

**REPÚBLICA DE COLOMBIA FINAL**

**TRIBUNAL ARBITRAL**

**WILSON ANTONIO LOBO ROSO Vs. PROMOTORA ESTADIO S.A.S.**

**RADICADO No. 2020 A 0002**

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

**LAUDO ARBITRAL**

Medellín, veintiuno (21) de abril de 2021

## ÍNDICE

<b>I. Antecedentes.....</b>	<b>4</b>
<b>1. Partes y representantes.....</b>	<b>4</b>
1.1. Parte convocante.....	4
1.2. Parte convocada.....	4
<b>2. Contrato objeto de controversia.....</b>	<b>4</b>
<b>3. Pacto arbitral.....</b>	<b>4</b>
<b>4. Trámite del proceso arbitral.....</b>	<b>5</b>
4.1. Demanda principal.....	5
4.2. Designación de los árbitros.....	5
4.3. Instalación.....	5
4.4. Admisión de la demanda [principal], notificación del auto admisorio y traslado de la demanda.....	5
4.5. Contestación de la demanda principal.....	6
4.6. Traslado de las excepciones de mérito de la demanda principal e inadmisión de la demanda de reconvención.....	6
4.7. Admisión de la demanda de reconvención, notificación del auto admisorio y traslado de la demanda de reconvención.....	6
4.8. Contestación a la demanda de reconvención.....	6
4.9. Audiencia de conciliación y fijación de honorarios y gastos.....	6
4.10. Primera audiencia de trámite.....	7
4.11. Etapa probatoria.....	7
a) Documentos:.....	7
b) Interrogatorios a las partes:.....	7
c) Cierre de la etapa probatoria y control de legalidad:.....	7
4.12. Alegatos de conclusión.....	8
4.13. Audiencia de laudo.....	8
<b>5. Término de Duración del Proceso Arbitral.....</b>	<b>8</b>
<b>6. Pretensiones de la demanda presentada por Wilson Antonio Lobo Roso.....</b>	<b>8</b>
<b>7. Excepciones de mérito formuladas en la contestación de la demanda por Promotora Estadio S.A.S. ....</b>	<b>8</b>

---

8. Pretensiones de la demanda de reconversión de Promotora Estadio S.A.S.....	9
9. Excepciones de mérito formuladas en la contestación de la demanda por Wilson Antonio Lobo Roso.....	10
<b>II. Presupuestos Procesales.....</b>	<b>10</b>
<b>III. Consideraciones .....</b>	<b>12</b>
1. Síntesis de los alegatos de conclusión presentados por las partes .....	12
a). De la parte Convocante .....	12
a). De la parte Convocante .....	12
2. Pretensión primera, segunda y tercera: la solicitud de declaración de terminación del contrato por causa de fuerza mayor desde el 1 de mayo de 2019, y la consecuente condena de entrega del inmueble y exoneración de responsabilidad contractual al arrendatario .....	13
a) Posición de la convocante:.....	13
b) Posición de la convocada:.....	14
c) Consideraciones del Tribunal: .....	15
3. Sobre la excepción de fondo o de mérito propuesta en contra de las pretensiones de la demanda principal.....	24
4. Consideraciones sobre las pretensiones segunda y tercera principal y subsidiarias primera a cuarta de la demanda de reconversión. ....	25
5. Sobre la “excepción” propuesta en contra de las pretensiones contenidas en la demanda de reconversión. ....	32
<b>IV. Conducta procesal de las partes.....</b>	<b>33</b>
<b>V. Las costas y su liquidación .....</b>	<b>33</b>
<b>VI. DECISIÓN.....</b>	<b>34</b>

## LAUDO ARBITRAL

Medellín, veintiuno (21) de abril de dos mil veintiuno (2021).

### I. Antecedentes

#### 1. Partes y representantes.

1.1. **Parte convocante principal y demandada reconvenida.** WILSON ANTONIO LOBO ROSO, mayor de edad, domiciliado en el municipio de Medellín e identificado con la cédula de ciudadanía No. 88.139.206.

1.2. **Parte convocada principal y demandante reconviente.** PROMOTORA ESTADIO S.A.S., sociedad domiciliada en el municipio de Medellín, constituida mediante documento privado del 16 de diciembre de 2010, identificada con la matrícula mercantil No. 21-440756-12 de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia e identificada con el NIT No. 900.402.481-1. Esta entidad se encuentra representada legalmente por el señor CÉSAR AUGUSTO CHAVARRÍA ARDILA, identificado con la cédula No. 70.122.877 y su suplente es la señora NATALY CHAVARRÍA OLARTE, identificada con la cédula No. 1.017.170.377.

2. **Contrato objeto de controversia.** El contrato objeto de la controversia se denominó por las partes como “*CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN ESTABLECIMIENTO COMERCIAL COMUNIDAD COMO UNIDAD DE EXPLOTACIÓN ECONÓMICA DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 516 DEL CÓDIGO DE COMERCIO EN CONCORDANCIA CON EL ARTÍCULO 525*” con fecha del 26 de octubre de 2016, celebrado entre PROMOTORA ESTADIO S.A.S., como “*EL ARRENDADOR*” y WILSON ANTONIO LOBO ROSO, como “*EL ARRENDATARIO*”.

3. **Pacto arbitral.** El pacto arbitral, en su modalidad de cláusula compromisoria, expresa:

**“CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA: CLÁUSULA COMPROMISORIA.** *Toda controversia o diferencia relativa a este contrato, se resolverá por un Tribunal de Arbitramento, que se sujetará a los dispuesto en la ley 1563 de 2012 y el decreto 1818 de 1998, o en las normas que lo reclamen, adicionen o modifiquen, de acuerdo a las siguientes reglas:*

1. *El Tribunal estará integrado por tres árbitros.*

2. *Los árbitros serán designados por las partes de común acuerdo. En caso de que no fuere posible, los árbitros serán designados por el Centro de Conciliación, Arbitraje y amigable composición de la Cámara de Comercio de Medellín.*

3. *La organización interna del Tribunal se sujetará a las reglas previstas para el efecto por el Centro de Conciliación, Arbitraje y (sic) de la Cámara de Comercio de Medellín.*

4. *Los gastos y en horarios (sic) del proceso arbitral se establecerán con base en las tarifas vigentes del Centro de Conciliación, Arbitraje y amigable composición de la Cámara de Comercio de Medellín, aprobadas por el Ministerio del Interior y de Justicia.*

5. *El Tribunal decidirá en derecho.*

6. *El Tribunal funcionará en Medellín en el Centro de conciliación (sic) arbitraje y amigable composición de la Cámara de Comercio de esta ciudad.”*

4. **Trámite del proceso arbitral.** El trámite arbitral se desarrolló con apego a las disposiciones legales que rigen el arbitraje nacional y con pleno cumplimiento de los principios y garantías constitucionales.

4.1. **Demanda principal.** El día dieciocho (18) de febrero de 2020, el señor WILSON ANTONIO LOBO ROSO, a través de su apoderado judicial, presentó ante el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia la demanda arbitral con el fin de que se integrara un Tribunal de Arbitramento que resolviera las pretensiones formuladas en la misma, en contra de la sociedad PROMOTORA ESTADIO S.A.S.

4.2. **Designación de los árbitros.** Mediante **“REUNIÓN PARA NOMBRAMIENTO DE ÁRBITROS”** del día dos (2) de marzo de 2020, los apoderados de ambas partes –con facultades expresas para designar los árbitros–, nombraron de mutuo acuerdo, como árbitros principales, a los Dres. HERNANDO PARRA NIETO, JUAN ANTONIO GAVIRIA GIL y JULIA VICTORIA MONTAÑO BEDOYA.

Todos los árbitros principales designados aceptaron el cargo dentro de la oportunidad procesal de que trata el artículo 14 de la Ley 1563 de 2012 y en dichos actos, dieron cumplimiento al deber de información contenido en el artículo 15 de la Ley 1563 de 2012. (Cfr. Expediente Digital, Nros. 12, 13, 14 y 15).

Así las cosas, el Centro de Arbitraje, mediante cartas del diez (10) de marzo de 2020, les comunicó a los apoderados de las partes la aceptación y el deber de información de los árbitros designados.

4.3. **Instalación.** Mediante Auto No. 01 del doce (12) de mayo de 2020, el Tribunal Arbitral se instaló formalmente, designó como secretario al Dr. NICOLÁS HENAO BERNAL, fijó el lugar de funcionamiento del Tribunal, reconoció personería a los apoderados de las partes, entre otras cuestiones. (Cfr. Expediente Digital, Nro. 28).

El secretario designado, en audiencia celebrada el 12 de mayo y mediante documento del trece (13) de mayo de 2021, aceptó el cargo y dio cumplimiento al deber de información de que trata el artículo 15 de la Ley 1563 de 2012, los cuales fueron puestos en conocimiento a los apoderados de las partes, en la audiencia respectiva. (Cfr. Expediente Digital, Nros. 17 y 28).

4.4. **Admisión de la demanda [principal], notificación del auto admisorio y traslado de la demanda.** Mediante Auto No. 02, proferido en audiencia del 16 de junio de 2020, el Tribunal inadmitió la demanda y le concedió el término de cinco (5) días a la parte demandante para subsanar los requisitos (Cfr. Expediente Digital, Nro. 29). El apoderado de la parte demandante, mediante escrito radicado el día 19 de junio de 2020, presentó escrito de cumplimiento de los requisitos exigidos por el Tribunal para la admisión de la demanda.

Mediante Auto No. 03, proferido en audiencia celebrada el día 26 de junio de 2020 (Cfr. Expediente Digital, Nro. 33), el Tribunal resolvió lo siguiente: i) admitió la demanda arbitral; ii) ordenó la notificación personal a la sociedad demandada; iii) ordenó correr traslado de la demanda por el término de veinte (20) días a la demandada; iv) indicó el trámite o procedimiento del proceso arbitral y; v) fijó fecha para la próxima audiencia.

El día veintiséis (26) de junio de 2020, el secretario del Tribunal notificó por correo electrónico y personalmente al Representante Legal y al apoderado de la sociedad demandada del auto admisorio de la demanda arbitral (Cfr. Expediente Digital, Nro. 34).

**4.5. Contestación de la demanda principal.** La parte demandada, PROMOTORA ESTADIO S.A.S., mediante escritos radicados por correo electrónico el día veintiocho (28) de julio de 2020 a las 16:09, ejerció el derecho de contradicción, así: i) contestó la demanda arbitral; ii) se opuso a todas las pretensiones de la demanda principal; iii) formuló excepciones de mérito o de fondo; iv) solicitó el decreto de medios de prueba y, v) propuso demanda de reconvencción (Cfr. Expediente Digital, Nros. 35 y 36).

**4.6. Traslado de las excepciones de mérito de la demanda principal e inadmisión de la demanda de reconvencción.** Mediante Auto No. 04 del treinta y uno (31) de julio, notificado por correo electrónico a los apoderados el día cuatro (4) de agosto de 2020, el Tribunal resolvió, entre otras cosas: i) tener por contestada la demanda principal y correr traslado de la excepción de fondo o de mérito contenida en dicho acto procesal e, ii) inadmitir la demanda de reconvencción formulada por PROMOTORA ESTADIO S.A.S. (Cfr. Expediente Digital, Nros. 39 y 40)

El apoderado de la parte demandante principal, mediante correo electrónico del día once (11) de agosto de 2020 (Cfr. Expediente Digital, Nros. 41 y 42) recorrió el traslado de las excepciones de fondo, haciendo un pronunciamiento frente a ella, sin solicitar nuevos medios de prueba.

Asimismo, el apoderado de PROMOTORA ESTADIO S.A.S., mediante correo electrónico del día doce (12) de agosto de 2020 (Cfr. Expediente Digital, Nros. 43 y 44) presentó escrito de cumplimiento a los requisitos exigidos por el tribunal para la admisión de la demanda de reconvencción.

**4.7. Admisión de la demanda de reconvencción, notificación del auto admisorio y traslado de la demanda de reconvencción.** Mediante Auto No. 05, proferido en audiencia celebrada el día diecinueve (19) de agosto de 2020, el Tribunal profirió el auto admisorio de la demanda de reconvencción. Dicha providencia fue notificada a la parte reconvenida, mediante correo electrónico del día diecinueve (19) de agosto de 2020 (Cfr. Expediente Digital, Nros. 45 y 46).

**4.8. Contestación a la demanda de reconvencción.** La parte demandada reconvenida, WILSON ANTONIO LOBO ROSO, mediante escrito radicado el día quince (15) de septiembre de 2020, contestó la demanda de reconvencción (Cfr. Expediente Digital, Nros. 47, 48 y 49), sin que se formularan excepciones de fondo o de mérito de manera expresa.

**4.9. Audiencia de conciliación y fijación de honorarios y gastos.** En audiencia del siete (7) de octubre de 2020, el Tribunal profirió las siguientes providencias: i) el Auto No. 06, por medio del cual declaró agotada y fracasada la audiencia de conciliación prevista en el Art. 24 de la Ley 1563 de 2012 y, seguidamente, ii) el Auto No. 07, por medio del cual se fijaron los gastos y honorarios del Tribunal, estableciendo las sumas a cargo de las partes por los siguientes conceptos (Cfr. Expediente Digital, Nro. 50):

- a. Honorarios de los Árbitros y del Secretario;
- b. Gastos de funcionamiento del Tribunal; y
- c. Gastos de administración del Centro de Arbitraje.

Dentro de las oportunidades procesales de que trata el artículo 27 de la Ley 1563 de 2012, AMBAS partes consignaron y/o pagaron la totalidad de los gastos y honorarios decretados por este Tribunal Arbitral (Cfr. Expediente Digital, Nros. 51 a 56).

**4.10. Primera audiencia de trámite.** Mediante Auto No. 08, proferido en audiencia del doce (12) de noviembre de 2020, el Tribunal: i) se declaró competente para conocer y decidir las pretensiones y excepciones tanto de la demanda principal como de la demanda de reconvención; 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 a los árbitros y al secretario, y el 100% al Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia (Cfr. Expediente Digital, Nro. 57).

Dentro de esa misma audiencia, y mediante Auto No. 09, el Tribunal decretó los medios de prueba solicitados por las partes, las de “*oficio*” que consideró pertinentes, conducentes y útiles y, finalmente, fijó fechas para su práctica.

