5.295.350	\$ 463.125	
2 de agosto de 2017		1 de septiembre de 2017	2.437.500,75	39.280.184,50	31	21,98%	0,33%	22,3097%	1,6924%	\$ 686.929	\$ 5.982.279	\$ 463.125	
2 de septiembre de 2017		1 de octubre de 2017	2.437.500,75	41.717.685,25	30	21,48%	0,32%	21,8022%	1,6571%	\$ 691.324	\$ 6.673.604	\$ 463.125	
2 de octubre de 2017		1 de noviembre de 2017	2.437.500,75	44.155.186,00	31	21,15%	0,32%	21,4673%	1,6338%	\$ 745.465	\$ 7.419.069	\$ 463.125	
2 de noviembre de 2017		1 de diciembre de 2017	2.437.500,75	46.592.686,75	30	20,96%	0,31%	21,2744%	1,6204%	\$ 754.973	\$ 8.174.042	\$ 463.125	
2 de diciembre de 2017		1 de enero de 2018	2.437.500,75	49.030.187,50	31	20,77%	0,31%	21,0816%	1,6069%	\$ 814.124	\$ 8.988.166	\$ 463.125	
2 de enero de 2018		1 de febrero de 2018	2.437.500,75	51.467.688,25	31	20,69%	0,31%	21,0004%	1,6012%	\$ 851.577	\$ 9.839.742	\$ 463.125	
2 de febrero de 2018		1 de marzo de 2018	2.437.500,75	53.905.189,00	28	21,01%	0,32%	21,3252%	1,6239%	\$ 817.014	\$ 10.656.756	\$ 463.125	
3er Periodo	2 de marzo de 2018	1 de abril de 2018	2.610.319,55	56.515.508,55	31	20,68%	0,31%	20,9902%	1,6005%	\$ 934.682	\$ 11.591.438	\$ 495.961	
	2 de abril de 2018	1 de mayo de 2018	2.610.319,55	59.125.828,11	30	20,48%	0,31%	20,7872%	1,5863%	\$ 937.904	\$ 12.529.342	\$ 495.961	
	2 de mayo de 2018	1 de junio de 2018	2.610.319,55	61.736.147,66	31	20,44%	0,31%	20,7466%	1,5834%	\$ 1.010.139	\$ 13.539.481	\$ 495.961	
	2 de junio de 2018	1 de julio de 2018	2.610.319,55	64.346.467,21	30	20,28%	0,30%	20,5842%	1,5720%	\$ 1.011.556	\$ 14.551.037	\$ 495.961	
	2 de julio de 2018	1 de agosto de 2018	2.610.319,55	66.956.786,77	31	20,03%	0,30%	20,3305%	1,5542%	\$ 1.075.342	\$ 15.626.380	\$ 495.961	
	ABONO INTERESES	13 de julio de 2018		62.403.166,30						-\$ 20.180.000	-\$ 4.553.620	\$ 495.961	
	2 de agosto de 2018	1 de septiembre de 2018	2.610.319,55	65.013.485,86	31	19,94%	0,30%	20,2391%	1,5478%	\$ 1.039.815	\$ 1.039.815	\$ 495.961	
	2 de septiembre de 2018	30 de septiembre de 2018	2.610.319,55	67.623.805,41	29	19,81%	0,30%	20,1072%	1,5385%	\$ 1.005.712	\$ 2.045.526	\$ 495.961	
	TOTALES				67.623.805,41							2.045.526,42	9.657.501,00
	TOTAL DEUDA												79.326.832,83

VALORES DE REFERENCIA	
*Valor Canon	
1er Periodo	\$ 2.241.380,00
2do Periodo	\$ 2.437.500,75
3er Periodo	\$ 2.610.319,55
*IPC	
2016	5,75%
2017	4,09%
*INCREMENTOS	
2017	8,75%
2018	7,09%
*INTERESES	
superintendencia financiera + 1,5% por mora (Art. °. 884 Código de comercio)	



28/09/2018 10:22:08 Cajero: alopezbt

Oficina: 1303 - MEDELLIN JUNIN
Terminal: B1303CJ041A1 Operación: 30847305

Transacción: RECAUDO DE CONVENIOS

Valor:	\$30,109.00
Costo de la transacción:	\$0.00
Iva del Costo:	\$0.00
GMF del Costo:	\$0.00

Medio de Pago: EFECTIVO

Convenio: 13475 CSJ-CONTIBUCION ESPECIALA
Ref 1: 71774501

Antes de retirarse de la ventanilla por favor verifique que la transaccion solicitada se registro correctamente en el comprobante. Si no esta de acuerdo informele al cajero para que la corrija. Cualquier inquietud comuniquese en Bogota al 5948500 resto del pais al 018000915000



28/09/2018 10:21:44 Cajero: alopezbt

Oficina: 1303 - MEDELLIN JUNIN
Terminal: B1303CJ041A1 Operación: 30847267

Transacción: RECAUDO DE CONVENIOS

Valor:	\$60,217.00
Costo de la transacción:	\$0.00
Iva del Costo:	\$0.00
GMF del Costo:	\$0.00

Medio de Pago: EFECTIVO

Convenio: 13475 CSJ-CONTIBUCION ESPECIALA
Ref 1: 32435379

Antes de retirarse de la ventanilla por favor verifique que la transaccion solicitada se registro correctamente en el comprobante. Si no esta de acuerdo informele al cajero para que la corrija. Cualquier inquietud comuniquese en Bogota al 5948500 resto del pais al 018000915000

