

Tribunal Arbitral de

Norela Inés Castaño Marín

Contra

Luis Hernando Zuluaga Ruíz y Nelson Eduardo Zuluaga Ruíz

Radicado: 2021 – A – 0037

LAUDO ARBITRAL

CONTENIDO

I. TÍTULO.....	3
PARTE PRELIMINAR.....	3
1. CAPÍTULO. ANTECEDENTES.....	3
1.1. Contrato objeto de la controversia.....	3
1.2. Pacto Arbitral.....	6
1.3. Partes Procesales.....	6
1.4. Trámite del proceso arbitral.....	7
2. CAPÍTULO. CUESTIONES LITIGIOSAS SOMETIDAS A ARBITRAJE.....	13
3. CAPÍTULO. ACTUACIÓN PROBATORIA SURTIDA EN EL PROCESO.....	21
4. CAPÍTULO. ALEGATOS DE CONCLUSIÓN.....	24
5. CAPÍTULO. TÉRMINO PARA FALLAR.....	24
II. TÍTULO.....	26
CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL.....	26
1. CAPÍTULO. LOS PRESUPUESTOS PROCESALES.....	26
1.1. Demanda y reforma de la demanda.....	26
1.2. Competencia y Capacidad.....	26
2. CAPÍTULO. CONTROVERSIAS A RESOLVER.....	30
3. CAPÍTULO. ANÁLISIS DE LA RESPONSABILIDAD CONTRACTUAL.....	31
3.1. Del Contrato Pactado.....	32
3.2. El presunto incumplimiento de las obligaciones del Contrato por parte de los convocados.....	33
3.3. El daño.....	48
3.4. Relación de causalidad.....	51
3.5. CONCLUSIÓN.....	52
4. CAPÍTULO. DE LAS PRETENSIONES.....	52
5. CAPÍTULO. DEL DICTAMEN PERICIAL.....	55
6. CAPÍTULO. DEL JURAMENTO ESTIMATORIO.....	58
7. CAPÍTULO. DE LAS EXCEPCIONES DE MÉRITO.....	60
8. CAPÍTULO. TACHA DE TESTIGOS.....	73
9. CAPÍTULO. COSTAS.....	74
10. CAPÍTULO. PARTE RESOLUTIVA.....	75



TRIBUNAL ARBITRAL

Convocante: Norela Inés Castaño Marín

Convocados: Luis Hernando Zuluaga Ruíz y Nelson Eduardo Zuluaga Ruíz

Radicado: 2021 – A – 0037

Medellín, veintiocho (28) de julio de dos mil veintidós (2022)

LAUDO

Procede el Tribunal Arbitral, tal como viene ordenado y dentro de la oportunidad de ley, a dictar **Laudo Arbitral en Derecho**, con el cual dirime las controversias contractuales surgidas entre la señora **Norela Inés Castaño Marín**, de una parte, y **Luis Hernando Zuluaga Ruíz y Nelson Eduardo Zuluaga Ruíz**, de la otra, el cual es del siguiente tenor:

I. TÍTULO

PARTE PRELIMINAR

1. CAPÍTULO. ANTECEDENTES.

1.1. Contrato objeto de la controversia.

El “**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**”¹ es el celebrado en fecha del 1º de mayo de 2013, entre Inversiones Orquídea S.A.S., con NIT 890.904.530-1, representada legalmente por Marcos Fraynd Szyler, como la Arrendadora, y Norela Inés Castaño Marín, con C.C. No. 43.421.210, como la Arrendataria sobre “*el inmueble local comercial número 9909 ubicado en el sótano del Centro Comercial Orquídea Plaza, propiedad horizontal, que se distingue en la nomenclatura urbana de Medellín con el número 52 – 81 de la carrera 49 (calle peatonal Junín).*”

El “**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**”, está suscrito por la Arrendataria, la deudora solidaria y por los testigos Catalina M. Velásquez G., identificada con la cédula de ciudadanía No. 32.109.337 de Medellín y Marleny del Pilar Acosta Uribe identificada con cédula de ciudadanía No. 42.871.969 de Envigado. No se encuentra firmado por el representante legal de Inversiones Orquídea S.A.S., Arrendador, y este contrato aparece cedido a los señores Luis Hernando Zuluaga Ruíz, identificado con la cédula de ciudadanía No. 71.605.127, y a Nelson Eduardo Zuluaga Ruíz, identificado con la cédula de ciudadanía No. 70.569.333, según consta en la Comunicación del 12 de junio de 2020², enviada por el señor Marcos Fraynd Szyler, representante de la empresa Inversiones Orquídea S.A.S., indicando la cesión a los señores antes mencionados como nuevos Arrendadores, y dirigida a la Arrendataria, Norela Inés Castaño Marín. Además, dicha cesión se encuentra soportada en los siguientes documentos:

- En el acta de entrega de fecha 1º de mayo de 2013³, suscrita por la Señora Catalina M. Velásquez G., en representación del Arrendador Inversiones Orquídea S.A.S., y Norela Inés Castaño Marín, consta la entrega del inmueble arrendado: *inmueble local comercial número 9909 ubicado en el sótano del*

¹ Expediente Digital, Núm. 1 y 8.

² Expediente Digital, Núm. 7 “*Pruebas 2 Demanda Delicazuelas*”, Pág. 10.

³ Expediente Digital, Núm. 7, “*Pruebas 1 Demanda Delicazuelas*”, Pág. 7.

Centro Comercial Orquídea Plaza, propiedad horizontal, que se distingue en la nomenclatura urbana de Medellín con el número 52 – 81 de la carrera 49 (calle peatonal Junín)”.

- Circular⁴ del Centro Comercial Orquídea Plaza, suscrita por el Arrendador Inversiones Orquídea Plaza S.A.S., con NIT 890.904.530-1, suscrita por su representante legal, Marcos Fraynd Szyler, con cédula de ciudadanía No. 502.998 de Medellín, en la que se les informa a los arrendatarios de los locales que hacen parte del Centro Comercial, que éstos han sido vendidos a los señores Luis Hernando Zuluaga Ruíz con cédula de ciudadanía No. 71.605.127 de Medellín, y Nelson Eduardo Zuluaga Ruíz, con cédula de ciudadanía No. 70.569.333 de Envigado, a partir del 1 de julio de 2020.
- En la Comunicación del 12 de junio de 2020⁵ dirigida a los arrendatarios del Centro Comercial Orquídea Plaza, suscrita por Marcos Fraynd Szyler, con cédula de ciudadanía No. 502.998 de Medellín, en su condición de representante legal del Arrendador, Inversiones Orquídea Plaza S.A.S., con NIT 890.904.530-1, y recibida por uno de los demandados Luis Hernando Zuluaga Ruíz, con cédula de ciudadanía No. 71.605.127 de Medellín, firmando esta comunicación en señal de aceptación de: ...**“la cesión del contrato de arrendamiento suscrito con Ud., a los señores Zuluaga”...**
- En la Comunicación del 14 de octubre de 2020⁶, dirigida a la convocante Norela Inés Castaño Marín -Delicazuelas-, suscrita por el cesionario Arrendador Luis Hernando Zuluaga Ruíz, con cédula de ciudadanía No. 71.605.127 de Medellín, consta la no prórroga del contrato de arrendamiento

⁴ Expediente Digital, Núm. 7 “Pruebas 2 Demanda Delicazuelas”, Pág. 16.