**4.11. Etapa probatoria.** Durante la etapa probatoria del presente proceso arbitral, se tuvieron y practicaron las siguientes pruebas:

a) **Documentos.** Todos los que fueron aportados por las partes en las oportunidades procesales pertinentes, así: i) Documentos aportados por WILSON ANTONIO LOBO ROSO, en la demanda principal y en la contestación a la demanda de reconvención, visibles en los Nros. 1, 2, 4, 5 y 49 del Expediente Digital; ii) Documentos aportados por PROMOTORA ESTADIO S.A.S., en la contestación a la demanda principal y en la demanda de reconvención, visibles en los Nros. 35, 37, 38 y 44 del Expediente Digital; y, iii) Documentos aportados por la EMPRESA DE DESARROLLO URBANO – EDU– como respuesta a la “*Prueba de Oficio*”, visibles en los Nros. 66 a 162 del Expediente Digital.

Mediante Auto No. 12, proferido en audiencia del veintiuno (21) de enero de 2021 (Cfr. Expediente Digital Nro. 163), el Tribunal corrió traslado de los documentos aportados o de la respuesta al oficio proveniente de la EMPRESA DE DESARROLLO URBANO –EDU–, sin que ninguna de las partes lo recorriera.

b) **Interrogatorios de parte.** En audiencia del tres (3) de diciembre de 2020 (Cfr. Expediente Digital Nro. 63), se practicó el interrogatorio de parte a CÉSAR AUGUSTO CHAVARRÍA ARDILA, como representante legal de PROMOTORA ESTADIO S.A.S. (Cfr. Grabaciones 2020 A 0002 del 3 de diciembre de 2020). En dicha audiencia el Tribunal profirió el Auto No. 10, en virtud del cual: requirió a las partes, puso en conocimiento una circular expedida por el Centro de Arbitraje y fijó nueva fecha para practicar el interrogatorio de WILSON ANTONIO LOBO ROSO.

En audiencia del catorce (14) de diciembre de 2020 (Cfr. Expediente Digital Nro. 65), se practicó el interrogatorio decretado “*de oficio*” a WILSON ANTONIO LOBO ROSO (Cfr. Grabaciones 2020 A 0002 del 14 de diciembre de 2020). En dicha audiencia el Tribunal profirió el Auto No. 11, en virtud del cual se fijó fecha para continuar con el trámite arbitral.

c) **Cierre de la etapa probatoria y control de legalidad.** Mediante Auto No. 12, proferido en audiencia del veintiuno (21) de enero de 2021 (Cfr. Expediente Digital Nro. 163), el Tribunal cerró la etapa de la instrucción del proceso. Asimismo, el Tribunal, en todas las audiencias realizó el control de legalidad del proceso y ninguna de las partes manifestó o advirtió alguna irregularidad o nulidad procesal

**4.12. Alegatos de conclusión.** Mediante audiencia del diecisiete (17) de febrero de 2021, se realizó la audiencia de alegaciones (Cfr. Grabaciones 2020 A 0002 del 17 de febrero de 2021) y se profirió el Auto No. 13, en virtud del cual se fijó fecha para la audiencia del fallo.

**4.13. Audiencia de laudo.** Esa audiencia se fijó para el día de la expedición del presente laudo, esto es para el veintiuno (21) de abril de 2021.

**5. Término de Duración del Proceso Arbitral.** Según el artículo 10 de la Ley 1563 de 2012, cuando las partes no señalan en el pacto arbitral el término para la duración del proceso arbitral, éste será de seis (6) meses contados a partir de la finalización de la primera audiencia de trámite, lapso en el que deberá proferirse y notificarse, incluso, la providencia que resuelve la solicitud de aclaración, corrección o adición.

En el presente caso, la primera audiencia de trámite finalizó el día doce (12) de noviembre de 2020, fecha a partir de la cual inició el cómputo del mencionado término para proferir el laudo arbitral o la providencia que lo aclare, corrija o adicione.

Toda vez que la primera audiencia de trámite finalizó el día doce (12) de noviembre de 2020, el término de los seis (6) meses para concluir las actuaciones del Tribunal expiraría el día **doce (12) de mayo de 2021**. Así las cosas, el presente laudo arbitral es proferido dentro del término señalado en la Ley.

**6. Pretensiones de la demanda presentada por Wilson Antonio Lobo Roso.** La parte convocante, mediante escrito (Cfr. Expediente Digital Nro. 31) por medio del cual subsanó los requisitos de la inadmisión de la demanda, formuló las siguientes peticiones, las cuales se transcriben textualmente a continuación:

*“Primer requisito: en cuanto este requisito, relacionado con las pretensiones procedo hacer claridad en lo que muy expresamente se manifiesta en el acápite de las pretensiones.*

*A- Por varias razones, entre ellas la fuerza mayor, mi cliente se ve en la necesidad de hacer entrega del establecimiento comercial HOTEL CALAZANS REAL, localizado en la Calle 50# 45-65 de la ciudad de Medellín, por tal razón se obligue al arrendador a recibir el establecimiento de comercio o al local donde actualmente funciona.*

*B- Declarar terminado el contrato entre las mencionadas partes.*

*C- Exonerar de cualquier causa imputable o responsabilidad contractual al arrendatario de incumplimiento del contrato de arrendamiento de establecimiento comercial HOTEL CALAZANS REAL”*

**7. Excepciones de mérito formuladas en la contestación de la demanda por Promotora Estadio S.A.S.** Se presentó oportunamente el escrito de contestación de la demanda, manifestando que se oponía a la totalidad de las pretensiones de la misma. De igual forma, aceptó algunos hechos y negó otros. Con la contestación de la demanda, PROMOTORA ESTADIO propuso la siguiente excepción de mérito:

*“La **NO EXISTENCIA DE OBRAS O INTERVENCIONES** en el lugar donde está ubicado el inmueble objeto de disputa. (...)”*

**8. Pretensiones de la demanda de reconvención de Promotora Estadio S.A.S.** La parte convocada solicitó al Tribunal en su demanda de reconvención subsanada (Cfr. Expediente Digital Nro. 44) que en el laudo se pronunciara acerca de las siguientes pretensiones que se transcriben textualmente a continuación:

*“De la manera más respetuosa solicitamos que se acceda a las siguientes pretensiones, a saber:*

**PRETENSIÓN PRIMERA PRINCIPAL:** Que se declare la terminación del contrato de arrendamiento de establecimiento de comercio celebrado entre la sociedad **PROMOTORA ESTADIO SAS**, identificada con **NIT 900402481**, representada legalmente por el señor **CESAR AUGUSTO CHAVARRIA ARDILA**, identificado con cédula de ciudadanía número 70.122.877, en calidad de **ARRENDADOR** y el señor **WILSON ANTONIO LOBO ROZO** identificado con cédula de ciudadanía número **88.139.206** de Ocaña, en calidad de **ARRENDATARIO**; el contrato en mención tiene como objeto el arrendamiento del establecimiento de comercio denominado **HOTEL CALASANZ REAL**, ubicado en la Calle 50 Nro. 81-27, Barrio Calasanz de la ciudad de Medellín, y se pactó con un término de duración inicial de **NUEVE (09) años**.

**PRETENSIÓN SEGUNDA PRINCIPAL:** el pago total de los cánones de arrendamiento adeudados incluyendo los intereses moratorios, de la siguiente manera:

MES	AÑO	VALOR
Febrero	2019	17.174.702
Marzo	2019	26.174.702
Abril	2019	26.174.702
Mayo	2019	26.174.702
Junio	2019	26.174.702
Julio	2019	26.174.702
Agosto	2019	26.174.702
Septiembre	2019	26.174.702
Octubre	2019	26.174.702
Noviembre	2019	26.174.702
Diciembre	2019	26.174.702
Enero	2020	27.169.340
Febrero	2020	27.169.340
Marzo	2020	17.207.249
<b>TOTAL</b>		<b>350.467.651</b>

**PRETENSIÓN TERCERA PRINCIPAL:** que se restituya el establecimiento de comercio denominado **HOTEL CALASANZ REAL**, ubicado en la Calle 50 Nro. 81- 27, Barrio Calasanz de la ciudad de Medellín, de conformidad con lo estipulado en la **cláusula vigésima primera** del contrato suscrito por las partes.

**PRETENSIÓN SUBSIDIARIA PRIMERA:** por el valor de IVA del tercer período del año 2019, correspondiente al Hotel Calasanz Real por valor de **Dieciséis millones ochenta y ocho mil pesos M/L (\$16.088.000.00)**, que fue pagado por mi prohijado, del cual se aporta el correspondiente Recibo Oficial de Pago de Impuestos Nacionales. Así como de todas las obligaciones inherentes a las actividades hoteleras, y que fueron asumidas por estipulación contractual, a saber:

**CLAUSULA TERCERA: NUMERAL 6** Pago a proveedores, insumos, servicios, publicidad y empleados.

**NUMERAL 7** Pago de impuestos tasas y contribuciones.

**NUMERAL 8** Constituir las pólizas de seguro que amparen los riesgos inherentes a la actividad hotelera a favor del señor **CESAR AUGUSTO CHAVARRIA ARDILA**.

**NUMERAL 24** Mantener renovada la respectiva licencia sanitaria ante el correspondiente autoridad administrativa el municipio de Medellín.

**NUMERAL 25** Pagar los derechos de autor de conformidad con la ley 23 de 1982 789 de 2002 y su decreto reglamentario 1721 de 2002.

**PRETENSION SUBSIDIARIA SEGUNDA:** que se haga efectiva la **CLÁUSULA PENAL** contenida en la **CLÁUSULA VIGÉSIMA** del contrato, misma que contiene una obligación clara, expresa y exigible, establecida en virtud del incumplimiento del arrendatario y que como reza en su tenor literal solamente requiere el mero retardo para configurarse, para efectos de cuantificar esta pretensión se establece que es el duplo del último canon de arrendamiento vigente, que para todos los efectos es la suma de **CINCUENTA Y CUATRO MILLONES TRECIENTOS TREINTA Y OCHO MIL SEISCIENTSO OCHENTA PESOS M/L (\$54.338.680)**

**PRETENSION SUBSIDIARIA TERCERA:** que se condene en costas y agencias en derecho a la parte demandada, esto es, que asuma los costos inherentes al tribunal de arbitraje que se promueve para conocer del conflicto comercial entre las partes, por ser el causante directo con el incumplimiento del mismo.

**PRETENSION SUBSIDIARIA CUARTA:** que el **ARRENDATARIO** se ponga al día con las obligaciones insolutas, que se establecen a la fecha enero de 2020 de la siguiente manera:

<i>Impuesto al consumo 2017</i>	
<i>Impuesto</i>	\$ 212.000
<i>Interés</i>	\$ 165.000
<i>Al día de hoy</i>	\$ 377.000

<i>*IVA 2017</i>	
<i>Impuesto</i>	\$ 9.998.000
<i>Interés</i>	\$ 7.704.000
<i>Al día de hoy</i>	\$ 17.702.000

<i>Cree 2016 Nov y Dic</i>	
<i>Ingresos noviembre Wilson</i>	\$58620913 * 0,8%
<i>Ingresos diciembre Wilson</i>	\$58620913 * 0,8%
<i>Total impuesto CREE</i>	\$ 937.935

<i>*Total retenciones que nos ha practicado el señor Wilson</i>	
<i>Mayo a diciembre 2017 no hubo retención</i>	
<i>Año 2018</i>	\$ 8.953.412
<i>Año 2019</i>	\$ 9.238.130
<i>Total</i>	\$ 18.191.542

(...)"

9. **Excepciones de mérito formuladas en la contestación de la demanda por Wilson Antonio Lobo Roso.** Se presentó oportunamente el escrito de contestación a la demanda de reconvencción, haciendo un pronunciamiento a los hechos, peticiones y medios de prueba. En dicho acto procesal, se propuso la excepción de indebida acumulación de pretensiones, pero no se propusieron excepciones de fondo o de mérito.

## **II. Presupuestos Procesales.**

El Tribunal considera que las condiciones de procedimiento necesarias para el estudio y decisión de fondo de las controversias sometidas a su conocimiento se encuentran reunidas en el presente caso, teniendo en cuenta que:

- La demanda con la que se dio inicio al trámite arbitral reunió los requisitos de forma señalados en la Ley, tal como se destacó en el Auto No. 03 del veintiséis (26) de junio de 2002 que admitió aquella (Cfr. Expediente Digital Nro. 33).
- La parte convocante principal y demandada reconvenida es una persona natural plenamente capaz. Adicionalmente, su apoderado fue reconocido formalmente en la causa arbitral.

- c) Por su parte, la convocada y demandante reconviniendo es una persona jurídica que a su vez ha concurrido a la presente causa por medio de su representante legal y su apoderado, este último formalmente reconocido en el proceso.
- d) Según quedó definido en la Primera Audiencia de Trámite, este Tribunal Arbitral resulta competente para conocer y decidir sobre las pretensiones de la demanda inicial y de la reconvenición, así como de las excepciones planteadas.
- e) El procedimiento y trámite seguido por el Tribunal Arbitral se ajusta a los mandatos legales, sin advertir causal alguna de nulidad que afecte la validez de la actuación surtida, amén de que las partes en diferentes oportunidades fueron interrogadas acerca de la necesidad de alertar respecto de cualquier atisbo de afectación del trámite arbitral, frente a lo cual manifestaron su conformidad con el desarrollo del proceso, sin haber puesto de presente ninguna situación adversa al debido curso del trámite.
- f) El Tribunal Arbitral se encuentra en término para proferir el presente laudo, entre otras razones, por cuanto la acción de la parte convocante fue ejercida oportunamente, de suerte que no se configuró para ella fenómeno de caducidad o prescripción alguna.

Con sustento en lo anterior, el Tribunal reitera entonces que se encuentran cumplidos todos los presupuestos procesales<sup>1</sup> requeridos para pronunciarse de fondo acerca de la controversia que ha sido sometida a su determinación. Estas se encuentran involucradas dentro de las previsiones de la cláusula compromisoria -en su integridad transigibles o de libre disposición- de manera que no se avizora entonces circunstancia que impida proferir la decisión con la cual concluirá este trámite arbitral.