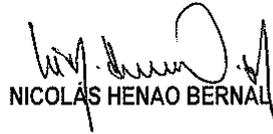
AUTENTICACIÓN Y CERTIFICACIÓN:

A cuatro (4) de octubre de dos mil dieciocho (2018), el Tribunal Arbitral para dar cumplimiento a lo prescrito en los artículos 114 y 115 de la Ley 1564 de 2012 "Código General del Proceso", certifica que la presente providencia, en conjunto con el Auto No. 20 del 25 de septiembre de 2018, son copia auténtica o son fiel reproducción de los originales visible a folios 351 a 363 y 375 a 383 del expediente arbitral promovido por SALADEJUNTAS S.A.S. en contra de YONARIS ANTONIO MOSQUERA PALACIOS, GIOVANNI CASTRILLON VILLA, WILINTON DEL TORO PALMA y HOUNSOU INTERNATIONAL S.A.S., las cuales constan de 22 páginas, y que son copia auténtica con destino a la parte Convocada HOUNSOU INTERNATIONAL S.A.S.

El árbitro único,


VIRGINIA URIBE BETANCUR

El secretario,


NICOLAS HENAO BERNAL

CENTRO DE CONCILIACIÓN, ARBITRAJE
Y ASIGNABLE COMPROMISIÓN
CAMARA DE COMERCIO DE MEDELLIN
PANA ANTICOLMA




Recibí

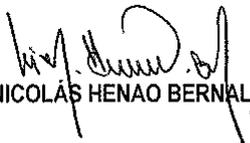
AUTENTICACIÓN Y CERTIFICACIÓN:

A cuatro (4) de octubre de dos mil dieciocho (2018), el Tribunal Arbitral para dar cumplimiento a lo prescrito en los artículos 114 y 115 de la Ley 1564 de 2012 "Código General del Proceso", certifica que la presente providencia, en conjunto con el Auto No. 20 del 25 de septiembre de 2018, son copia auténtica o son fiel reproducción de los originales visible a folios 351 a 363 y 375 a 383 del expediente arbitral promovido por **SALADEJUNTAS S.A.S.** en contra de **YONARIS ANTONIO MOSQUERA PALACIOS, GIOVANNI CASTRILLON VILLA, WILINTON DEL TORO PALMA y HOUNSOU INTERNATIONAL S.A.S.**, las cuales constan de 22 páginas, y que son copia auténtica con destino a la parte Convocada **YONARIS ANTONIO MOSQUERA PALACIOS.**

El árbitro único,


VIRGINIA URIBE BETANCUR

El secretario,


NICOLÁS HENAO BERNAL

CENTRO DE CONCILIACIÓN ARBITRAJE
Y AMIGABLE COMPOSICIÓN
CAMERA DE COMERCIO DE MEDELLIN
FIS-2018-103014

AUTENTICACIÓN Y CERTIFICACIÓN:

A cuatro (4) de octubre de dos mil dieciocho (2018), el Tribunal Arbitral para dar cumplimiento a lo prescrito en los artículos 114 y 115 de la Ley 1564 de 2012 "Código General del Proceso", certifica que la presente providencia, en conjunto con el Auto No. 20 del 25 de septiembre de 2018, son copia auténtica o son fiel reproducción de los originales visible a folios 351 a 363 y 375 a 383 del expediente arbitral promovido por SALADEJUNTAS S.A.S. en contra de YONARIS ANTONIO MOSQUERA PALACIOS, GIOVANNI CASTRILLON VILLA, WILINTON DEL TORO PALMA y HOUNSOU INTERNATIONAL S.A.S., las cuales constan de 22 páginas, y que son copia auténtica con destino a la parte Convocada WILINTON DEL TORO PALMA.

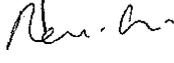
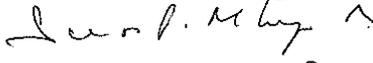
El árbitro único,


VIRGINIA URIBE BETANCUR

El secretario,


NICOLÁS HENAO BERNAL

CENTRO DE CONCILIACION ARBITRAJE
Y AMIGABLE COMPOSICION
CAMARAS DE COMERCIO DE BOGOTA
PARRAQUICOLLA



T. 1 261123

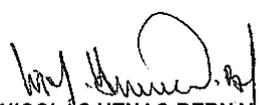
AUTENTICACIÓN Y CERTIFICACIÓN:

A cuatro (4) de octubre de dos mil dieciocho (2018), el Tribunal Arbitral para dar cumplimiento a lo prescrito en los artículos 114 y 115 de la Ley 1564 de 2012 "Código General del Proceso", certifica que la presente providencia, en conjunto con el Auto No. 20 del 25 de septiembre de 2018, son copia auténtica o son fiel reproducción de los originales visible a folios 351 a 363 y 375 a 383 del expediente arbitral promovido por **SALADEJUNTAS S.A.S.** en contra de **YONARIS ANTONIO MOSQUERA PALACIOS, GIOVANNI CASTRILLON VILLA, WILINTON DEL TORO PALMA y HOUNSOU INTERNATIONAL S.A.S.**, las cuales constan de 22 páginas, y que son primera copia auténtica que presta mérito ejecutivo con destino a la parte Convocante **SALADEJUNTAS S.A.S.**

El árbitro único,


VIRGINIA URIBE BETANCUR

El secretario,


NICOLÁS HENAO BERNAL

CENTRO DE CONCILIACIÓN ARBITRAJE
Y AMIGABLE COMPOSICIÓN
CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ
PARA ANTIOQUIA

Se ubi Adm. de la Sala Arbitral
CC 431279900 / 186794009