⁵ Expediente Digital, Núm. 7 “Pruebas 2 Demanda Delicazuelas”, Pág. 10.

⁶ Expediente Digital, Núm. 43 (Pág. 32).

del local 9909 ubicado en la carrera 49 No. 52-81 del Centro Comercial Orquídea Plaza.

1.2. Pacto Arbitral.

La cláusula compromisoria⁷ está contenida en la cláusula “**VIGESIMA CUARTA**” del documento denominado “**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**” y cuyo tenor literal es el siguiente: “**VIGÉSIMA CUARTA: CLÁUSULA COMPROMISORA.** *Toda controversia o diferencia que pueda surgir con ocasión de este contrato, su ejecución y liquidación, se resolverá por un tribunal de arbitramento, de acuerdo con el decreto 2279 de 1989, Ley 446 de 1998 y Decreto 1818 de 1998, para lo cual se establece la siguientes reglas: a) El tribunal estará integrado por un único árbitro, b) La organización interna del tribunal se sujetará a las reglas previstas para el efecto por el centro de conciliación y arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín; c) El tribunal decidirá en derecho; d) El tribunal funcionará en la ciudad de Medellín; e) El árbitro será designado por el director del centro de arbitraje y conciliación.* **PARÁGRAFO. LA ARRENDATARIA** expresa que renuncia a toda clase de requerimientos judiciales.”

1.3. Partes Procesales

1.3.1. Parte Convocante.

La señora Norela Inés Castaño Marín, mayor de edad e identificada con cédula de ciudadanía No. 43.421.210.

1.3.2. Parte Convocada.

⁷ Expediente Digital, Núm. 1 (Pág. 5) y Núm. 41 (Pág. 6).

El señor Luis Hernando Zuluaga Ruíz, mayor de edad e identificado con cédula de ciudadanía No. 71.605.127, y el señor Nelson Eduardo Zuluaga Ruíz, mayor de edad e identificado con cédula de ciudadanía No. 70.569.333.

1.4. Trámite del proceso arbitral.

- 1.4.1. El día 14 de mayo de 2021⁸, a través de apoderada judicial, se presentó la demanda arbitral ante el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia.
- 1.4.2. Con fundamento en la cláusula compromisoria, el Centro de Arbitraje citó a las partes mediante cartas⁹ del 20 de mayo de 2021 para que tuviera lugar la **“reunión de nombramiento de árbitros”**.
- 1.4.3. Por sorteo¹⁰ efectuado el día 9 de junio de 2021, se designó al árbitro principal, Dra. Irma Barrera de Giorgi, quien aceptó¹¹ el cargo y cumplió con el deber de información contenido en el artículo 15 de la Ley 1563 de 2012. Así mismo, el Centro de Arbitraje, mediante cartas¹² del 16 de junio de 2021, comunicó a las partes la aceptación y el deber de información del árbitro único, sin que ninguna de las partes hiciera alguna manifestación.
- 1.4.4. En Auto No. 01¹³, proferido en audiencia del 21 de julio de 2021, el Tribunal Arbitral se instaló formalmente, designó como secretario al Dr. Nicolás Henao Bernal, fijó el lugar de funcionamiento del Tribunal, reconoció

⁸ Expediente Digital, Núm. 2 y 6.

⁹ Expediente Digital, Núm. 9 y 10.

¹⁰ Expediente Digital, Núm. 16.

¹¹ Expediente Digital, Núm. 127.

¹² Expediente Digital, Núm. 17.

¹³ Expediente Digital, Núm. 23.

personería a los apoderados de las partes, entre otras cuestiones. El secretario designado, mediante correo electrónico del 21 de julio de 2021¹⁴, aceptó el cargo y dio cumplimiento al deber de información de que trata el artículo 15 de la Ley 1563 de 2012, todo lo cual fue puesto en conocimiento de los apoderados de las partes mediante carta¹⁵ de la misma fecha remitida por el Centro de Arbitraje, sin que las partes hicieran pronunciamiento alguno.

1.4.5. Seguidamente y en la misma audiencia, mediante Auto No. 02¹⁶, el Tribunal inadmitió la demanda y le concedió el término de cinco (5) días a la parte demandante para subsanar los requisitos. La apoderada de la parte demandante, mediante correo electrónico del 22 de julio de 2021¹⁷, presentó escrito de “*Cumplimiento De Requisitos*” exigidos por el Tribunal para la admisión de la demanda.

1.4.6. Posteriormente y por Auto No. 04¹⁸, proferido en audiencia del día 4 de agosto de 2021, el Tribunal resolvió lo siguiente: (i) declaró posesionado al secretario; (ii) admitió la demanda arbitral; (iii) ordenó la notificación personal a los demandados; (iv) ordenó correr traslado de la demanda por el término de veinte (20) días a cada uno de los demandados y; (v) fijó fecha para la continuación del trámite arbitral.

1.4.7. El día 4 de agosto de 2021, el secretario del Tribunal notificó personalmente el auto admisorio de la demanda arbitral –por correo electrónico en los

¹⁴ Expediente Digital, Núm. 24, 25 y 128.

¹⁵ Expediente Digital, Núm. 26.

¹⁶ Expediente Digital, Núm. 23.

¹⁷ Expediente Digital, Núm. 27 y 28.

¹⁸ Expediente Digital, Núm. 31.

términos del artículo 8 del Decreto Legislativo 806 de 2020¹⁹, a los demandados y a su apoderado.

- 1.4.8. La parte demandada, Luis Hernando Zuluaga Ruíz y Nelson Eduardo Zuluaga Ruíz, a través de su apoderado judicial y mediante correos electrónicos del 8 de agosto de 2021²⁰, ejercieron el derecho de contradicción, así: (i) contestaron²¹ la demanda arbitral, haciendo los pronunciamientos sobre los hechos y las pretensiones, objetando el juramento estimatorio, formulando excepciones de fondo y solicitando el decreto de pruebas y; (ii) presentó, como prueba documental, los documentos contenidos en los archivos denominado “ANEXO 1”²² el “ANEXO 2”²³.
- 1.4.9. La apoderada de la parte demandante, mediante correo electrónico del día 9 de septiembre de 2021, radicó²⁴ escrito denominado “DESCORRO TRASLADO DE EXCEPCIONES DE MÉRITO PROPUESTAS POR LA PARTE DEMANDANTE (sic)”.
- 1.4.10. La apoderada de la parte demandante, mediante correo electrónico del día 9 de septiembre de 2021, radicó²⁵ escrito de “*reforma a la demanda*”.
- 1.4.11. El Tribunal, mediante Auto No. 05²⁶ del 15 de septiembre de 2021, notificado por correo electrónico a los apoderados de las partes, resolvió lo siguiente:
(i) tener por extemporáneo el memorial por medio del cual la parte

¹⁹ Expediente Digital, Núm. 32 a 35 y 42.

²⁰ Expediente Digital, Núm. 36, 38 y 40.

²¹ Expediente Digital, Núm. 37.