---

<sup>1</sup> La Corte Suprema de Justicia ha puntualizado lo siguiente acerca de los presupuestos procesales: "Trátase de elementos estructurales de la relación jurídica procesal, exigencias imperativas para su constitución válida o para proferir la providencia sobre el mérito del asunto, independientemente de su fundamento sustancial. No conciernen a la relación jurídica sustancial controvertida, causa petendi, petitum, ni a la legitimación en causa, aptitud o interés específico para deducir, controvertir o soportar la pretensión, cuestiones todas del derecho sustancial (CXXXVIII, 364/65), sino a "los requisitos indispensables para la integración y desarrollo válido" del proceso (sentencia del 14 de agosto de 1995 exp. 4268), esto es, a la competencia del juez natural, la demanda en forma y la capacidad procesal para ser parte y comparecer a proceso, en tanto, el derecho de acción es una condición de la providencia favorable de la litis contestatio (LIX, 818; LXXV, 158 y XXVI, 93). La omisión o deficiencia de los presupuestos procesales, según se trate, conduce a la nulidad del proceso o a un fallo inhibitorio y, en este último caso, no exime al juzgador del deber de proferir una providencia indicativa de las razones por las cuales no define el mérito de la controversia (cas. civ. 21 de julio de 1954, LXXVIII, 2144, 104, 19 de agosto de 1954, 348, 21 de febrero de 1966)" (Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Sentencia del 15 de julio de 2018, M.P. William Namén Vargas, Expediente 68001-3103-006-2002-00196-01).

### **III. Consideraciones**

#### **1. SÍNTESIS DE LOS ALEGATOS DE CONCLUSIÓN PRESENTADOS POR LAS PARTES:**

##### **a) De la Parte Convocante:**

La parte convocante señor WILSON ANTONIO LOBO ROSO, a través de su apoderado judicial, en las alegaciones manifestó que el inmueble y el establecimiento Hotel Calasanz Real el 26 de enero de 2021 fueron recibidos por la convocada PROMOTORA ESTADIO S.A.S. a través de su representante legal señor CÉSAR AUGUSTO CHAVARRÍA ARDILA, sin documento que así lo respalde porque este último no suscribió el documento respectivo; y, a la vez, el inmueble se entregó a la Empresa de Desarrollo Urbano EDU de Medellín, lo cual resulta importante teniendo en cuenta que lo pretendido en este proceso es la terminación del contrato y la entrega del inmueble objeto del mismo.

Adujo que es necesario tener en cuenta que la conducta desplegada por las partes en el quehacer del contrato debe ir acompañada por la buena fe señalada en el art. 1603 del C.C., como lo mostró su prohijado, al firmar el contrato con intención de permanecer nueve años, lo que demuestra que quería ejecutar la labor comercial que conoce a cabalidad por la experiencia que tiene de más de cuarenta años en el sector hotelero.

En los alegatos de conclusión se manifestó que, en ejecución del contrato en el año de 2016, el Municipio de Medellín, para llevar a cabo la construcción del tranvía de la 80, anunció desalojos generando inestabilidad comercial en su poderdante, pues ya no estaba seguro de hacer reservas a través de redes sociales. Lo anterior llevó al convocante a buscar insistentemente al señor CÉSAR AUGUSTO CHAVARRÍA ARDILA para solucionar este problema, enviándole carta con cinco meses y veinte días de antelación a la prórroga del contrato, como lo anterior no dio resultado, promovió el proceso arbitral.

En la misma oportunidad procesal el apoderado de la convocante manifestó, en relación a la conducta procesal desplegada por el señor CÉSAR AUGUSTO CHAVARRÍA ARDILA, que es muy comercial pero no bien vista contractualmente, dado que arrendó un establecimiento de comercio con la finalidad de acreditar su buen nombre y su marca en el mercado hotelero, defraudando la buena fe contractual, consiguiendo que el contrato se prorrogara y recibiendo el inmueble solo en enero de 2021 para beneficiarse del lucro cesante del municipio.

Manifestó también que el señor CÉSAR AUGUSTO CHAVARRÍA ARDILA conocía previamente del proyecto vial y no obstante celebró el contrato a nueve años. Adicionalmente, agregó que en su demanda de reconvencción está solicitando el reconocimiento de impuestos no demostrados.

Finalmente invocó la solidaridad social y la teoría de la imprevisión citando el art 868 del C. de Co. y mencionó la respuesta a la prueba de oficio, la que consideró inconducente porque con ella se buscaba que se informara sobre el impacto de la obra en la actividad comercial, lo cual no se logró.

Concluye diciendo que no todo incumplimiento produce mora, porque el señor LOBO ROSO tenía una justificación por culpa del municipio, por lo que solicitó se le absolviera de responsabilidad.

##### **b) De la Parte convocada:**

La parte convocada PROMOTORA ESTADIO S.A.S. a través de su apoderado judicial manifestó que la EDU convocó a las partes para la entrega del inmueble, lo cual se produjo en el mes de enero de 2021, sin suscribirse el documento elaborado por el Sr. LOBO ROSO en el que se indicaba que estaba a paz y salvo, comoquiera que iría en contravía de la convocatoria de este Tribunal.

Desmintiendo lo manifestado por el abogado JUAN GUILLERMO CÁRDENAS sobre la buena fe comercial, la convocada adujo que no pudo recibir el inmueble a satisfacción, porque el sr. LOBO ROSO dejó una deuda pendiente de 26 millones de pesos por servicios públicos domiciliarios. Endilgó también al señor LOBO ROSO la falta de buena fe, pues es de conocimiento público que este se encarga de la actividad hotelera, la cual es muy especializada, razón por la cual no resultaba aceptable que aseverara que era muy difícil la promoción del hotel. Indicó además que la convocante realizó un negocio y aun con su experiencia no determinó que el hotel no estaba en una zona turística. El referido apoderado señaló que las partes llevaron a cabo una negociación conforme a derecho, nadie en el sector y mucho menos su poderdante conocía que ese sector fuera objeto de intervención, y si lo supiera no hubiera invertido tanto dinero para construir un inmueble destinado al hotel.

Finalmente afirmó en sus alegatos que es obligación del arrendatario estar al día con los cánones de arrendamiento, cuyo pago se encuentra pendiente por valor de doscientos cuarenta millones de pesos, razón por la cual no se recibió el inmueble. Así las cosas, se preguntó que si el Sr. LOBO ROSO estaba intentando entregar y terminar el contrato de buena fe ¿por qué no consignó los cánones de arrendamiento? A lo que respondió que el contrato puede terminarse por justas causas, pero esto no se dio porque ni siquiera resulta aplicable la teoría de la imprevisión, ni la fuerza mayor ni el caso fortuito.

## **2. PRETENSIÓN PRIMERA, SEGUNDA Y TERCERA: LA SOLICITUD DE DECLARACIÓN DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO POR CAUSA DE FUERZA MAYOR DESDE EL 1 DE MAYO DE 2019, Y LA CONSECUENTE CONDENA DE ENTREGA DEL INMUEBLE Y EXONERACIÓN DE RESPONSABILIDAD CONTRACTUAL AL ARRENDATARIO.**

### **a) Posición de la convocante:**

La convocante formuló en su demanda las siguientes pretensiones:

- “1. Declarar la terminación del contrato de arrendamiento por causa de fuerza mayor no imputable a ninguna de las partes desde el día (01) del mes 05 del año dos mil diecinueve (2019).*
- 2. Ordenar a la compañía PROMOTORA ESTADIO S.A.S. cumplir con su obligación de hacer al recibir el establecimiento de comercio HOTEL CALAZANS REAL.*
- 3. Exonerar de cualquier responsabilidad contractual al actual arrendatario por las causas y los hechos narrados en este proceso”.*

Dichas pretensiones encuentran sustento en que los bienes inmuebles en los cuales se encontraba operando el establecimiento de comercio Hotel Calasanz Real, serían objeto de adquisición por parte del municipio de Medellín, con ocasión de la ejecución del Plan de Desarrollo “*Medellín cuenta con vos*”, en el cual se ha priorizado, entre otros, la ejecución de los intercambios viales que le darán entrada al Corredor de la Avenida 80<sup>2</sup>.

A juicio de la convocante, la incertidumbre respecto del momento de entrega del inmueble a la Alcaldía de Medellín le impedía celebrar contratos de alojamiento a mediano y a largo plazo con la certeza de poderlos cumplir, lo que conllevaba a que no pudiera explotar su mercado objetivo (empresarial).

---

<sup>2</sup> Hechos séptimo y octavo.

En la audiencia de alegatos de conclusión, la convocante puso de presente que el 26 de enero de 2021 entregó a la convocada el establecimiento de comercio y local comercial donde funcionaba el Hotel Calasanz. Sin embargo, manifestó que el Gerente General de la convocada no firmó acta de recibo alguna en la que constara la entrega efectiva de los referidos bienes.

En adición a lo anterior, el apoderado de la convocante destacó el comportamiento “*intachable y leal*” de su representado desde la etapa precontractual, durante la ejecución del Contrato y el desarrollo del presente proceso. Así mismo, cuestionó el comportamiento de la convocada pues, en su entender, la misma sabía de las obras que llevaría a cabo la Alcaldía de Medellín en el sector donde quedaba ubicado el Hotel y, pese a ello, celebró el contrato de arrendamiento traído a este arbitraje por un término de nueve años.

Finalmente, aseveró que la supuesta imposibilidad de operar el establecimiento de comercio Hotel Calasanz Real con ocasión de la inminente iniciación de las obras por parte de la Alcaldía de Medellín, configuró una circunstancia extraordinaria, imprevista e imprevisible, que agravó de manera excesivamente onerosa las prestaciones a cargo de la convocante<sup>3</sup>. Aunado a lo anterior, afirmó que no se encuentra en mora de cumplir con sus obligaciones contractuales, pues su incumplimiento se encontraba plenamente justificado.

**b) Posición de la convocada:**

En el acápite denominado “*oposición de excepciones*” de la contestación a la demanda, la convocada manifestó que “[p]ara el caso que nos atañe, procedemos a establecer la **NO EXISTENCIA DE OBRAS O INTERVENCIONES en el lugar donde está ubicado el inmueble objeto de disputa, esto es, la CALLE 50 N° 81 – 27 en el Barrio Calasanz del Municipio de Medellín**”. En ese sentido, indicó en la contestación al hecho séptimo lo siguiente: “*Si bien es cierto que se están realizando obras de senda importancia para la ciudad, y que se han adelantado gestiones por parte de la administración municipal para intervenir inmuebles que harán parte en un futuro de los intercambios viales del proyecto - corredor de la Avenida 80, no se ha realizado una propuesta concreta que establezca una fecha límite o máxima en la cual se debe entregar el inmueble. Prueba de ello, es que el inmueble sigue en pie y funcional. En ese sentido, aportamos correo institucional de la EDU – EMPRESA DE DESARROLLO URBANO de Medellín, en el cual se establece unas presuntas fechas o itinerarios para intervenciones de carácter jurídicas (NO FISICAS O DE OBRA) consistentes en avalúos y ofertas pecuniarias sobre el inmueble. Es de aclarar para todos los efectos del presente proceso, que dichas intervenciones jurídicas, hasta el momento no han sido realizadas, en la medida en que al mes de julio de 2020 aún no se ha realizado una propuesta formal por parte del Municipio de Medellín, toda vez que, ni siquiera se ha surtido el avalúo comercial sobre la propiedad*”.

En los alegatos de conclusión, el apoderado de la convocada: (i) reiteró lo manifestado por la convocante relativo a que en el mes de enero del 2021 su poderdante recibió el local comercial y establecimiento de comercio en el que funcionaba el Hotel Calasanz Real; (ii) habida cuenta de la mora de la convocante, no se procedió a suscribir constancia de recibo a paz y salvo alguna; y (iii) el inmueble se entregó por parte de la convocante a la convocada, especialmente por cuanto la EDU convocó a las partes para tal efecto.

En adición a lo anterior, el apoderado de la convocada rechazó las manifestaciones referidas al “*supuesto*” actuar de mala fe de su representado y destacó, entre otros, que: (i) la convocada no tenía conocimiento de la ejecución de la obra del Corredor de la Avenida 80 al momento de celebrar el Contrato; (ii) para la fecha de la comunicación en la que se solicitó la terminación del Contrato de Arrendamiento, la convocante ya se encontraba en mora; y (iii) las circunstancias alegadas por la convocante no se enmarcan dentro de lo establecido por el artículo 863 del

---

<sup>3</sup> Minuto 30.

Código de Comercio, comoquiera que en ningún momento se ejecutaron obras que le impidieran a la convocante desarrollar el objeto del Contrato.

**c) Consideraciones del Tribunal:**

Teniendo en cuenta la pretensión formulada por la convocante en el presente trámite, resulta imperioso señalar que el artículo 64 del Código Civil, modificado por el artículo 1 de la Ley 95 de 1890, define la fuerza mayor, como sigue: *“Se llama fuerza mayor ó caso fortuito, el imprevisto á que no es posible resistir, como un naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los autos de autoridad ejercidos por un funcionario público, etc.”.*

De la definición antes citada parece que la ley no efectúa una diferenciación entre el concepto de la fuerza mayor y el caso fortuito. Acerca del particular, la Corte Suprema de Justicia aseveró en sentencia del 5 de noviembre de 1989, lo siguiente:

*“La jurisprudencia nacional no ha estado por entero ausente de la querrela de distinguir el caso fortuito de la fuerza mayor, como quiera que, así no sea ese el criterio dominante en la doctrina de la Corte, sí ha sostenido en algunas ocasiones que si bien producen el mismo efecto, “esas dos figuras son distintas y responden a formas también muy diversas”. (Cas. Civ. de 7 de marzo de 1939, XLVII, 707) 4. Empero, el criterio más sólido y de mayor aceptación en el campo del derecho civil, es el de la identidad de concepto entre el caso fortuito y la fuerza mayor, tal como se desprende del texto del derogado artículo 64 del Código Civil y, de la forma como quedó concebido el artículo 1º. De la Ley 95 de 1890, que sustituyo a aquel (...)”<sup>4</sup>.*

En la misma providencia se analizaron los elementos integrantes del caso fortuito o de la fuerza mayor, como sigue:

*“(...) la fuerza mayor o caso fortuito se configura por la concurrencia de dos factores: a) que el hecho sea imprevisible, esto es, que dentro de las circunstancias normales de la vida, no sea posible contemplar por anticipado su ocurrencia. Por el contrario, si el hecho razonablemente hubiera podido preverse, por ser un acontecimiento normal o de ocurrencia frecuente, tal hecho no estructura el elemento imprevisible; y b) Que el hecho sea irresistible, o sea, que el agente no pueda evitar su acaecimiento ni superar sus consecuencias. En este preciso punto es indispensable anotar la diferencia existente entre la imposibilidad para resistir o superar el hecho y la dificultad para enfrentarlo. Porque un hecho no constituye caso fortuito o fuerza mayor, por la sola circunstancia de que se haga más difícil o más onerosa de lo previsto inicialmente. 7. Según el verdadero sentido o inteligencia del artículo 1º de la Ley 95 de 1890, los elementos integrantes del caso fortuito o fuerza mayor, antes reseñados, deben ser concurrentes, lo cual se traduce en que si el hecho o suceso ciertamente es imprevisible pero se le puede resistir, no se da tal fenómeno, como tampoco se configura cuando a pesar de ser irresistible pudo preverse”<sup>5</sup>.*

Por el contrario, la jurisprudencia del Consejo de Estado ha hecho énfasis en la diferencia entre la fuerza mayor y el caso fortuito. Acerca del particular, ha aseverado lo siguiente:

*“A diferencia de la asimilación que históricamente hace la Corte Suprema de Justicia entre la fuerza mayor y el caso fortuito, la jurisprudencia del Consejo de Estado distingue estos dos conceptos, en principio definiendo el caso fortuito como el suceso interno que se da dentro del campo de actividad de quien produce el daño, mientras*

---

<sup>4</sup> Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia del 20 de noviembre de 1989. Reiterada en decisiones como las contenidas en las sentencias de la Sala de Casación Civil del 29 de abril de 2.005 expediente 0829-92 y del 2 de julio del mismo año expediente 6569-02, ambas con ponencia del Magistrado Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo.

<sup>5</sup>Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia del 20 de noviembre de 1989.

que la fuerza mayor se identifica como un acaecimiento externo a la actividad de quien produce el daño; y señalando, en términos generales, que la irresistibilidad es el criterio fundamental determinante de la fuerza mayor; mientras que la imprevisibilidad, lo es del caso fortuito”<sup>6</sup>.

Por su parte, el Consejo de Estado ha indicado acerca de los elementos de la fuerza mayor lo siguiente:

*“Finalmente sobre los alcances de la imprevisibilidad e irresistibilidad como elementos constitutivos de la fuerza mayor, la sentencia en mención recoge una importante doctrina que se complementa con la posición sentada por esta misma Corporación en providencia del año 2000. Al respecto dice:*

*“La noción de irresistibilidad e imposibilidad se detiene ante la comprobación del hecho, sin averiguar la causa del mismo. Por el contrario, la noción de imprevisibilidad requiere esa causa. Así, los dos caracteres son muy distintos. Puede haber irresistibilidad sin imprevisibilidad: tal es el caso de un comerciante que, de resultas de una prohibición de exportar, se encuentra en la imposibilidad de expedir las mercaderías vendidas, cuando conocía la inminencia de la prohibición: no existe fuerza mayor por ser el acontecimiento, aunque irresistible, previsible. A la inversa, puede haber imprevisibilidad sin irresistibilidad: una cantidad de acontecimientos que no cabía prever constituyen simples dificultades para el cumplimiento, pero no una verdadera imposibilidad.*

*...Decir que un acontecimiento era imprevisible significa que no había ninguna razón especial para pensar que se produciría ese acontecimiento. Una simple posibilidad vaga de realización no podría bastar para excluir la imprevisibilidad (...).”*

*Más adelante y a manera de complemento sobre el tema, la precitada providencia cita textualmente el siguiente aparte de la sentencia de 15 de junio de 2000:*

*“la fuerza mayor sólo se demuestra: ‘...mediante la prueba de un hecho externo y concreto (causa extraña). Lo que debe ser imprevisible e irresistible no es el fenómeno como tal, sino sus consecuencias...En síntesis, para poder argumentar la fuerza mayor, el efecto del fenómeno no sólo debe ser irresistible sino también imprevisible, sin que importe la previsibilidad o imprevisibilidad de su causa. Además de imprevisible e irresistible debe ser exterior del agente, es decir, no serle imputable desde ningún ámbito (...).”<sup>7</sup>.*

Finalmente, el Consejo de Estado ha sido reiterativo en sentencia reciente en la definición y en los elementos de la fuerza mayor antes mencionados, como sigue:

*“(...) la fuerza mayor es un hecho extraño a las partes contratantes, imprevisible e irresistible que determina la inejecución de las obligaciones derivadas del contrato. Constituye causa eximente de responsabilidad porque rompe el nexo causal entre la no ejecución del contrato y el daño derivado del mismo.*

*(...)*

*La imprevisibilidad que determina la figura, se presenta cuando no es posible contemplar el hecho con anterioridad a su ocurrencia. Para establecer que es lo previsible resulta necesario considerar las circunstancias particulares del caso concreto; supone verificar las previsiones normales que habrían de exigirse a quien alega el fenómeno liberatorio. (...) El otro supuesto configurativo de la fuerza mayor, la irresistibilidad, se refiere a la imposibilidad objetiva para el sujeto de evitar las consecuencias derivadas del hecho imprevisto. (...).”<sup>8</sup>.*

---

<sup>6</sup> Consejo de Estado. Sentencia del 12 de septiembre de 2006. Exp. 1792. C.P. Luis Álvarez.

<sup>7</sup> Consejo de Estado. Sentencia del 12 de septiembre de 2006. Exp. 1792. C.P. Luis Álvarez.

<sup>8</sup> Ibid. Ver también: Consejo de Estado. Sentencia 03883 de 2019.

Efectuadas anteriores precisiones respecto de las disímiles posiciones sentadas por las altas cortes acerca de la diferencia conceptual entre el caso fortuito y la fuerza mayor, así como de los elementos de esta última, resulta preciso destacar que ambas corporaciones coinciden en que la envergadura de la circunstancia que pretenda alegarse como fuerza mayor debe ser tal que impida la continuación del contrato, como sigue:

*“En primer término hay que identificar aquellos eventos de fuerza mayor - externos, irresistibles e imprevisibles-, cuya intensidad llevan a que se produzca una terminación anormal del contrato, por imposibilidad en su continuación.*

*Cosa diferente sucede con aquellas circunstancias, que inicialmente muchas de ellas pueden ser calificadas como fuerza mayor, pero que no imposibilitan la continuación en la ejecución del contrato, sino que la hacen excepcionalmente gravosa (...)<sup>9</sup>.*

En la misma línea, la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia ha indicado lo siguiente: *“Por el contrario, si el hecho razonablemente hubiera podido preverse, por ser un acontecimiento normal o de ocurrencia frecuente, tal hecho no estructura el elemento imprevisible; y b) Que el hecho sea irresistible, o sea, que el agente no pueda evitar su acaecimiento ni superar sus consecuencias. En este preciso punto es indispensable anotar la diferencia existente entre la imposibilidad para resistir o superar el hecho y la dificultad para enfrentarlo. Porque un hecho no constituye caso fortuito o fuerza mayor, por la sola circunstancia de que se haga más difícil o más onerosa de lo previsto inicialmente”<sup>10</sup>.*

Habiendo hecho referencia a la institución jurídica de la fuerza mayor, este Tribunal acometerá el análisis probatorio correspondiente, con el propósito de: i) determinar si las diligencias adelantadas por la Alcaldía de Medellín y la EMPRESA DE DESARROLLO URBANO de Medellín – EDU (entidad contrata por la Secretaría de Suministros y Servicios de la Alcaldía de Medellín para adelantar las diligencias encaminadas a la adquisición de los inmuebles a intervenir), tendientes a la adquisición del inmueble objeto del Contrato de Arrendamiento traído a este arbitraje, impedían que la convocante desarrollara su actividad comercial, y en consecuencia configuró un hecho constitutivo de fuerza mayor; y de ser así; ii) si dicha circunstancia podía dar lugar a la terminación del Contrato de Arrendamiento suscrito entre las partes el 26 de octubre de 2016.

i. Análisis contractual.

La cláusula décima primera del Contrato de Arrendamiento dispone acerca de su duración lo siguiente:

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA: DURACIÓN.** El presente contrato tendrá una duración inicial de 1 año contado a partir del 1 de noviembre de dos mil dieciséis (2016); finalizado el término inicial, este se entenderá prorrogado automáticamente por un periodo igual al inicialmente pactado, las prórrogas sucesivas podrán ocurrir durante 9 años contados a partir de la fecha en que se firma el presente contrato; al finalizar el periodo de prórrogas las partes podrán revisar el contrato y manifestar por escrito mediante.

<sup>9</sup> Consejo de Estado. Sentencia del 12 de septiembre de 2006. Exp. 1792. C.P. Luis Álvarez.

<sup>10</sup> Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia del 20 de noviembre de 1989.

En concordancia con lo anterior, la duración del Contrato se estipuló por el término de un año prorrogable de forma sucesiva por un periodo igual hasta el año 2025 (nueve años desde la fecha del Contrato). A partir de dicha fecha, las partes podrían revisar las disposiciones contractuales.

Por otro lado, la cláusula décima séptima del referido Contrato preceptúa que los contratantes podrán dar por terminado unilateralmente el negocio jurídico mediante comunicaciones escritas por lo menos con 6 meses de antelación a la fecha de su vencimiento.

Por su parte, la cláusula décima sexta reguló las causales de terminación unilateral del Contrato, sin incluir dentro del listado la fuerza mayor ni el caso fortuito, como se indica a continuación:

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: CAUSALES DE TERMINACIÓN.** Son causas de terminación unilateral del contrato, las consagradas a favor de las partes en el Código Civil y del comercio y demás normas que regulen este tipo de contrato. Para efectos de la legalidad del contrato, se consagran a favor del ARRENDADOR la siguiente:

1. La cesión o subarriendo sin autorización expresa y previa.
2. El no pago del canon de arrendamiento dentro de los términos previstos en este contrato (cinco primeros días de cada mes).
3. La destinación del inmueble para fines ilícitos, actividades diferentes al objeto del presente contrato o que representen peligro para el inmueble.
4. La no cancelación de los servicios públicos.

No huelga mencionar que la figura de la fuerza mayor y el caso fortuito resultan aplicables por ministerio de la ley<sup>11</sup>, sin que hubiese sido necesario su inclusión en la cláusula precedente.

ii. *Análisis del desarrollo contractual y del actuar de la Alcaldía de Medellín y de la EDU en relación con las diligencias tendientes a la adquisición voluntaria del inmueble.*

El convocante remitió el 21 de mayo de 2019<sup>12</sup> una comunicación al señor Cesar Chavarría (Gerente de la convocada) con el propósito de dar por terminado el Contrato de Arrendamiento, como sigue:

---

<sup>11</sup> Artículo 63. Código Civil.

<sup>12</sup> De conformidad con guía de servicio de mensajería obrante en el expediente.

Señor  
CESAR AUGUSTO ECHAVARRIA ARDILA  
GERENTE PROMOTORA ESTADIO SAS

ASUNTO: Entrega inmueble Hotel Calazanz Real  
Calle 50 No. 81-27 Medellín

En relación con el inmueble de la referencia y que actualmente tengo como arrendatario, comodadamente y como es de conocimiento público, dicha propiedad y otras del sector serán demolidas por obras del tranvía de la 80 y tanto propietario de los inmuebles como de los establecimientos abiertos al público serán indemnizados por la municipalidad.

Por motivos de fuerza mayor ampliamente conocidos, hoy no es viable el objeto social que desarrollaba allí, toda vez que no puedo hacer contratos de alojamiento con empresas durante el presente año por la incertidumbre que tenemos de la entrega del local donde funciona el hotel, del cual ya el municipio realizó el respectivo inventario de bienes y enseres. Pues no puedo hacer contratos de alojamiento ya que al incumplir me acarrearían multas millonarias por el incumplimiento.

Se nos presenta una situación que para ambos es ajena a nuestra voluntad, por tanto, le solicito encarecidamente me reciba lo mas pronto posible el inmueble y respecto a los cánones adeudados a la fecha se le estaría cancelando con la indemnización que darían como tenedor del establecimiento por parte del municipio de Medellín y que tengo sin explotar por las razones expuestas, ya que es un hotel únicamente para grupos empresariales y con reserva previas.

De la comunicación precedente debe resaltarse que: i) la convocante solicitó a la convocada “*recibir lo más pronto posible*” el Inmueble, con fundamento en la ocurrencia de un hecho, a su juicio, constitutivo de fuerza mayor, consistente en la inminente entrega de las edificaciones del sector al municipio de Medellín por las obras del tranvía de la 80; ii) la convocante reconoció que, a la fecha de dicha comunicación, adeudaba cánones de arrendamiento; y iii) se evidencia que la mencionada comunicación no configuró el aviso de terminación unilateral del Contrato conforme lo reglado por su cláusula décima séptima, pues hizo referencia expresa a la supuesta ocurrencia de un hecho de fuerza mayor y además fue remitido el día 21 de mayo de 2019, es decir de manera extemporánea por resultar posterior al término previsto en la referida cláusula.

Con el propósito de establecer la ocurrencia del evento de fuerza mayor invocado por la convocante, este Panel acometerá el análisis probatorio relacionado con el trámite de enajenación voluntaria del inmueble arrendado surtido por la Alcaldía de Medellín y la EDU.

Acerca del particular, fueron aportadas comunicaciones informativas de la Alcaldía de Medellín a los propietarios y residentes de los correspondientes inmuebles a intervenir con ocasión del proyecto vial, en las cuales se manifestó<sup>13</sup>:

---

<sup>13</sup> Comunicación Alcaldía de Medellín, 23 de noviembre de 2018.

Como parte del plan de desarrollo "Medellín Cuenta con vos 2016-2019", el Municipio de Medellín ha priorizado la ejecución de algunos proyectos viales, entre los que se encuentran los intercambios viales que le darán entrada al futuro Corredor de la Avenida 80.

En desarrollo del contrato interadministrativo N° 4600071130 de 2017 suscrito entre la Empresa de Desarrollo Urbano –EDU– y el Municipio de Medellín, que tiene por objeto: "CONTRATO INTERADMINISTRATIVO DE MANDATO SIN REPRESENTACIÓN PARA LA EJECUCIÓN DE PROYECTOS VIALES PRIORIZADOS EN EL MUNICIPIO DE MEDELLÍN"; la EDU viene adelantando los trámites de gestión predial correspondientes a la etapa inicial del proyecto INTERCAMBIO VIAL AVENIDA 80

El valor del avalúo comercial y los demás elementos que hacen parte del proceso de enajenación voluntaria serán notificados mediante acto administrativo denominado Resolución de Oferta de Compra, al titular del derecho real registrado en el folio de matrícula del inmueble, según lo preceptuado con el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018.