²² Expediente Digital, Núm. 39.

²³ Expediente Digital, Núm. 41.

²⁴ Expediente Digital, Núm. 47.

²⁵ Expediente Digital, Núm. 45 y 46.

²⁶ Expediente Digital, Núm. 48 y 49.

demandante recorrió el traslado de las excepciones de fondo, con fecha de radicación del 9 de septiembre de 2021; (ii) admitió la reforma a la demanda; (iii) ordenó notificar a los demandados de acuerdo con el artículo 93, Núm. 4 del Código General del Proceso; y, (iv) fijó fecha de audiencia para continuar con el trámite arbitral.

- 1.4.12. La apoderada de la parte demandante, mediante correo²⁷ electrónico del 17 de septiembre de 2021, interpuso recurso de reposición contra el auto No. 05.
- 1.4.13. La parte demandada, por medio de correos²⁸ electrónicos del día 22 de septiembre de 2021, presentó contestación²⁹ a la reforma de demanda, y se pronunció sobre los hechos y las pretensiones, objetó el juramento estimatorio, formuló excepciones de fondo y solicitó el decreto de pruebas.
- 1.4.14. La apoderada de la parte demandante, dentro de la oportunidad indicada en el Parágrafo del artículo 9 del Decreto Legislativo 806 de 2020 y a través del correo³⁰ electrónico del día 29 de septiembre de 2021, presentó escrito por medio del cual se pronunció sobre las excepciones de fondo o de mérito formuladas por la parte demandada en el escrito de contestación a la reforma de la demanda y solicitó el decretó de medios de prueba.
- 1.4.15. El Tribunal, mediante Auto No. 06³¹ del 1 de octubre de 2021, notificado por correo electrónico a los apoderados de las partes el 4 de octubre de 2021, resolvió lo siguiente: (i) negó el recurso de reposición interpuesto contra el

²⁷ Expediente Digital, Núm. 50 y 51.

²⁸ Expediente Digital, Núm. 52 y 54.

²⁹ Expediente Digital, Núm. 53 y 55.

³⁰ Expediente Digital, Núm. 56 y 57.

³¹ Expediente Digital, Núm. 58 y 59.

Auto No. 05; (ii) tuvo por contestada la “*reforma a la demanda*” y la “*reforma integrada*”; (iii) concedió a la parte demandante el término de 5 días para solicitar medios de prueba relacionados con la objeción al juramento estimatorio; y (iv) corrió traslado por el término de 5 días de las excepciones de mérito formuladas por los demandados, por cuanto, tal como se indicó en el Auto referido, la parte demandada “*NO ACREDITÓ al Tribunal el cumplimiento del ‘deber procesal’ consistente en remitir o copiar a la apoderada de la parte demandante*”.

1.4.16. La apoderada de la parte demandante, por correo³² electrónico del 7 de octubre de 2021, presentó escrito por el cual se pronunció sobre la objeción al juramento estimatorio contenida en el escrito de contestación a la reforma integrada a la demanda, y solicitó el decreto de pruebas respecto de la objeción al juramento estimatorio.

1.4.17. En audiencia³³ del 4 de noviembre de 2021, el Tribunal profirió las siguientes providencias: (i) Auto por medio del cual declaró agotada y fracasada la audiencia de conciliación prevista en el artículo 24 de la Ley 1563 de 2012, y (ii) Auto por medio del cual se fijaron los gastos y honorarios del Tribunal, estableciendo las sumas a cargo de las partes y fijó fecha para la próxima audiencia.

1.4.18. Dentro de las oportunidades procesales de que trata el artículo 27 de la Ley 1563 de 2012, las partes pagaron³⁴ la totalidad de los gastos y honorarios decretados por el Tribunal Arbitral.

³² Expediente Digital, Núm. 60 y 61.

³³ Expediente Digital, Núm. 62 y 63.

³⁴ Expediente Digital, Núm. 64 a 69.

1.4.19. Posteriormente, en audiencia³⁵ del 20 de enero de 2022, el Tribunal profirió Auto por medio del cual (i) se declaró competente para conocer y decidir las pretensiones y excepciones; (ii) aplicó el art. 10 de la Ley 1563 de 2012, modificado por el Art. 10 del Decreto Legislativo 491 de 2020, en el sentido que el término de duración del proceso será de ocho (8) meses contados a partir de la finalización de la primera audiencia de trámite; (iii) dispuso que el proceso se tramitará por las normas contenidas en el Reglamento del Centro de Arbitraje, la Ley 1563 de 2021 y el Código General del Proceso, y, además, que el Laudo se proferirá en Derecho, y; (iv) ordenó el pago del 50% de los honorarios al árbitro único y al secretario, y el 100% de los gastos al Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia (Cfr. Art. 28 Ley 1563 de 2012). Ninguna de las partes interpuso recursos contra dicha providencia, por lo cual, dentro de la misma audiencia, el Tribunal profirió Auto decretando las pruebas a ser practicadas dentro del proceso, y fijó las fechas para su práctica.

1.4.20. En siete audiencias celebradas en diferentes fechas –tal como se detallará en el **“3. CAPÍTULO ACTUACIÓN PROBATORIA SURTIDA EN EL PROCESO”**, se practicaron los interrogatorios de parte y testimonios, y se corrieron los traslados de los documentos que el Tribunal decretó de oficio, así como de los documentos que se aportaron en audiencia por los testigos.

1.4.21. Finalmente, en audiencia³⁶ del 31 de mayo de 2022, se presentaron las alegaciones finales y se profirió el Auto en virtud del cual: (i) se ordenó agregar al expediente los escritos³⁷ de alegaciones presentados “*en el*

³⁵ Expediente Digital, Núm. 70 y 73.

³⁶ Expediente Digital, Núm. 123 y 124.

³⁷ Expediente Digital, Núm. 119 a 122.

curso de la audiencia” por los apoderados de las partes; y (ii) se fijó fecha para la audiencia del laudo.

2. CAPÍTULO. CUESTIONES LITIGIOSAS SOMETIDAS A ARBITRAJE.

2.1. De los hechos compilados de la reforma de la demanda.

En la reforma a la demanda se narra que en el Local 9909, ubicado en el sótano del Centro Comercial Orquídea Plaza P.H., en la Carrera. 49 No. 52 – 81 del municipio de Medellín e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 01N-5093847, ha funcionado, desde hace más de 20 años, un establecimiento de comercio de venta de comidas preparadas y bebidas, abierto al público, denominado “*Restaurante Delicazuelas*” (“**Delicazuelas**”).

Se indica que, en el mismo sótano del Centro Comercial, existen otros establecimientos de comercio destinados al mismo objeto.

Que Delicazuelas desde su constitución, ha venido ocupando mesas y sillas a lo largo del corredor común del sótano, utilizando un área aproximada de 50 metros cuadrados de la “*zona común*” de la copropiedad.

Que el día 25 de marzo de 2013, la señora Norela Inés Castaño Marín, adquirió del señor Edgar Álvarez Londoño, a título de compraventa el establecimiento de comercio Delicazuelas, por valor de \$20.000.000.

Que el día 1º de mayo de 2013, entre Norela Inés Castaño Marín, como Arrendataria, e Inversiones Orquídea S.A.S., como Arrendadora, se suscribió un contrato de arrendamiento sobre el local comercial 9909, ubicado en el Centro Comercial Orquídea Plaza (el “**Contrato de Arrendamiento**” o el “**Contrato**”). El

Contrato contiene diferentes cláusulas, como el valor del canon de arrendamiento, aumentos anuales, gastos de administración, entre otros. Se indica que, con la firma del Contrato de Arrendamiento, la señora Norela Inés Castaño Marín continuó con la clientela del establecimiento de comercio y, además, continuó con la acreditación de Delicazuelas.

Se afirma que la señora Norela Inés Castaño Marín ha invertido en el mejoramiento del local comercial y en la infraestructura del mismo, adquiriendo artículos como parrillas de gas, lockers personales, estufas de gas, extractores de humo, entre otros.

Se indica que, como costumbre comercial, la administración del Centro Comercial Orquídea Plaza P.H., desde el inicio del Contrato de Arrendamiento suministró las mesas y sillas, y demarcó el área de la zona común donde podían ubicarse dichos elementos.

Que la actividad de Delicazuelas se venía desarrollando de manera regular y constante hasta el día 23 de marzo de 2020, fecha en la que inició el confinamiento por el COVID-19, sin que a la fecha de presentación de la demanda la demandante hubiese podido retomar la actividad económica y la apertura de Delicazuelas.

Por carta del 12 de junio de 2020, el representante legal de Inversiones Orquídea S.A.S le comunicó a Norela Inés Castaño Marín la cesión del Contrato de Arrendamiento y le informó, entre otros aspectos, los nombres de los nuevos Arrendadores, señores Luis Hernando Zuluaga Ruiz y Nelson Eduardo Zuluaga Ruiz.

También se narra que, por carta del 19 de junio de 2020 dirigida a Norela Inés Castaño Marín, el señor Luis Hernando Zuluaga Ruiz propuso la terminación del

Contrato de Arrendamiento de mutuo acuerdo con la siguiente fórmula de arreglo: (i) la condonación del pago del canon de arrendamiento por un término de 6 meses, tiempo para que Norela Inés Castaño buscara un nuevo espacio o local comercial para el desarrollo de su actividad comercial, y (ii) la entrega de \$5.000.000 como compensación para cubrir gastos de traslado.

Mediante carta del 1 de julio de 2020, Norela Inés Castaño Marín comunicó a Luis Hernando Zuluaga Ruiz la no aceptación de su propuesta para la terminación del Contrato, y le presentó una contrapropuesta económica por valor de \$90.000.000, como compensación por dicha terminación.

Se expone que, a través de carta del 6 de julio de 2020, el Arrendador no aceptó la contrapropuesta y solicitó la entrega de las zonas comunes del Centro Comercial que fueran ocupadas por Delicazuelas.

Manifiesta que Delicazuelas ha tenido en total 17 mesas cada una con 4 sillas, y se considera que esos elementos son necesarios e indispensables para la atención de los comensales y el ejercicio de la actividad comercial del restaurante. Al respecto, se señala en el hecho Octavo:

*“Así mismo en el citado contrato señala en su cláusula **PRIMERA** que el local comercial 9909, le corresponde un coeficiente del 0.75%, **EN LOS GASTOS DE ADMINISTRACIÓN**, suma de dinero que se acostumbra (costumbre mercantil) a cancelar por los diferentes establecimientos de comercio (ubicados en el CENTRO COMERCIAL QRQUÍDEA PLAZA”) como contraprestación por el uso, goce y ocupación de las zonas comunes y en este caso en especial el corredor del sótano con mesas y sillas para la atención de los clientes del RESTAURANTE DELICAZUELAS. En efecto desde la firma del contrato de arrendamiento mencionado se determinó como concepto de **GASTOS DE ADMINISTRACIÓN** la suma de **DOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL PESOS M.L. (\$288.000, 00)**, suma de dinero que a través del tiempo ha aumentado y en la*

*actualidad es de **CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL SEICIENTOS PESOS M.L. (\$485.600, 00).***

Se expone que, ante la negativa de entregar el local 9909, los Arrendadores ejecutaron actuaciones tendientes a perjudicar el desarrollo de la actividad comercial de Delicazuelas, entre ellas, prohibir el uso, goce y disposición del área del corredor con mesas y sillas, que eran necesarias para la venta de comida.

Se indica que, por el Decreto 878 de 25 de junio de 2020, el Gobierno Nacional dio vía libre para la reapertura gradual de más sectores económicos.

“Desde el 01 de julio de 2020, los restaurantes que tienen autorizados los protocolos de bioseguridad podrán reabrir sus puertas al público controlando el aforo del 35%, la autorización queda en manos de las administraciones municipales”, y fue por ello que Norela Inés Castaño Marín cumplió con realizar el protocolo de bioseguridad para la apertura del establecimiento de comercio”

Se indica que, según carta del 15 de septiembre de 2020, el señor Luis Hernando Zuluaga Ruiz comunicó a Norela Inés Castaño que procediera con el retiro inmediato de las mesas y sillas de las zonas comunes del Centro Comercial, so pena de que el Centro Comercial lo hiciera y le impusiera una multa.

Manifiesta que, en virtud del correo electrónico del 14 de octubre de 2020, los Arrendadores le notificaron a la Arrendataria la no prórroga del contrato de arrendamiento.

Por último, se expone que, Norela Inés Castaño Marín cumplió con sus obligaciones contractuales de Arrendataria, y que el día 26 de abril de 2021 hizo la entrega real y material del inmueble arrendado a los Arrendadores.

2.2. Pretensiones de la reforma de la demanda

Las pretensiones contenidas en la reforma de la demanda son las siguientes:

“PRIMERA: Declarar que la Terminación Del Contrato De Arrendamiento Comercial. Que existió entre los señores Norela Inés Castaño Marín como ARRENDATARIA y los señores Luis Hernando Zuluaga Ruiz Y Nelson Eduardo Zuluaga Ruiz, como ARRENDADORES CESIONARIOS del contrato de ARRENDAMIENTO suscrito el día 13 (SIC) de mayo de 2013 entre los señores Norela Inés Castaño Marín E Inversiones Orquídea S.A.S., sobre el inmueble local comercial número 9909 ubicado en el sótano del CENTRO COMERCIAL ORQUÍDEA PLAZA, propiedad horizontal, que se distingue en la nomenclatura urbana de Medellín con el número 52 – 81 de la carrera 49 (calle peatonal Junín), sus linderos particulares de este local comercial se encuentran especificados en el Reglamento de Propiedad Horizontal según la Escritura Pública número 709 del día 17 de marzo de 1.995 de la Notaria Séptima del Círculo Notarial de Medellín, con un área de 17,52 metros cuadrados construidos, identificado con matrícula inmobiliaria número **01N – 5093847** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín zona norte, **fue consecuencia del Incumplimiento De Las Obligaciones Contractuales por parte de los ARRENDADORES CESIONARIOS demandados los señores Luis Hernando Zuluaga Ruiz Y Nelson Eduardo Zuluaga Ruiz.**

SEGUNDA: Como consecuencia de la anterior declaración **se Declare civilmente responsable a los convocados los señores Luis Hernando Zuluaga Ruiz Y Nelson Eduardo Zuluaga Ruiz**, mayores de edad, e identificados con cédula de ciudadanía número 71.605.127 y 70.569.333 respectivamente, domiciliados en la ciudad de Medellín – Antioquia, en su calidad de Arrendadores **Actuales de todos los Daños Y Perjuicios Materiales** sufridos por la señora Norela Inés Castaño Marín con ocasión al incumplimiento del contrato de arrendamiento.