De conformidad con el cronograma establecido para el proyecto, las entregas anticipadas de los predios se tienen contempladas desde el mes de mayo hasta el mes de junio de 2019, toda vez que la obra se tiene presupuestada para iniciar en el segundo semestre del de este mismo año.

Así mismo, en comunicación del 15 de enero de 2019 la Alcaldía de Medellín indicó lo siguiente:

Como ya es bien sabido por ustedes el municipio de Medellín por intermedio de la Empresa de Desarrollo Urbano (EDU) está impulsando la construcción de los intercambios viales de las calles Colombia y San Juan sobre la carrera 80; actualmente el proyecto se encuentra en la etapa de fase III de diseño geométrico e identificación de los predios requeridos.

Igualmente se ha venido desarrollando paralelamente reuniones informativas y de socialización con organizaciones comunitarias, propietarios, arrendatarios y residentes sobre los alcances del proyecto e impulsando actividades de carácter técnico, social y jurídicas necesarias para facilitar la adquisición de los predios para la construcción de las obras, incluida la recolección de documentos requeridos para los avalúos.

De igual forma, el 14 de noviembre de 2019 la referida Alcaldía remitió a la Secretaría de Suministros y Servicios de Medellín una comunicación en la que señaló la nueva priorización de los predios a intervenir, en los cuales se relacionó el inmueble arrendado<sup>14</sup>.

También, el 22 de enero de 2020 la Alcaldía de Medellín remitió respuesta al derecho de petición presentado por el concejal Daniel Duque Velásquez<sup>15</sup>, en la que se indicó:

3. ¿Cuál es el estado de la negociación directa de los predios requeridos para la construcción de los intercambios viales que se proyectan construir en la Carrera 80? En este punto, agradezco que, si existe algún proceso de negociación voluntaria o de expropiación, me precise lo siguiente: (i) ¿Cuántos de esos predios están afectados por el anuncio del proyecto al que hace alusión las preguntas que anteceden?; (ii) ¿Existe disponibilidad presupuestal para adelantar el proceso de negociación voluntaria y/o expropiación, junto con la construcción de los intercambios viales?; (iii) ¿Están apropiados los recursos que, en virtud de la Ley de Metros, debe aportar la Nación para el Proyecto "Tranvía de la 80"?

En el momento en ninguna de las dos intersecciones se ha iniciado el proceso de expropiación, toda vez que se encuentran en los términos de aceptación.

En adición a lo anterior, se encuentran en el plenario apartes de la "bitácora de atención a la comunidad" de la EDU en la que se consignaron las reuniones sostenidas por esa entidad con las partes<sup>16</sup>, de las cuales se destacan las siguientes:

---

<sup>14</sup> Anexo 75 EDU.

<sup>15</sup> Pruebas allegadas con la contestación a la demanda de reconvención.

<sup>16</sup> Así lo señaló el señor César Chavarría, Gerente de la convocada, en su interrogatorio (minuto 17:40-19:00).

- Reunión del día 3 de octubre de 2018, en la que la EDU informó a la convocada y a la convocante que tendrían derecho a una indemnización con ocasión de la eventual enajenación voluntaria, los tiempos del proyecto y “para cuando se tiene contemplada la entrega del predio”<sup>17</sup>.
- Reunión del 21 de agosto de 2018, en la que la EDU informó a la convocada sobre las opciones de compra, el proceso para realizar el avalúo del inmueble arrendado y la documentación requerida para el efecto<sup>18</sup>.
- Reunión del 16 de julio de 2019, en la que la EDU solicitó a la convocada, con el fin de adelantar el avalúo del inmueble, aclarar temas jurídicos y técnicos sobre el mismo, toda vez que la edificación de Hotel Calasanz no coincidía con la descripción del inmueble en el certificado de libertad y tradición<sup>19</sup>.

En el expediente se evidencia que estos trámites fueron debidamente adelantados.

- El 1 de septiembre de 2020, sostenida entre la EDU y el señor César Chavarría, Gerente de la convocada, en la que se le indicó a este último que los términos para la adquisición de los predios se encontraban suspendidos con ocasión de la emergencia generada por el Covid – 19<sup>20</sup>.

De igual manera, el 8 de febrero de 2019 la Secretaría de Suministros y Servicios de la Alcaldía de Medellín expidió la Resolución SEC 201950009181 “Por la cual se adopta el censo y diagnóstico socioeconómico como línea base que identifica la población a intervenir del área de influencia del proyecto de utilidad pública e interés general de la construcción de los intercambios viales en la Avenida 80”, en la cual se identificaron los inmuebles arrendados como objeto de intervención, como se señala a continuación<sup>21</sup>:

8	12030720013	5076327	711300045	CL 50 81 27	CESAR AUGUSTO CHAVARRIA ARDILA	CC	70322877	P
9		5076328		CL 50 81 31				

Así mismo, obran en el expediente documentos relacionadas con la realización del avalúo del inmueble, como parte del trámite para su adquisición. Así las cosas, en comunicación del 11 de febrero de 2020 la Alcaldía de Medellín le indicó a la EDU el valor catastral de varios inmuebles con el propósito mencionado, dentro de los cuales se encontraba el inmueble arrendado<sup>22</sup>.

También, como parte del trámite para la adquisición del inmueble, el 24 de enero de 2020 la sociedad Ingeniería y Avalúos S.A.S. remitió comunicación contentiva de los “informes de avalúos de compensaciones de traslados especiales”, en el cual se relacionó la compensación del Hotel Calasanz, y se indicó lo siguiente<sup>23</sup>:

<sup>17</sup> Pruebas aportadas con la demanda.

<sup>18</sup> Anexo 18 EDU.

<sup>19</sup> Anexo 16 EDU.

<sup>20</sup> Anexo 7 EDU. Ver también: interrogatorio señor César Chavarría, Gerente de la convocada (minuto 19:33 y siguientes).

<sup>21</sup> Anexo 25 EDU.

<sup>22</sup> Anexo 10 EDU.

<sup>23</sup> Anexo EDU 65.

**CONCLUSIÓN:**

Llevados a cabo cada uno de los análisis respectivos y en función de encontrar la compensación económica por traslado especial, a la cual tiene derecho el propietario del predio, se concluye que el monto a compensar es de:

VALOR	\$40.055.711
-------	--------------

Resulta de suma relevancia para el Tribunal resaltar que el 15 de octubre de 2020 el señor César Chavarría recibió una citación para la notificación de la Resolución SEC 202050059679 del 9 de octubre de 2020, “*Por la cual se inician las diligencias tendientes a la adquisición vía enajenación voluntaria o expropiación administrativa y se formula oferta de compra al señor CÉSAR AUGUSTO CHAVARRÍA ARDILA identificado con cédula de ciudadanía Nro70.233.877, sobre una caja de terreno con un área requerida de 154.88M2 y construcción con un área requerida de 1.690M@ de un predio identificado con la matrícula inmobiliaria 1N-255198 ubicado en la Calle 50N 8-27*”<sup>24</sup>. Posteriormente, el 23 de octubre de 2020 el señor César Chavarría, Gerente de la convocada, se notificó personalmente de la referida Resolución SEC 202050059679<sup>25</sup>.

En la mencionada resolución<sup>26</sup> se resolvió:

- Formular oferta de compra al señor César Chavarría, Gerente de Promotora Estadio, tendiente a la adquisición vía enajenación voluntaria o expropiación administrativa del inmueble arrendado (Artículo primero).
- El valor total de la referida oferta ascendió a la suma de \$4.948.794.000, según avalúo comercial LPR-IAV-1021-2020 del 26 de febrero de 2020, elaborado por la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia (Artículo 3).
- El precio total de la oferta sería pagado así: i) la suma de \$2.161.585.147 dentro de los 20 días hábiles a la firma de la promesa de compraventa; y ii) el saldo de \$2.787.207.853 dentro de los 20 días hábiles siguientes a la entrega de la escritura pública de compraventa del inmueble debidamente registrado a nombre del municipio de Medellín (Artículo 5).
- Se advirtió que, si dentro del término de 15 días hábiles a la notificación no se llegaba a un acuerdo para la enajenación voluntaria del inmueble arrendado, se procedería con la expropiación por la vía administrativa mediante acto administrativo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley 682 de 2013 (Artículo 10).

Ahora bien, en relación con la oferta formulada mediante la Resolución SEC 202050059679, el señor César Chavarría en su calidad de propietario del inmueble indicó en el interrogatorio que rindió ante este Tribunal el 3 de diciembre de 2020 lo siguiente:

- Haber rechazado de forma expresa la oferta de compra, al no satisfacer sus expectativas<sup>27</sup>.

<sup>24</sup> Anexo 34 EDU.

<sup>25</sup> Bitácora de Atención a la Comunidad del EDU (Anexo 19 EDU). Acta de notificación (Acta 69 EDU).

<sup>26</sup> Anexo 86 EDU.

<sup>27</sup> Minuto 28:20 – 28:53.

- No haber sido informado en el momento de formulación de la oferta de compra de fechas de inicio de obra o desalojo del inmueble, al tratarse de información que se conocería solamente en el evento de una decisión definitiva o de “expropiación”<sup>28</sup>.

Sin perjuicio de lo anterior, este Panel tendrá en cuenta que las partes fueron contestes en sus alegatos de conclusión respecto de la entrega del local comercial y el establecimiento del Hotel Calasanz por parte de la convocante a la convocada. Así las cosas, resulta evidente que la pretensión “2” de la demanda, relativa a “2. Ordenar a la compañía PROMOTORA ESTADIO S.A.S. cumplir con su obligación de hacer al recibir el establecimiento de comercio HOTEL CALAZANS REAL”, actualmente carece de objeto, razón por la cual el Tribunal y en este sentido se pronunciará en la parte resolutive.

Teniendo en cuenta lo anterior, el Tribunal procederá a analizar si la incertidumbre alegada por la convocante sobre la “inminente” adquisición de los bienes por parte de la Alcaldía de Medellín, que a su juicio le impedía desarrollar su actividad comercial, comoquiera que no tendría certeza sobre su capacidad de cumplimiento de los contratos de alojamiento a largo plazo, configura un hecho constitutivo de fuerza mayor.

En primer término, resulta preciso determinar si la circunstancia que invocó la convocante en su comunicación del 21 de mayo de 2019, según la cual los motivos de fuerza mayor resultaban ampliamente conocidos, y en adición generaban una incertidumbre que impedía la celebración de contratos de alojamiento a largo plazo, ponen de presente de manera clara lo siguiente:

1. Quedó acreditado en el proceso que el desarrollo de la obra de infraestructura que a la que la convocante atribuye el carácter de fuerza mayor, fue amplia y previamente divulgado entre la comunidad y los vecinos del inmueble objeto del Contrato de Arrendamiento al que se refiere este arbitraje, y por tal circunstancia dicha obra no tiene el carácter de imprevisible, en cuanto a su realización misma. En efecto, desde octubre de 2018 se iniciaron los primeros anuncios sobre el desarrollo de la obra y fue solo hasta el 21 de mayo de 2019 cuando la convocante hizo referencia a la misma atribuyéndole la calidad de fuerza mayor.
2. En apartes consignados en antecedencia quedó constancia de los elementos probatorios que demuestran el anuncio de la obra por medio de reuniones mediante las cuales se divulgó el proyecto con la comunidad y vecinos de los sectores afectados, de suerte que, una vez más se descarta de plano lo imprevisto del suceso al cual la convocante quiere atribuirle el alcance de fuerza mayor, pues se itera, lo que ocurrió fue un proceso de anuncio y divulgación relativo al desarrollo de una obra de infraestructura que evidentemente no ocurrió intempestivamente.
3. Por otra parte, el Contrato se renovaba anualmente, de suerte que la convocante habría podido anunciar la terminación del Contrato dentro preaviso establecido contractualmente, y sin embargo optó por no hacerlo y más bien se inclinó por invocar la causal de fuerza mayor a que se viene haciendo referencia.
4. En adición a lo anterior, el anuncio de la obra tampoco alcanzó proporciones de irresistibilidad, pues precisamente la misma convocante reconoció que sería beneficiaria de una indemnización producto de la eventual expropiación del predio del cual funcionaba su establecimiento de comercio, en consecuencia, este segundo elemento de la fuerza mayor tampoco quedó acreditado dentro del proceso.

---

<sup>28</sup>Minuto 35:30 – 36:23.

5. Por otra parte, también quedó probado dentro del proceso que la convocante se encontraba en mora en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales, de manera que la causal de fuerza mayor que pretendía invocar no resulta en manera alguna motivadora de una purga de tal mora.
6. La afirmación de la convocante según la cual la incertidumbre acerca de la eventual expropiación del inmueble donde se desarrollaba el objeto del Contrato materia de este proceso, y que le impedía celebrar contratos de alojamiento a largo plazo, resultaba constitutiva de un evento de fuerza mayor, carece también de sustento jurídico alguno, toda vez que en voces de nuestra Corte Suprema de Justicia en pasaje jurisprudencial citado en antecedencia, la circunstancia de hacerse más oneroso el cumplimiento de un contrato para una de las partes frente a lo que fue previsto inicialmente no constituye por sí mismo una circunstancia de caso fortuito o de fuerza mayor<sup>29</sup>.
7. La prueba oficiosa y la respuesta al derecho de petición aportada al proceso da cuenta que el proyecto para el "travía de la 80" se publicó en la gaceta oficial del municipio de Medellín No. 4394 de 02 de septiembre de 2016. En los meses de septiembre a octubre de 2016 se hicieron reuniones de socialización con la JAL del barrio Calasanz. En diciembre de 2016 y enero de 2017 se aplicaron encuestas para el estudio de caracterización socio económica. En dicha documentación se indicó que el proyecto inicia el 23 de agosto de 2018 y termina el 23 de noviembre de 2020.
8. De lo anterior se colige que, para el momento de la celebración del contrato de arrendamiento, esto es el 26 de octubre de 2016, ambas partes arrendador y arrendatario estaban en condiciones de conocer el proyecto incluyendo su fecha de inicio y terminación. Así las cosas, era exigible mayor rigor y severidad del arrendatario en la información que debió conseguir sobre circunstancias endógenas y exógenas que pudieran afectar el contrato a celebrar previendo con ellas riesgos del mismo.