TERCERA: Como consecuencia de las anteriores declaraciones, se les **CONDENE a cancelar a mi mandante Por concepto de indemnización de Perjuicios Materiales**, la suma de Doscientos Dieciseis Millones Setecientos Cuarenta Y Un Mil Seis Cientos Cincuenta Y Tres Pesos M.L. (\$ 216.741.653, 00). Discriminados así:

a. La suma de **Ciento Ochenta Y Cinco Millones Ciento Ochenta Y Cuatro Pesos M.L. (\$185.184.460, oo)** por concepto de LUCRO CESANTE, conforme el dictamen pericial realizado por profesionales idóneos, los que se calculan desde el día 20 de noviembre de 2020 hasta el día 20 de noviembre de 2025.

b. La suma de **Veintitrés Millones Veintidós Mil Pesos M.L. (\$23.022.771, oo)** por concepto de DAÑO EMERGENTE. Valores soportados y calculados en el dictamen pericial.

c. Los gastos generados luego de haberse realizado el DICTAMEN PERICIAL hasta la fecha de la presentación de la presente acción:

- ✓ Por un concepto de pagos de canon de arrendamiento y administración de local comercial número 9909 del Centro Comercial Orquidea Plaza, la suma de **Siete Millones Quinientos Diecisiete Mil Novecientos Noventa Y Seis Pesos M.L (\$7.517.996, oo)**.
- ✓ Por concepto de servicios públicos la suma de **Cuatrocientos Seis Mil Trescientos Cincuenta Y Ocho Pesos M.L (\$406.358, oo)**:
- ✓ Por concepto de renovación de la Cámara de Comercio e Industria y Comercio la suma de **Seiscientos Diez Mil Sesenta Y Ocho Pesos M.L (\$ 610.068, oo)**.

CUARTA: Se condene al pago de intereses sobre las sumas de dinero establecidas en la condena hasta la fecha en que se produzca el pago.

QUINTA: Si no es de recibo la condena de intereses, se reconozca la indexación.

SEXTA: Se condene a cancelar a favor de mi mandante las costas procesales”.

2.3. Contestación de la reforma de la demanda arbitral.

Los demandados, Luis Hernando Zuluaga Ruíz y Nelson Eduardo Zuluaga Ruíz, ejercieron el derecho de contradicción³⁸, mediante los siguientes actos procesales:

Contestaron³⁹ el escrito de “*reforma a la demanda*”, haciendo los pronunciamientos respetivos en cuanto a las pretensiones y hechos reformados (Cfr. Art. 96 C.G.P.).

Propusieron, en el escrito anterior, las siguientes 3 excepciones de fondo o de mérito (Cfr. Art. 96, Núm. 3 C.G.P.):

- (i) El actuar del arrendador respecto a la terminación del contrato de arrendamiento y posterior entrega del local comercial se ajustó a norma legal – principio de legalidad y debido proceso.
- (ii) Aplicación del contenido del contrato – circunstancias previstas en la Ley 675 de 2001, reglamento de propiedad horizontal, son razones que exoneran de responsabilidad al arrendador.
- (iii) La mora en la entrega material del local, la presencia del Covid-19 fueron factores que pudieron influir en su déficit económico, lo que torna en culpa exclusiva del arrendatario y exculpan al arrendador.

Contestaron⁴⁰ el escrito de “*reforma a la demanda integrada*”, haciendo los pronunciamientos respetivos en cuanto a las pretensiones y hechos, así como indicando las consideraciones fácticas y jurídicas de la oposición (Cfr. Art. 96 C.G.P.).

³⁸ Expediente Digital, Núm. 52 a 55.

³⁹ Expediente Digital, Núm. 53.

⁴⁰ Expediente Digital, Núm. 55.

Propusieron, en el escrito anterior, las siguientes 13 excepciones de fondo o de mérito (Cfr. Art. 96, Núm. 3 C.G.P.):

- (i) Carencia absoluta de fundamento real, verídico y jurídico para la reclamación.
- (ii) Hay inepta demanda por falta de requisitos formales al no acompañar los anexos en debida forma ordenados por la ley, se traduce por que el contrato de arrendamiento base de su reclamación, como es el contrato de arrendamiento, no está suscrito o firmado por el arrendador ni se pide su reconocimiento. Esto impide que se aplique la cláusula compromisoria y perdería competencia el árbitro y además dificulta el nacimiento del derecho.
- (iii) Extinción de la obligación a causa de fuerza mayor, caso fortuito, culpa del reclamante y mora en la entrega del inmueble.
- (iv) Causal de atipicidad, por cuanto la demandante no determina los elementos y requisitos que deben enmarcar la responsabilidad civil contractual o extracontractual.
- (v) Existencia de causales excluyentes de responsabilidad.
- (vi) Legalidad en el actuar del arrendador para base (sic) de la cesación de los efectos del acto.
- (vii) Falta el fundamento factico jurídico y probatorio que legitime su reclamación.
- (viii) Indebida acumulación de pretensiones o declaraciones.
- (ix) Confesión en demandante de la real causa del hecho.

- (x) No aplicación de la costumbre mercantil y falta la prueba de la misma.
- (xi) Falta integración del contradictorio, litisconsorcio necesario.
- (xii) Temeridad y mala fe, estimación notoriamente injusta, ilegal y sospechosa.
- (xiii) Principio de legalidad. Falta legalidad en el contrato de arrendamiento y aportar la cesión del contrato en debida forma.

Por último, los demandados objetaron⁴¹ el juramento estimatorio (Cfr. Art. 206 del C.G.P.).

3. CAPÍTULO. ACTUACIÓN PROBATORIA SURTIDA EN EL PROCESO.

Como prueba de los hechos que sirven de fundamento a las pretensiones y excepciones, las partes convocante y convocada aportaron una serie de documentos que obran en el expediente digital.

Mediante auto proferido en audiencia⁴² del 20 de enero de 2022, el Tribunal decretó las pruebas solicitadas por las partes y las que de oficio consideró pertinentes.

En el decurso del proceso las pruebas fueron practicadas en debida forma y las partes tuvieron la oportunidad de controvertirlas, luego de lo cual, se concluyó la instrucción del proceso en los términos de ley.

El siguiente es el recuento de las actuaciones probatorias surtidas:

⁴¹ Expediente Digital, Núm. 55.

⁴² Expediente Digital, Núm. 70 y 73.