Así las cosas, para el Tribunal resulta palmario que la causal alegada por la convocante como constitutiva de fuerza mayor para legitimar la terminación del Contrato de marras sin asumir las consecuencias adversas de ello, carece de todo soporte jurídico por cuanto los elementos de dicha causal, a saber, imprevisibilidad e irresistibilidad, en manera alguna fueron debidamente acreditados.

De otro lado, al no haberse probado debidamente la fuerza mayor alegada por la convocante, tampoco surge para ella su exoneración frente a su responsabilidad por la terminación abrupta del Contrato que vinculó a las partes de esta causa arbitral, ni la purga de la mora en que hubiere incurrido, todo de conformidad con lo dispuesto por el inciso segundo del artículo 1616<sup>30</sup> del Código Civil.

En razón de lo expuesto anteriormente, este panel despachará desfavorablemente las pretensiones primera y tercera de la demanda.

### **3. SOBRE LA EXCEPCIÓN DE FONDO O DE MÉRITO PROPUESTA EN CONTRA DE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA PRINCIPAL.**

La convocada PROMOTORA ESTADIO S.A.S. representada legalmente por el señor CÉSAR AUGUSTO CHAVARRÍA ARDILA, al contestar la demanda propuso la excepción de mérito denominada NO EXISTENCIA DE

---

<sup>29</sup> Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia del 20 de noviembre de 1989.

<sup>30</sup> "La mora producida por fuerza mayor o caso fortuito, no da lugar a indemnización de perjuicios".

OBRAS O INTERVENCIONES en el lugar donde está ubicado el inmueble objeto de disputa, en el inmueble y establecimiento de comercio Hotel Calasanz Real, la ausencia de obras civiles, libre circulación peatonal y vehicular permitiendo el acceso directo al hotel. La convocada aportó como prueba de este hecho, el material fotográfico tomado en el mes de julio de 2020.

Si bien este constituye un nuevo hecho en el proceso, no cumple con lo establecido en el numeral 3 del artículo 96 del C.G.P., puesto que no resulta relevante jurídicamente por no corresponder a un supuesto normativo sustancial, del cual se derive a título de consecuencia jurídica el impedimento, la modificación o la extinción del derecho sustancial y la obligación correlativa reclamada en las peticiones de las pretensiones, esto es, la terminación del contrato de arrendamiento y la entrega del inmueble en el que funciona el establecimiento de comercio Hotel Calasanz Real.

Dentro del traslado de que trata el art. 21 del Estatuto Arbitral, la parte convocante hizo alusión a la ausencia de buena fe del arrendador, al celebrar un contrato con una posible duración de nueve años, omitiendo la construcción del tranvía de la avenida 80 que pasaría por el inmueble arrendado. Adujo que si bien el municipio no ha intervenido físicamente el inmueble sí lo ha hecho con el sector, ha realizado avalúos y ha iniciado la negociación; no obstante, lo cual el convocante no solicitó ni aportó pruebas tendientes a restarle efectos a los hechos fundantes de la supuesta excepción de mérito propuesta.

Por las consideraciones anteriormente expuestas, la excepción propuesta contra las pretensiones de la demanda principal, no está llamadas a prosperar.

#### **4. CONSIDERACIONES SOBRE LAS PRETENSIONES SEGUNDA Y TERCERA PRINCIPAL Y SUBSIDIARIAS PRIMERA A CUARTA DE LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN:**

Por medio de la pretensión primera principal de la demanda de reconvencción se solicita la terminación del contrato de arrendamiento entre PROMOTORA ESTADIO S.A.S. y WILSON ANTONIO LOBO ROSO. Ante lo afirmado por ambas partes en sus alegatos de conclusión, con relación a la entrega del establecimiento de comercio por parte de WILSON ANTONIO LOBO ROSO a PROMOTORA ESTADIO S.A.S. y a pesar de que el bien no fue recibido a satisfacción por esta sociedad, podría pensarse, a primera vista, que el contrato ya habría terminado, por carencia de objeto, toda vez que al estar el establecimiento de comercio en manos de su arrendador este ya no lo puede dejar en disposición del arrendatario y que, este último, ya no tiene que seguir pagando el canon a partir de dicha fecha. Sin perjuicio de una potencial terminación por acuerdo tácito o por conducta, no hay todavía total certeza de que el contrato haya terminado, razón por la cual la pretensión primera principal, que solicita la declaración de la terminación del contrato de arrendamiento, todavía es procedente para su análisis.

El Tribunal observa que el numeral segundo de la cláusula décima sexta del contrato celebrado entre las partes estipula como causal de terminación el no pago del canon de arrendamiento dentro de los términos previstos, y cuyo plazo corresponde a los cinco primeros días de cada mes, en forma anticipada. Está ya probado que el señor WILSON ANTONIO LOBO ROSO incumplió con dicho pago, no solo una vez, ni por pocos días, sino durante muchos meses y con una mora que ya es de varios años, aduciendo razones que ya este Tribunal consideró que no eran válidas para no pagar, como una supuesta imprevisibilidad, fuerza mayor o caso fortuito, y que llevaron a desestimar las pretensiones formuladas en la demanda. Este no pago oportuno de los cánones es, claramente, una causal de terminación y, con base en ella, el Tribunal decretará la prosperidad de la primera pretensión principal, declarando la terminación del contrato de arrendamiento.

En la pretensión segunda de la demanda de reconvención, la sociedad PROMOTORA ESTADIO S.A.S. solicitó el pago total de los cánones de arrendamiento adeudados incluyendo los intereses moratorios, cánones que corresponden al período entre febrero de 2019 y marzo de 2020 – catorce meses y que suman un total de \$350.467.651<sup>31</sup>. El canon que se cobra de febrero de 2019 está reducido en \$9.000.000, que fueron abonados por WILSON ANTONIO LOBO ROSO, mientras que el canon de marzo de 2020 no indica el precio acordado para tal fecha, de \$27.169.340, sino una cifra inferior en casi diez millones, de \$17.207.249, al calcularse ese mes solo para los primeros diecinueve días de tal mes. Los cánones que se cobran entre marzo de 2019 y febrero de 2020 sí incluyen los valores estipulados en el contrato y reajustados cada 1 de enero con base en el índice de precios al consumidor o IPC, a saber \$26.174.702 para los meses de 2019 y \$27.169.340 para los del 2021.

El Tribunal accederá a esta pretensión segunda de la demanda de reconvención, tanto en cuanto al pago de las sumas pretendidas como cánones o principal e igualmente en lo relacionado con los intereses de mora. La razón jurídica por la cual se ordena el pago de los cánones de arrendamiento solicitado es la siguiente. En primer lugar, las partes celebraron un contrato de arrendamiento que al menos en la fecha en que se presentó la demanda de reconvención y también para los meses cuyo cobro se solicita estaba vigente.

En segundo lugar, ninguna de las partes negó la existencia, validez y vigencia del contrato. Es más, el apoderado de WILSON ANTONIO LOBO ROSO confesó en los alegatos de conclusión (minuto 8 de la grabación) que su poderdante había enviado la carta solicitando la no renovación del contrato con menos tiempo de antelación del que exigía el acuerdo entre las partes (minuto 8).

En tercer lugar, PROMOTORA ESTADIO S.A.S., como reconviniente, alega en el hecho cuarto la mora en el pago de los cánones, parcial para febrero de 2019, total para el período entre marzo de 2019 y febrero de 2020 e igualmente para los primeros 19 días del mes de marzo de dicho año. En la contestación a la demanda de reconvención, el apoderado de WILSON ANTONIO LOBO ROSO aceptó que tal hecho cuarto era cierto, lo que equivale a una confesión del incumplimiento en el pago de los cánones. Así mismo, el propio WILSON ANTONIO LOBO ROSO aceptó no haber pagado cánones desde principios del 2019<sup>32</sup> justificando su conducta en la afectación que generaría, en el futuro, un proyecto de infraestructura del municipio de Medellín en su operación comercial hotelera.

En cuarto lugar, ya este Tribunal en otra sección indicó porqué las excusas dadas por WILSON ANTONIO LOBO ROSO para no haber pagado oportunamente los cánones, basadas en supuestas fuerzas mayores, casos fortuitos o imprevisibilidades, no son de recibo. En tal sentido, y contrario a lo que afirma el apoderado de WILSON ANTONIO LOBO ROSO en sus alegatos de conclusión (minuto 35), en este caso hay tanto incumplimiento como mora (asumiendo que estos conceptos fuesen diferentes), al no existir justificación o exoneración alguna para el no pago de los cánones, tal como ya se indicó en la parte motiva de este laudo relacionada con el análisis de las pretensiones de la demanda principal. Se recuerda en tal sentido que el artículo 2000 del Código Civil, aplicable a contratos mercantiles en virtud del artículo 822 del Código de Comercio, indica que el “[e]l arrendatario es obligado al pago del precio o renta.”

---

<sup>31</sup> Curiosamente, el apoderado de PROMOTORA ESTADIO S.A.S. afirmó en sus alegatos de conclusión que la mora era cercana a nueve meses, y no a catorce, como se relata en las pretensiones (minuto 59). El Tribunal, en este punto, le da prelación a la demanda de reconvención sobre lo afirmado en tales alegatos.

<sup>32</sup> Ver el minuto 18 del interrogatorio de parte a Wilson Lobo en el que esta persona acepta no estar a paz y salvo, así como los alegatos de conclusión de su apoderado (cerca del minuto 8), en el que este reconoce que se ofrecieron sumas de hasta \$300 millones para conciliar las sumas adeudadas.

Bajo el escenario fáctico anterior, son aplicables entonces varias normas del ordenamiento jurídico, que se indicarán en las próximas líneas. Primero, el artículo 1608 del Código Civil, según el cual el deudor está en mora cuando no ha cumplido la obligación en el término estipulado, que fue lo ocurrido en este caso con la ausencia de pago de los cánones por el señor WILSON ANTONIO LOBO ROSO en favor de PROMOTORA ESTADIO S.A.S., recordando como ya se dijo antes que en el presente caso no era necesario el requerimiento o la constitución en mora.

Segundo, y según el artículo 1609 del mismo código, no es posible afirmar aquí, en el caso hipotético de que se hubiera alegado, una excepción de contrato no cumplido, porque el arrendador siempre mantuvo el bien arrendado a disposición del arrendatario, que incluso admitió haberlo seguido explotando a pesar de las supuestas dificultades ocasionadas por la proyectada obra de transporte masivo. En tal sentido, el señor WILSON ANTONIO LOBO ROSO, al responder el interrogatorio de parte – minuto 18 - indicó que el hotel estaba prácticamente vacío, pero no totalmente, y que, a pesar de la poca clientela, sí estaba en funcionamiento. De igual forma, y en su interrogatorio de parte, el señor César Augusto Chavarría indicó que el fin de semana del 30 de noviembre y 1 de diciembre había visto el hotel operando, mientras que su apoderado, en los alegatos de conclusión (minuto 53) afirmó, aunque no probó, que el hotel se había utilizado para alojar contagiados con Covid-19.

Téngase en cuenta, además, que el contrato con fecha del 26 de octubre de 2016 estipula en su cláusula tercera que el arrendatario, WILSON ANTONIO LOBO ROSO, debe cumplir con las obligaciones contenidas en el Código de Comercio. Una de estas, la más natural, está consagrada en el artículo 1973 del Código Civil, consistente en pagar por el goce del bien arrendado el precio determinado, norma que es aplicable en materia mercantil por la remisión expresa a las normas civiles del artículo 822 del Código de Comercio. De paso, y así sea obvio, recuérdese que este contrato de arrendamiento es comercial y no civil, tanto por la calidad de comerciantes de sus partes como por ser el arrendamiento de bienes a título oneroso un acto de comercio según el numeral segundo del artículo 20 del Código de Comercio.

Tercero, ante el incumplimiento, y según los artículos 1613, 1614 y 1615, la primera y natural consecuencia es que los cánones están en mora y por eso son exigibles. Ahora bien, el artículo 1617 del Código Civil indica que basta el hecho del retardo en el cumplimiento de una obligación, el pago de los cánones, para que un acreedor, aquí PROMOTORA ESTADIO S.A.S., pueda cobrar intereses de mora al deudor, en este caso WILSON ANTONIO LOBO ROSO. Algo similar sucede con el artículo 65 de la Ley 45 de 1990 que en su apartado pertinente señala: *“En las obligaciones mercantiles de carácter dinerario el deudor estará obligado a pagar intereses en caso de mora y a partir de ella”*. Así pues, WILSON ANTONIO LOBO ROSO está obligado a pagar intereses de mora por los cánones adeudados desde la fecha en que se hicieron exigibles las facturas respectivas, y hasta el momento del pago efectivo.

Cuarto, en la pretensión segunda principal de la demanda de reconvenición se solicitó *“el pago total de los cánones de arrendamiento adeudados incluyendo los intereses moratorios, de la siguiente manera...”*, razón por la cual el Tribunal reconocerá los réditos de mora por los cánones no pagados oportunamente.

Un problema jurídico adicional es la fecha desde la cual deben computarse los intereses de mora. La fecha correcta a partir de la cual se causan los intereses de mora es el día 5 de cada mes en que el pago fue omitido por las siguientes razones: (i) esta es la fecha de pago estipulada en el numeral segundo de la cláusula décima del contrato; (ii) según los ya citados artículos 1617 del Código Civil y 65 de la Ley 45 de 1990, y al menos para este caso, los intereses de mora se causan desde el solo retardo y no desde una fecha posterior; (iii) el contrato no exige previa presentación de factura alguna para que surja o sea exigible la obligación de pagar; de hecho, el numeral cuarto de su cláusula décima indica una cuenta bancaria a la cual se deben hacer las transferencias de dinero, sin olvidar además que el negocio jurídico celebrado entre las partes guarda silencio sobre la obligatoriedad de presentar tales

facturas por parte del arrendador del establecimiento de comercio; (iv) una factura es un documento exigible a ciertos vendedores o prestadores de servicios bajo normas legales, tributarias y contables pero no un prerrequisito en sí para cobrar; y (v) el hecho cuarto de la demanda de reconvencción indicó que el arrendatario estaba en mora desde febrero de 2019, cuando solo hizo un pago parcial, y hasta al menos el 19 de marzo de 2020, confesándose en la contestación a tal reconvencción que tal hecho era cierto.

Más importante aún, y en conexión con la parte motiva de este laudo que desestimó las pretensiones de la demanda principal, en este caso no es aplicable el segundo inciso del artículo 1604 del Código Civil toda vez que la parte demandada en reconvencción no probó ni un caso fortuito, ni tampoco fuerza mayor o imprevisibilidad. Además, conceder los intereses de mora desde una fecha posterior al incumplimiento de los pagos, al menos en este litigio, implicaría que el demandante en reconvencción habría tenido su acreencia ociosa, en términos financieros (sin ningún rendimiento) durante el plazo comprendido entre la mora y la fecha a partir de la cual se hubieran causado tales intereses moratorios.

Queda solo pendiente determinar la tasa de interés. El Tribunal observa que en el contrato celebrado el 26 de octubre de 2016 y vigente a partir del 1 de noviembre de dicho año, no se pactó ninguna tasa de interés de mora. Ante ese silencio negativo, resulta aplicable la norma supletiva del artículo 884 del Código de Comercio según el cual tal tasa de interés de mora será una vez y media el interés bancario corriente, para la categoría consumo y ordinario, según certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia. El Tribunal, con base en estos datos, que hacen parte del anexo de este laudo, hizo el cálculo de los intereses, no sin olvidar que dicho interés bancario corriente variaba en el pasado cada tres meses y hoy lo hace cada mes, debiéndose aplicar a cada periodo en mora la tasa máxima pertinente según la publicación de la Superintendencia ya citada y evitando incurrir en doble cómputo de intereses moratorios o anatocismo. Déjese claro, eso sí, que PROMOTORA ESTADIO S.A.S. no tiene derecho a cobrar la cláusula penal, no solo porque no lo solicitó en ninguna de sus pretensiones principales, aunque sí en las subsidiarias, sino también porque esta es incompatible con los intereses moratorios ya otorgados por las razones que se indicarán más adelante.

El valor de los intereses de mora de las facturas adeudadas, con corte al 21 de abril que es la fecha del laudo, asciende a \$143.412.770, de conformidad con la siguiente tabla:

TRIBUNAL ARBITRAL DE WILSON ANTONIO LOBO ROSO Vs. PROMOTORA ESTADIO S.A.S.  
(2020 A 0002)

Mes	Factura	Factura	Fecha vencimiento	Intereses de mora
feb-19	17.174.702	5456	5/02/2019	9.407.266
mar-19	26.174.702	5457	5/03/2019	13.805.540
abr-19	26.174.702	5460	5/04/2019	13.243.367
may-19	26.174.702	5459	5/05/2019	12.682.259
jun-19	26.174.702	5461	5/06/2019	12.120.892
jul-19	26.174.702	5462	5/07/2019	11.560.475
ago-19	26.174.702	5463	5/08/2019	11.000.317
sep-19	26.174.702	5464	5/09/2019	10.439.295
oct-19	26.174.702	5465	5/10/2019	9.879.225
nov-19	26.174.702	5466	5/11/2019	9.324.199
dic-19	26.174.702	5467	5/12/2019	8.771.137
ene-20	27.169.340	5468	5/01/2020	8.533.691
feb-20	27.169.340	5469	5/01/2021	7.964.806
mar-20	17.207.249	Sin identificar	5/01/2022	4.680.300
	350.467.651	TOTAL	TOTAL	143.412.770

Por medio de la pretensión tercera principal se solicitó la restitución del establecimiento de comercio denominado HOTEL CALAZANS REAL, ubicado en la Calle 50 Nro. 81-27 en Medellín, y que es el inmueble donde funciona el establecimiento de comercio arrendado. Teóricamente, el Tribunal accedería a esta pretensión por la simple razón de que la cláusula vigésima primera del contrato celebrado por las partes faculta al arrendador para exigir la restitución inmediata del establecimiento de comercio en caso de que el arrendatario haya incumplido cualquiera de sus obligaciones. Como aplicación de esta norma, el incumplimiento en el pago de los cánones, ya demostrado y no excusado, facultaría a PROMOTORA ESTADIO S.A.S. a solicitar la restitución del establecimiento de comercio arrendado, bien sea directamente a WILSON ANTONIO LOBO ROSO o a través de un tribunal de arbitramento, como ocurre en este caso.

Con todo, y según información brindada por ambas partes durante la audiencia de alegatos de conclusión, ya dicho establecimiento se entregó por parte del arrendatario y se recibió por parte del arrendador el día 21 de enero de 2021 (así no haya sido a satisfacción), con lo cual no hay necesidad práctica de ordenar tal restitución por parte del Tribunal. Así lo manifestaron los apoderados de ambas partes en sus alegatos de conclusión (minuto 8 para el apoderado de WILSON ANTONIO LOBO ROSO y minuto 40 para el apoderado de PROMOTORA ESTADIO S.A.S.), que no dejan dudas sobre la entrega, ni tampoco sobre la influencia que pudo haber tenido en tal acto, para el año 2021, el municipio de Medellín aunque sí sobre ciertos reparos que habría hecho PROMOTORA ESTADIO S.A.S. como arrendador sobre el estado de ciertos bienes, una deuda por servicios públicos domiciliarios con EPM y la mora en el pago de los cánones, que habría motivado al señor CÉSAR AUGUSTO CHAVARRÍA a no firmar ningún documento de entrega.

Como dos de las tres pretensiones prosperaron, ya que la decisión sobre la tercera de ellas es parcialmente inocua al ya haberse restituido el establecimiento de comercio al momento de proferirse este laudo, el Tribunal no se pronunciará sobre las pretensiones subsidiarias. Al fin y al cabo, estas solo habrían adquirido vida jurídica si alguna de las principales fracasaba, lo que no ocurrió.

Sobre estas pretensiones, de todas maneras, es pertinente decir lo siguiente. La pretensión subsidiaria primera puede dividirse en dos: (i) una primera parte que solicita el pago del IVA del tercer período del 2019 (se supone que es cuatrimestral con base en el interrogatorio surtido por CÉSAR AUGUSTO CHAVARRÍA) por \$16.088.000 – sin explicar de dónde surge este valor y afirmando sustentarlo con un Recibo Oficial de Pago de Impuestos Nacionales que realmente no aparece ni como anexo a la demanda de reconvención ni en ninguna otra parte del expediente, y (ii) una segunda parte que solicita reembolso de pagos a proveedores, insumos, servicios, publicidad, y empleados; pagos de impuestos, tasas y contribuciones, pólizas de seguros que amparen los riesgos inherentes a la actividad hotelera a favor de CÉSAR AUGUSTO CHAVARRIA ARDILA, renovación de la licencia sanitaria ante el municipio de Medellín y pago de derechos de autor según las normas aplicables.

Según el hecho tercero de la demanda de reconvención, el valor del canon, que inicialmente era de \$24.000.000, subió a \$26.174.702 para todo el 2019 y a \$27.169.340 para el 2020 (aunque este último dato no lo dan los hechos sino una pretensión), ambos incrementos debidos a ajustes hechos con base en los IPC de los años 2018 y 2019. El Tribunal razona que esos pagos de cánones que se están solicitando no incluyen el IVA aplicable, que generalmente se agrega a la factura y que el comprador del servicio adiciona al pago que le hace a su vendedor para que este transfiera la suma respectiva a la DIAN o, en general, a la Nación. Ello por cuanto las sumas que la demanda de reconvención en su pretensión segunda principal solicita son idénticas a los cánones de arrendamiento pactados en el contrato, ya indicados, salvo para febrero de 2019, por un abono hecho por el arrendatario, y para marzo de 2020, para el cual solo se computaron los primeros diecinueve días. Aunque no hay necesidad de pronunciarse sobre la pretensión subsidiaria primera, sí es relevante interpretar la pretensión segunda principal que solicita (la subraya es propia) “*el pago total de los cánones de arrendamiento adeudados incluyendo los intereses moratorios*” para mayor claridad de este laudo. El Tribunal interpreta que la palabra “*incluyendo*”, en esta pretensión segunda principal, significa que se solicita que el arrendatario, WILSON ANTONIO LOBO ROSO, pague no solo los cánones adeudados y los intereses de mora respectivos, sino también otras obligaciones inherentes a dichos pagos, como son los valores del IVA, a menos que estos ya se hayan cancelado, a las tarifas aplicables para las facturas de los meses cuyo cobro se solicita exitosamente. En tal sentido, lo usual es que el arrendador, como sujeto pasivo jurídico, facture una suma X, a esta le agregue la tarifa del IVA, el arrendatario, como sujeto pasivo económico, pague X + IVA, y luego el arrendador transfiera ese IVA al Estado, como sujeto activo del tributo. En este caso, pareciera que algunos pagos por IVA quedaron pendientes, caso en el cual si las respectivas facturas se emitieron, el vendedor del servicio de todas maneras tendría que haber transferido el valor del impuesto al Estado, sin poder alegar como excusa ante la DIAN el no pago por parte del arrendatario. En el interrogatorio surtido por CÉSAR AUGUSTO CHAVARRÍA, en el minuto 14 y luego también en el 28, este afirma que pagó unas sumas por este concepto a nombre de WILSON ANTONIO LOBO ROSO y que también le prestó el software de facturación para que hiciera algunos pagos (lo que corroboró el señor WILSON ANTONIO LOBO ROSO al responder su interrogatorio de parte), pero que todavía adeuda ciertos valores por IVA y por impuesto al consumo y que están a nombre de PROMOTORA ESTADIO S.A.S., según el señor CHAVARRÍA.

El pronunciamiento del párrafo anterior se hace con base en la pretensión segunda principal y no con base en la subsidiaria primera, sobre la cual no hay necesidad de decir nada que vaya más allá de un *obiter dicta*.

A propósito de los valores del canon, el Tribunal no comparte la interpretación del apoderado de WILSON ANTONIO LOBO ROSO según el cual el alza solo podría ocurrir una vez transcurridos doce meses de vigencia del contrato toda vez que la literalidad de este en el numeral tercero de su cláusula décima, que no se puede desconocer, dice que cada 1 de enero el canon se incrementa en un porcentaje igual al IPC. El propio apoderado de WILSON ANTONIO LOBO ROSO lo aceptó así al redactar el tercer hecho de su demanda principal.

En cuanto a la segunda parte de la pretensión subsidiaria primera, sobre reembolso de los conceptos indicados en los numerales 6, 7, 8, 24 y 25 de la cláusula tercera del contrato, ya se indicó que no hay necesidad de pronunciarse por tratarse de una pretensión subsidiaria a una principal que triunfó. Basta decir, de paso, que aún si la pretensión principal correspondiente hubiera fracasado, esta parte de la pretensión subsidiaria también lo habría hecho, ante su falta de precisión, de relación con los hechos y de soporte probatorio, toda vez que solo se indican de manera general algunos pagos, sin precisarlos, sin aportar sus soportes contables, documentales o incluso periciales y sin cuantificarlos adecuadamente.

Sobre la pretensión subsidiaria segunda, por enésima vez se reitera la no necesidad de analizarla dado el triunfo de las pretensiones principales, bastando recordar el ya citado artículo 65 de la Ley 45 de 1990 según el cual la cláusula penal sobre obligaciones dinerarias se reputa como intereses de mora, con lo cual no podría superar el límite máximo de estos, que es el aplicado en este laudo, y que según el artículo 884 del Código de Comercio es una vez y media el interés bancario corriente. Este Tribunal igualmente considera que, aunque no prospera ninguna pretensión de cobrar cláusula penal alguna, el demandante en reconvención no incumplió el artículo 1594 del Código Civil, contrario a lo afirmado por el apoderado de WILSON ANTONIO LOBO ROSO; ya que pareciera que tal pena fue estipulada por el simple retardo en el cumplimiento de alguna de las obligaciones del arrendatario.

En cuanto a la pretensión subsidiaria cuarta, sobre solicitud de pago de ciertas obligaciones presuntamente insolutas, relacionadas con el impuesto al consumo de 2017, IVA 2017, CREE 2016 y retenciones, se reitera la no necesidad de pronunciarse ante el éxito de las pretensiones principales, en especial la segunda, sobre el pago de los cánones en mora, sin perjuicio de reiterar lo dicho tres párrafos atrás, al interpretar la pretensión segunda principal, en el sentido de que el demandado en reconvención, WILSON ANTONIO LOBO ROSO, deberá pagar no solo los cánones adeudados y los intereses de mora, sino el IVA y los demás obligaciones que estén indisolublemente ligadas a los mismos. El Tribunal considera que ni el impuesto al consumo, ni el CREE, ni las retenciones practicadas por WILSON ANTONIO LOBO ROSO cumplen ese requisito de estar indisolublemente ligadas a los pagos en mora, salvo en el caso de las retenciones si estas fueron indebidamente practicadas o sin sustento legal. Nota especialmente el tribunal, para lo cual el interrogatorio surtido por el señor CÉSAR AUGUSTO CHAVARRÍA sirve como evidencia, que si no hubo pago alguno, tampoco pudieron haberse practicado retenciones, salvo que el pago haya sido parcial, lo que solamente habría ocurrido en febrero de 2019, cuando hubo un abono de \$9.000.000, y en marzo de 2020 cuando se cobran \$17.207.249 y no el canon total de ese mes de \$27.169.340, al calcularse el canon solo para los primeros diecinueve días de tal mes. Ahora bien, para las retenciones que fueron debidamente practicadas por WILSON ANTONIO LOBO ROSO, PROMOTORA ESTADIO S.A.S. podría lograr que se le expida el certificado correspondiente por los medios que la ley le otorga, como un derecho de petición a entidades privadas bajo lo dispuesto por la Ley 1437 de 2011.