- 3.1. En audiencia⁴³ celebrada el día 22 de febrero de 2022, se practicaron los interrogatorios de parte de Norela Inés Castaño Marín, Luis Hernando Zuluaga Ruíz y Nelson Eduardo Zuluaga Ruíz. En dicha audiencia, el Tribunal expidió el siguiente Auto: (i) ordenó incorporar al expediente digital el certificado de existencia y representación legal⁴⁴ de la sociedad Inversiones Orquídea S.A.S., expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá y el certificado expedido por la Subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia⁴⁵ de la Alcaldía de Medellín de la propiedad horizontal Orquídea Plaza Centro Comercial P.H., y (ii) ordenó correr traslado de dichos documentos a las partes, término durante el cual las partes guardaron silencio.
- 3.2. En audiencia⁴⁶ celebrada el día 2 de marzo de 2022, se practicaron los testimonios de Juan Guillermo Vélez Jaramillo y Auxilio del Socorro Ceballos Marín.
- 3.3. Mediante audiencia⁴⁷ celebrada el día 3 de marzo de 2022, se practicó el testimonio de José Manuel Butrón Murcia. Seguidamente, el Tribunal profirió Auto en el que aceptó el desistimiento de la parte actora de la práctica del testimonio de Claudia Yaned Mejía Ortega.
- 3.4. Durante audiencia⁴⁸ celebrada el día 8 de marzo de 2021, el Tribunal resolvió lo siguiente: rechazó el correo⁴⁹ electrónico y el documento

⁴³ Expediente Digital, Núm. 80, 85 y 86.

⁴⁴ Expediente Digital, Núm. 74.

⁴⁵ Expediente Digital, Núm. 72.

⁴⁶ Expediente Digital, Núm. 97 y 108.

⁴⁷ Expediente Digital, Núm. 99 y 102.

⁴⁸ Expediente Digital, Núm. 101 y 103.

⁴⁹ Expediente Digital, Núm. 100.

aportado por la parte demandada el día 7 de marzo de 2022. Acto seguido, practicó los testimonios de Marisol Arango Zuluaga y Álvaro Alonso Pérez Bohórquez.

- 3.5. En audiencia⁵⁰ celebrada el día 17 de marzo de 2021, se practicaron los testimonios de Edgar Álvarez Londoño, Diego Álvarez Londoño, Alexandra Henao López y Jhon Jairo Correa Botero.
- 3.6. Por audiencia⁵¹ celebrada el día 23 de marzo de 2021, se practicaron los testimonios de Juan Felipe Velásquez Álvarez y Adrián Penagos Villa, este último, tuvo problemas técnicos de conexión y por esa razón fue necesario reprogramar su testimonio para nueva fecha.
- 3.7. Durante la audiencia⁵² celebrada el día 30 de marzo de 2021, se practicó el testimonio de Adrián Penagos Villa. Así mismo, se realizó la sustentación del dictamen pericial por parte de Sebastián Montoya Barrera y José Aníbal Escobar Hurtado. Posteriormente, se profirió el Auto por medio del cual el Tribunal (i) ordenó incorporar⁵³ al expediente la copia de la tarjeta profesional de Adrián Penagos Villa y corrió traslado de dicho documento a las partes, frente a lo cual las partes guardaron silencio; (ii) declaró concluida la etapa de instrucción o de práctica de pruebas; y (iii) fijó fecha para celebrar la audiencia de alegaciones finales.
- 3.8. Con auto proferido en audiencia del 30 de marzo del 2022⁵⁴, el Tribunal declaró concluida la etapa de instrucción en el presente proceso y fijó fecha

⁵⁰ Expediente Digital, Núm. 104, 106 y 107.

⁵¹ Expediente Digital, Núm. 105, 109 y 117.

⁵² Expediente Digital, Núm. 105, 109 y 117.

⁵³ Expediente Digital, Núm. 103 y 104.

⁵⁴ Expediente Digital, Núm. 114.

para las alegaciones de las partes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 33 de la ley 1563 de 2012.

4. CAPÍTULO. ALEGATOS DE CONCLUSIÓN.

El día 31 de mayo de 2022, se llevó a cabo la audiencia de alegaciones finales, durante la cual, en primer lugar, la apoderada de la parte convocante intervino verbalmente y, además, presentó escrito en 7 páginas.

A continuación, se concedió el uso de la palabra al apoderado de los convocados, quien intervino verbalmente y, posteriormente, presentó por escrito los alegatos de conclusión en 15 páginas.

5. CAPÍTULO. TÉRMINO PARA FALLAR.

De conformidad con el artículo 10 de la Ley 1563 de 2012, cuando las partes no señalan el término para la duración del trámite arbitral, como ocurrió en el presente trámite, éste será de 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 del laudo, en caso de haberla.

No obstante lo anterior, el Decreto Legislativo 491 de 2020, por el cual se adoptan medidas de urgencia para garantizar la atención y prestación de los servicios por parte de las autoridades públicas y los particulares que cumplan funciones públicas, estableció en su artículo 10 la continuidad de los servicios de arbitraje, conciliación y otros mecanismos de resolución de conflictos por medios virtuales, y en el inciso 4, respecto del término para fallar previsto en el referido artículo 10 de la Ley 1563

de 2012, indicó que será de **ocho (8) meses**, sin perjuicio que dicho trámite sea prorrogable.

En el presente caso, la primera audiencia de trámite finalizó el día 20 de enero de 2022, lo que significa que la providencia por la que se aclare, corrija o adicione el laudo arbitral, en caso de haberla, deberá proferirse dentro del periodo comprendido entre el 21 de enero de 2022 hasta el 20 de septiembre de 2022, motivo por el cual el Tribunal se encuentra en término para fallar.

II. TÍTULO

CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL

1. CAPÍTULO. LOS PRESUPUESTOS PROCESALES

1.1. Demanda y reforma de la demanda.

La demanda y reforma de demanda se ajustaron a lo dispuesto en los artículos 82 y siguientes del Código General del Proceso, y demás normas concordantes.

1.2. Competencia y Capacidad

1.2.1. De la competencia.

El Tribunal es competente para resolver todas las pretensiones y excepciones objeto del presente litigio. Así lo resolvió mediante Auto proferido en audiencia del 20 de enero de 2022 y a dicha motivación se remite⁵⁵.

Es procedente resolver, ahora, la intervención que presenta la parte demandada respecto de la competencia de este Tribunal y su habilitación frente la demanda, por cuanto, aducen los demandados lo siguiente: (i) “*Al faltar la firma en el contrato de arrendamiento por parte del Arrendador la **Clausula Compromisoria** perdería sus efectos obligacionales y se quedaría sin competencia el ÁRBITRO (...)*”; así mismo en la excepción Décima Tercera de su documental, expone: “(ii) *Si el contrato de arrendamiento, no tiene ninguna validez, porque le falta la firma de arrendador,*

⁵⁵ Expediente Digital, Núm. 70.