Sobre las retenciones, y también sobre el IVA, afirmó el apoderado de WILSON ANTONIO LOBO ROSO que PROMOTORA ESTADIO S.A.S. no logró demostrar que aquellas se hubieran practicado y que este tributo se hubiera pagado por dicha compañía. Es cierto que la prueba documental de estos pagos está ausente, salvo un listado de facturas que está anexo a la demanda de reconvención. También es cierto que los hechos de la demanda de reconvención no hacen referencia a tales pagos de IVA por parte de PROMOTORA. Pero sí es cierto que CÉSAR AUGUSTO CHAVARRÍA, al contestar el interrogatorio de parte, se refirió a esos pagos de IVA y algo similar hizo su apoderado en los alegatos de conclusión, sin que esas afirmaciones se rebatieran. Más importante aún, los pagos de IVA y la práctica de retenciones no son en sí ni obligaciones que surjan del contrato ni deberes que tengan como partes a quienes celebraron tal acuerdo. Son obligaciones que surgen por ministerio de la ley, cuando se realiza un hecho generador de un tributo, como en este caso prestar un servicio de arrendamiento de establecimiento de comercio, tornándose su pago o su práctica en obligatoria no tanto por disposición de este laudo sino por mandato tributario estatal.

Finalmente, la pretensión subsidiaria tercera, consistente en solicitar al tribunal que se condene en costas y agencias en derecho a la parte demandada en reconvencción, requiere unas consideraciones adicionales. Primero, el Tribunal considera, dentro de su facultad de interpretar las pretensiones, que esta no es una pretensión subsidiaria sino principal, como es costumbre en este tipo de procesos, y esa categoría le dará en su análisis. Segundo, la determinación de las costas y agencias en derecho, en este proceso, debe hacerse de manera armónica con lo solicitado en la demanda principal, aunque se observa, no sin cierta sorpresa, que esta no contiene ninguna pretensión sobre este particular. Dos opciones tiene entonces este Tribunal, una primera consistente en que como la demanda principal no tiene pretensión de condena en costas y agencias en derecho y la demanda de reconvencción incluye esa pretensión como subsidiaria, supuestamente de una principal que triunfó, no habría lugar a condenar en costas y agencias a ninguna de las partes, cada una debiendo asumir sus propias expensas. Pero tal interpretación sería injusta para quien triunfó en el proceso e incluso contra el espíritu del artículo 365 del Código de General del Proceso. Por eso, y como ya se dijo, el Tribunal prefiere interpretar la pretensión subsidiaria tercera de la demanda de reconvencción como una pretensión principal y, con base en ella, dado que PROMOTORA ESTADIO S.A.S. triunfó casi de manera parcial en sus pretensiones y WILSON ANTONIO LOBO ROSO fracasó en cuanto a las de su demanda, condenar a esta última parte a pagar a aquella el 50% de los gastos y honorarios que asumió en este proceso PROMOTORA ESTADIO S.A.S. y, además, a pagarle a esta última la suma de siete millones ochocientos ochenta y cinco mil quinientos veintidós pesos (COP \$7.885.522) a PROMOTORA ESTADIO S.A.S. por concepto de agencias en derecho. Este valor se calcula como el equivalente a los honorarios de cada uno de los árbitros en este proceso, considerando también el Tribunal que ante el silencio de la Ley 1563 de 2012 sobre el tema, no está vinculado por las tarifas sobre el tema del Consejo Superior de la Judicatura y que, por el contrario, tiene discreción para fijar tal suma.

#### 5. SOBRE LA “EXCEPCIÓN” PROPUESTA EN CONTRA DE LAS PRETENSIONES CONTENIDAS EN LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN.

Sin mencionarlo expresamente el convocante en su escrito de contestación a la demanda de reconvencción alegó la indebida acumulación de pretensiones, al afirmar que, *“toda vez que intenta acumular la cláusula penal y la terminación del contrato”*, hecho que constituye una *“excepción previa”*, la cual no resulta procedente en el proceso arbitral por expresa prohibición del art. 21 del Estatuto Arbitral, no obstante lo cual, el Tribunal garantizando el derecho de contradicción pasa a resolverla, así:

En sede de reconvencción se pide entre otras, la declaración de terminación del contrato de arrendamiento, la restitución del establecimiento de comercio hotel Calasanz Real, el pago de los cánones adeudados incluyendo intereses y la cláusula penal, con fundamento en el no pago de la renta mensual que corresponde a un incumplimiento contractual atribuible al señor WILSON ANTONIO LOBO ROSO, lo que no contraría los artículos 1594 y 1610 del C.C. por cuanto:

- 1) En este caso no es necesario constituir en mora al demandado pues en obligaciones a plazo, como es la que nos ocupa, vencido este e incumplida la obligación, el deudor está en mora. El artículo 1608 del Código Civil define como **mora** del deudor, cuando no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado, y siendo el plazo estipulado en el **contrato** una obligación para los contratantes, es posible afirmar que el **arrendatario** se encuentra en **mora** cuando no ha cumplido la obligación.
- 2) En los términos del art. 1594 del CC el acreedor puede exigir el cumplimiento de la obligación principal y el pago de la penalidad al mismo tiempo siempre que acredite que i) la penalidad se causa por el simple retardo, o que ii) las partes expresamente hubieren dispuesto que el pago de la penalidad no excluye la obligación principal.

La primera de estas circunstancias señalada en el literal i) está acreditada en el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes de este proceso arbitral al pactarse en la cláusula vigésima una CLÁUSULA PENAL, la cual dispone que “*el incumplimiento por parte del arrendatario de cualquiera de las cláusulas en este contrato y aun el simple **retardo** en el pago de una o más mensualidades, lo que constituirá en deudor del arrendador por una suma equivalente al duplo del precio mensual de arrendamiento que esté vigente en el momento. Este contrato será prueba suficiente para el cobro de esta pena...*” (negrilla extra texto).

Con lo cual no se configura la indebida acumulación de pretensiones alegada.

Por las consideraciones anteriormente expuestas, la excepción propuesta contra las pretensiones de la demanda de reconvención, no está llamada a prosperar.

#### **IV. Conducta procesal de las partes**

Como quiera que el Artículo 280 del Código General del Proceso conmina al juez a calificar siempre la conducta procesal de las partes, y de ser el caso deducir indicios de ella, el Tribunal pone de presente los elevados referentes de decoro, señorío, responsabilidad y diligencia profesional con el cual actuaron los representantes de las partes y sus apoderados, en una causa que no resultó trivial o superflua para ninguna de ellas. Nada distinto puede entonces deducir el Tribunal de la cabal actuación de las partes, enmarcada ella dentro la calificación que acaba de realizarse.

#### **V. Las costas y su liquidación**

Habiendo concluido la evaluación del proceso, el Tribunal advierte que el balance del Arbitraje favorece a PROMOTORA ESTADIO S.A.S. en virtud a la prosperidad parcial de las pretensiones contenidas en la demanda de reconvención.

Por consiguiente, y de conformidad con los artículos 365 Núm. 1 de la Ley 1564 de 2012 “*Código General del Proceso*”<sup>33</sup> se impondrán las costas del Proceso en contra de WILSON ANTONIO LOBO ROSO y a favor de PROMOTORA ESTADIO 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*”<sup>34</sup> y el pago de los demás costes debidamente

---

<sup>33</sup> La norma, en lo pertinente, indica:

*“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 (...)*”

<sup>34</sup>La norma, en lo pertinente, expresa:

*“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.

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 no prosperidad de la totalidad de las pretensiones de la demanda en reconvencción, la condena será del 50% a favor de PROMOTORA ESTADIO S.A.S. y en contra de WILSON ANTONIO LOBO ROSO.

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

El total de honorarios y gastos pagados y decretados en el proceso, ascendió a la suma de treinta y seis millones quinientos treinta y seis mil ochocientos treinta y seis pesos (COP \$36.536.836) y, como consta, las sumas decretadas fueron consignadas por AMBAS PARTES. Como quiera que la parte vencida ha resultado ser WILSON ANTONIO LOBO ROSO, éste será condenado a restituir a PROMOTORA ESTADIO S.A.S., el 50% de la partida o suma de dinero que la sociedad aportó al proceso, esto es, la suma de nueve millones ciento treinta y cuatro mil doscientos nueve pesos (COP \$9.134.209), los cuales incluyen los gastos iniciales a favor del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia.

El Tribunal fijará, por concepto de “*agencias en derecho*” la suma de siete millones ochocientos ochenta y cinco mil quinientos veintidós pesos (COP \$7.885.522), los cuales corresponden al monto de los honorarios percibidos por un árbitro y que deberá pagarse a favor de PROMOTORA ESTADIO S.A.S. y a cargo de WILSON ANTONIO LOBO ROSO.

## VI. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, administrando justicia en nombre de la República de Colombia, por autoridad de la ley y en ejercicio de la competencia deferida por las partes, el Tribunal Arbitral constituido para dirimir en derecho las controversias suscitadas entre el **WILSON ANTONIO LOBO ROSO**, como parte demandante y demandada reconvenida y, **PROMOTORA ESTADIO S.A.S.**, como parte demandada y demandante reconviniendo

### RESUELVE

**PRIMERO.** Se declara que la excepción propuesta contra las pretensiones de la demanda inicial denominada “*no existencia de obras o intervenciones*”, así como la formulada contra las pretensiones de la demanda de reconvencción alegada como “*indebida acumulación de pretensiones*”, no prosperan.

**SEGUNDO.** Las pretensiones primera y tercera de la demanda inicial no son estimadas conforme se dejó expuesto con anterioridad.

**TERCERO.** La pretensión segunda de la demanda principal, en la que se solicitó condenar a PROMOTORA ESTADIO S.A.S. a “*cumplir con su obligación de hacer al recibir el establecimiento de comercio Hotel Calasanz Real*”, resulta improcedente, conforme a lo expuesto en la parte motiva de este laudo.

**CUARTO.** En cuanto a la pretensión primera de la demanda de reconvencción, declarar la terminación del contrato de arrendamiento del establecimiento de comercio ubicado en la Calle 50 No. 81 -27, Barrio Calasanz de la ciudad de Medellín, denominado Hotel Calasanz Real, suscrito entre WILSON ANTONIO LOBO ROSO, en calidad de arrendatario, y la sociedad PROMOTORA ESTADIO S.A.S., representada legalmente por el señor CESAR AUGUSTO CHAVARRÍA ARDILA, como arrendador.

**QUINTO.** Como consecuencia de la anterior declaración, condénese al señor WILSON ANTONIO LOBO ROSO a pagarle a la sociedad PROMOTORA ESTADIO S.A.S., la suma de trescientos cincuenta millones cuatrocientos sesenta y siete mil seiscientos cincuenta y un pesos m/cte. (COP \$350.467.651) a título de cánones de arrendamiento adeudados correspondientes al periodo entre febrero de 2019 y 19 de marzo de 2020, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la ejecutoria del presente laudo. De igual manera condénese al señor WILSON ANTONIO LOBO ROSO a pagarle a la sociedad PROMOTORA ESTADIO S.A.S., la suma de ciento cuarenta y tres millones cuatrocientos doce mil setecientos setenta pesos (\$143.412.770) a título de intereses moratorios.

**SEXTO.** No se accede a la pretensión tercera principal en la que se pide la restitución del establecimiento de comercio Hotel Calasanz Real, de conformidad con la parte motiva del presente laudo.

**SÉPTIMO.** Este Tribunal no se pronunciará sobre las pretensiones subsidiarias primera, segunda y tercera, dado que estas se formularon para ser estudiadas solo en caso de no prosperar las denominadas principales primera a tercera.

**OCTAVO.** Condenar a la parte convocante WILSON ANTONIO LOBO ROSO a pagar a favor de la parte convocada PROMOTORA ESTADIO S.A.S., en un término no mayor a cinco (5) días hábiles siguientes a la ejecutoria de este laudo, las agencias en derecho y los gastos (costas) en cuantía de diecisiete millones diecinueve mil setecientos treinta y un pesos (COP \$17.019.731) m/cte., de acuerdo a la siguiente discriminación:

a) Como agencias en derecho, la suma de siete millones ochocientos ochenta y cinco mil quinientos veintidós pesos (COP \$7.885.522); y

b) Por reembolso del 50% de honorarios y gastos del Tribunal, la suma de nueve millones ciento treinta y cuatro mil doscientos nueve pesos (COP \$9.134.209).

**NOVENO.** Abstenerse de decretar la sanción prevista en el artículo 206 del Código General del Proceso, de conformidad con lo señalado en la parte motiva del presente laudo arbitral.

**DÉCIMO.** En firme este Laudo se causará el saldo de los honorarios de los Árbitros y del Secretario, más el IVA correspondiente, de conformidad con las normas tributarias vigentes en el momento de su causación. La Presidenta procederá a pagarlos a la ejecutoria del Laudo o de la providencia que lo aclare, corrija o complemente y, adicionalmente, rendirá cuentas de las sumas puestas a su disposición para los gastos y expensas del funcionamiento del Tribunal y devolverá a las partes el remanente que no hubiere sido utilizado, conforme a lo dispuesto en el inciso 2º del artículo 28 de la Ley 1563 de 2012. Las partes entregarán en un plazo de quince (15) días hábiles a los árbitros y el secretario los certificados de las retenciones realizadas individualmente a nombre de cada uno de ellos, en relación con este 50% de sus honorarios.

**UNDÉCIMO.** De conformidad con lo dispuesto en la Ley 1743 de 2014, descontar del pago final de los honorarios de los Árbitros y del Secretario el valor correspondiente a la contribución especial arbitral y consignarla a la orden del Consejo Superior de la Judicatura.

REMITASE copia del pago de la Contribución Especial Arbitral, tanto del árbitro, como del secretario, al Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín Para Antioquia para los efectos de información del pago que trata la Ley 1743 de 2014.

**DUODÉCIMO.** Disponer que, por Secretaría, se expidan copias auténticas de este laudo con las constancias de ley, que prestan mérito ejecutivo, con destino a cada una de las partes.

**DÉCIMO TERCERO.** Ordenar que en los términos del artículo 47 de la Ley 1563 de 2012, se haga entrega por Secretaría del expediente completo del trámite arbitral, para su archivo en el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.**

Dado en Medellín, a los veintiún (21) días del mes de abril de dos mil veintiuno (2021).

Se deja constancia que el presenta Laudo Arbitral es suscrito por los Árbitros y el Secretario, mediante firma digitalizada, tal como lo autoriza el artículo 11 del Decreto Legislativo 491 del 28 de marzo de 2020.



**JULIA VICTORIA MONTAÑO BEDOYA**  
Presidente



**HERNANDO PARRA NIETO**  
Árbitro



**JUAN ANTONIO GAVIRIA GIL**  
Árbitro



**NICOLÁS HENAO BERNAL**  
Secretario