*tampoco la tendría su cláusula **Vigésima Cuarta** y ningún efecto tendría la obligación de acoger la **Cláusula Compromisoria**".*

Sea lo primero precisar que hay dos tipos de competencia: (i) la relativa al Tribunal Arbitral para decidir sobre su propia competencia, la cual es conocida como "*kompetenz – kompetenz*", y permite excluir el asunto de la competencia de los jueces estatales, por habilitación de las partes, y (ii) la competencia del Tribunal para decidir de fondo el asunto. En Auto proferido en audiencia del 20 de enero de 2022, el Tribunal ya se pronunció respecto de la primera categoría, por tanto, se hace remisión a dicha providencia⁵⁶. Ahora, respecto de la segunda categoría, se considera:

El pacto arbitral está contenido en el Contrato de Arrendamiento, en la cláusula VIGÉSIMA CUARTA - Cláusula Compromisoria. Si bien en el Contrato no aparece la firma del representante legal de la sociedad Arrendadora, el señor Marcos Fraynd Szyler, debe recordarse que el contrato de arrendamiento no es de naturaleza solemne, sino consensual, razón por la que el mismo debe entenderse perfeccionado y válido con el simple acuerdo de voluntades de las partes.

El Tribunal observa que el acuerdo de voluntades en el Contrato de Arrendamiento es indudable dada la ejecución que las partes hicieron del mismo, iniciando por la entrega del inmueble arrendado, según consta en el acta de entrega del 1º de mayo de 2013, suscrito por la señora Catalina M. Velásquez, en representación del Arrendador, y continuando con la ejecución del Contrato por más de 7 años, hasta la fecha en que ocurrió la cesión por parte de Inversiones Orquídea S.A.S. a los señores Zuluaga Ruíz.

⁵⁶ Expediente Digital, Núm. 70.

Debe anotarse, además, que la Arrendadora inicial, Inversiones Orquídea S.A.S., hizo uso de la facultad de cesión que le concedía la cláusula OCTAVA del Contrato para cederlo a los señores Luis Hernando Zuluaga Ruíz y Nelson Eduardo Zuluaga Ruíz, quienes continuaron ejecutando el Contrato y ejerciendo los derechos derivados del mismo. Se destaca que la referida cesión fue comunicada a la Arrendataria mediante carta de 12 de junio de 2020, y en dicha comunicación aparece la firma del señor Marcos Fraynd, como Arrendador cedente y la firma de Luis Hernando Zuluaga Ruiz como Arrendadores cesionarios.

Por lo anterior, el Tribunal concluye que el Contrato de Arrendamiento fue perfeccionado por Inversiones Orquídea S.A.S., el mismo se reputa válido y resulta aplicable en su totalidad, incluido su pacto arbitral, por cuanto (i) el Arrendador inicial, Inversiones Orquídea S.A.S., con su conducta, ratificó la voluntad de suscribir y ejecutar el Contrato de Arrendamiento en los términos en que fue pactado y que constan en el documento allegado al expediente; (ii) el Contrato fue cedido en su totalidad a los señores Zuluaga Ruíz por parte de Inversiones Orquídea S.A.S., y (iii) los señores Zuluaga Ruiz continuaron ejecutando el Contrato y derivaron del mismo derechos y obligaciones, y más aún, ahora reclaman en este proceso la aplicación de algunas de sus cláusulas, por lo que mal pueden decir que solo la cláusula VIGÉSIMA CUARTA, que contiene el pacto arbitral, resulta inaplicable.

Ahora bien, con la cesión del Contrato efectuada entre Inversiones Orquídea S.A.S. y los señores Zuluaga Ruíz, operó la figura de la cesión de contrato de que trata el artículo 887 del Código de Comercio, de acuerdo con el cual “[e]n los contratos mercantiles de ejecución periódica o sucesiva cada una de las partes podrá hacerse sustituir por un tercero, **en la totalidad o en parte de las relaciones derivada del contrato**, sin necesidad de aceptación expresa del contratante cedido, si por la ley o por estipulación de las mismas partes no se ha prohibido o limitado dicha sustitución.” (se destaca).

De acuerdo con el contenido de la comunicación de 12 de junio de 2020, por medio de la cual se notificó a la Arrendataria sobre la cesión del Contrato de Arrendamiento, la referida cesión habría operado sobre la totalidad del Contrato pues no se expresó en la comunicación lo contrario. En esa medida, y al haber aceptado los señores Zuluaga Ruiz la cesión de Inversiones Orquídea S.A.S. del Contrato, además de asumir la posición contractual de ésta última, ocurrió la cesión de *“las acciones, privilegios y beneficios legales inherentes a la naturaleza y condiciones del contrato”*, según lo establece el artículo 895 del Código de Comercio, incluida la cláusula compromisoria contenida en la cláusula VIGÉSIMA CUARTA del Contrato.

Ahora bien, la Ley 1563 de 2012 define el pacto arbitral de la siguiente manera: *“El pacto arbitral es un negocio jurídico por virtud del cual las partes someten o se obligan a someter a arbitraje controversias que hayan surgido o puedan surgir entre ellas. El pacto arbitral implica la renuncia de las partes a hacer valer sus pretensiones ante los jueces.”*

Atentaría entonces contra el principio de la buena fe argumentar que no se es parte del pacto o que su voluntad comprende todas las cláusulas como el objeto, el valor, las obligaciones, y no la cláusula compromisoria.

De tal manera que el Tribunal considera que tanto el Arrendador cedente, como los convocados en su condición de Arrendadores cesionarios, se encuentran vinculados por el pacto arbitral y el Contrato de Arrendamiento, y en consecuencia, este Tribunal tiene competencia para (ii) decidir de fondo el asunto, y (iii) el contrato tiene plena validez en su perfeccionamiento y ejecución.

En consecuencia, el Tribunal es competente para estudiar la demanda presentada.

1.2.2. Capacidad.

En relación con el factor subjetivo, la parte convocante Norela Inés Castaño Marín es mayor de edad y no se halla en circunstancias de incapacidad; la parte convocada integrada por Luis Hernando Zuluaga Ruiz y Nelson Eduardo Zuluaga Ruiz son mayores de edad y no se hallan en circunstancias de incapacidad. Por lo que se concluye que las partes que intervienen en el presente trámite, que están debidamente representadas, tienen plena capacidad para transigir sus diferencias.

En relación con el factor objetivo, se advierte que la controversia sometida a consideración es de libre disposición de las partes.

Comoquiera que las partes en la cláusula compromisoria no determinaron el número de árbitros, el Tribunal de Arbitramento se integró con un solo árbitro, de conformidad con lo prescrito en el artículo 7 de la Ley 1563 de 2012.

2. CAPÍTULO. CONTROVERSIAS A RESOLVER.

De conformidad con las pretensiones y excepciones presentadas en el proceso, los siguientes son los problemas jurídicos a resolver:

- ¿Se pactó en el Contrato de Arrendamiento que la Arrendataria podía hacer uso del área común del Centro Comercial, aledaña al local arrendado, para su restaurante?

- ¿Se perturbó el goce del local arrendado, con la remodelación por parte del Centro Comercial?
- ¿Se requería la entrega del local 9909, para ejecutar la remodelación del Centro Comercial de acuerdo con lo establecido en el artículo 518 del Código de Comercio?
- ¿Fue remodelado el local 9909, dentro de 3 meses siguientes a la fecha de su entrega, de acuerdo con lo establecido en el artículo 522 del Código de Comercio?
- ¿Es aplicable la costumbre mercantil prevista en el artículo 3 del Código de Comercio para darle derecho a la Arrendataria del local, al uso del área aledaña por el uso consentido del Centro Comercial?
- ¿Se configuran los elementos de la responsabilidad civil por incumplimiento de los Arrendadores?

3. CAPÍTULO. ANÁLISIS DE LA RESPONSABILIDAD CONTRACTUAL.

Para la prosperidad de la declaratoria de responsabilidad civil contractual que pretende la convocante, de acuerdo con la ley y la jurisprudencia, se requiere de la presencia de todos y cada uno de los siguientes elementos⁵⁷:

⁵⁷ La Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil, en sentencia de 4 de julio de 2002, expediente No. 6461, M.P. Dr. José Fernando Ramírez Gómez, manifestó: “Sabido es que para que la responsabilidad contractual se estructure, deben converger, entre otros, los siguientes requisitos: a) Liminarmente que se haya incumplido un deber contractual, ya porque no se ejecutó total o parcialmente la prestación debida, ora porque se ejecutó defectuosa o tardíamente; b) Que ese incumplimiento haya producido un daño, es decir, una lesión en el patrimonio del actor, y c) Que exista un nexo de causalidad entre el primero y el segundo”.

1. Un contrato válidamente celebrado.
2. El incumplimiento de una o varias obligaciones del contrato por la parte demandada.
3. El daño.
4. La relación de causalidad entre el daño reclamado y el incumplimiento que se imputa a la parte demandada.

De acuerdo con lo anterior, a continuación el Tribunal analizará si en el presente proceso la parte convocante logró acreditar los citados elementos.

3.1. Del Contrato Pactado.

La fuente de las obligaciones de acuerdo con lo establecido en el artículo 1494 del Código Civil es, en este caso, la existencia de un contrato de arrendamiento de local comercial, del cual surgen obligaciones concretas para las partes, y de cuyo incumplimiento se derivarían las responsabilidades contractuales que se demandan por la parte convocante.

El Contrato de Arrendamiento fue suscrito el día 1 de mayo de 2013, entre la empresa Inversiones Orquídea S.A.S., como Arrendadora, y Norela Inés Castaño Marín, como Arrendataria, sobre el local comercial 9909 del Orquídea Plaza Centro Comercial PH, el cual cuenta con un área privada de 17, 528 metros, consta de zona comercial y baño, y se encuentra ubicado en la carrera 49 No. 52-81 de Medellín. El inmueble arrendado aparece entregado por una representante de la Arrendadora a la Arrendataria, quien recibe y acepta la entrega del local de acuerdo con lo pactado.

En este punto es importante iterar que el Contrato de Arrendamiento, dada su naturaleza consensual, se perfeccionó con el consentimiento de las partes,

consentimiento que se hizo palmario con la ejecución que hicieran las partes del Contrato⁵⁸.

En cuanto a la ejecución del Contrato de Arrendamiento, la misma inició del 1º de mayo de 2013 y se extendió hasta la entrega del inmueble, que ocurrió el 1º de mayo de 2021.

Finalmente, cabe destacar que durante la vigencia del contrato se configuró la cesión del mismo a los señores Luis Hernando y Nelson Eduardo Zuluaga Ruíz, ahora demandados; cesión que fuera autorizada en los términos de la cláusula OCTAVA del Contrato y notificada mediante comunicación de fecha 12 de junio de 2020 que fue suscrita por el representante legal de Inversiones Orquídea S.A.S., Arrendadora cedente y Luis Hernando Zuluaga Ruíz, Arrendador cesionario.

3.2. El presunto incumplimiento de las obligaciones del Contrato por parte de los convocados.

El Tribunal pasa a analizar los hechos argüidos por la convocante de acuerdo con los cuales, a su parecer, los convocados habrían incumplido el Contrato de Arrendamiento y ocasionado su terminación.

En el hecho VIGÉSIMO de la demanda integrada la convocante expuso los presuntos incumplimientos de los convocados, así:

“1. Privación del uso del inmueble para la preparación de los alimentos, destinados a la venta, actividad económica desarrollada por el establecimiento denominado DELICAZUELAS, privación que se ocurrió con y por ocasión de las remodelaciones realizadas en el

⁵⁸ Para abundar en razones, se hace remisión a los argumentos expuestos precedentemente en el capítulo 1.2.1 “De la competencia”.

CENTRO COMERCIAL ORQUIDEA PLAZA, y que se prolongaron desde el mes de julio de 2020 hasta la actualidad. Impidiendo prestar incluso el servicio a domicilio.

*2. Privación del uso de la zona común, para las mesas y sillas, uso y goce que fue pactado desde la celebración del contrato y por el que se paga bajo la figura **GASTOS DE ADMINISTRACIÓN**. Costumbre mercantil desarrollada en el CENTRO COMERCIAL ORQUIDEA PLAZA al cobrarle a los establecimientos de comercio GASTOS DE ADMINISTRACIÓN, para el goce de área común en un porcentaje.*

(...)

Privación del uso de la zona común que se ha prolongado desde el día 10 de julio de 2020 hasta la fecha, perjudicando la actividad de mi representada, igualmente los trabajos de obra que se están realizando desde ese mismo mes, generando polvo, suciedad, el cerramiento de entradas de acceso al centro comercial y por ende al local comercial, el ruido de demolición, todas estas circunstancias han generado una disminución total en sus ingresos.

3. La actitud hostil desplegada por los ARRENDADORES hacia mi mandante, que no le permite desarrollar su actividad con tranquilidad.

4. La no prórroga del contrato sin una justificación válida, realizando como pretexto el desahucio, con el fin de sacar a mi representada del local comercial, para aumentar exorbitante el canon de arrendamiento.

5. El corte injustificado de la energía, pese a que mi representada de manera cumplida cancelo mes a mes los servicios públicos (agua, luz, gas), ocasionando pérdidas considerables en los alimentos almacenados en el refrigerador.”

A continuación se analizará si, de acuerdo con las pruebas practicadas y que obran en el expediente, existieron y fueron probados los incumplimientos que se endilgan a los convocados.

3.2.1. Las remodelaciones realizadas en el Centro Comercial Orquídea Plaza y la presunta perturbación al uso y goce del inmueble arrendado.

En el proceso quedó acreditado, y así fue aceptado por las partes, que Orquídea Plaza Centro Comercial Propiedad Horizontal realizó obras para su remodelación total. Como prueba del hecho se allegó la copia de la licencia de construcción “Resolución C4-0126 del 29 de enero de 2021” de la Curaduría Urbana Cuarta de Medellín, y ello también fue confirmado en las declaraciones de los señores Álvaro Alonso Pérez Bohórquez, arquitecto de la obra, Marisol Arango Zuluaga, administradora y administrativa del Centro Comercial encargada del recaudo, y Alexandra Henao López, contadora de Inversiones Orquídea S.A.S.

El punto de discusión entre las partes, y en el que se centrará el análisis del Tribunal, consiste en si las referidas obras de remodelación efectuadas por el Centro Comercial afectaron el goce del inmueble arrendado. Al decir de la convocante, las obras sí afectaron el uso y goce del inmueble, en tanto produjeron abundante polvo y ruido, y ocasionaron el sellamiento de entradas y/o salidas del Centro Comercial con lonas verdes, todo lo cual impidió la preparación de comida y el ingreso de clientela⁵⁹. Lo anterior fue desmentido por la parte convocada, la que afirmó que las obras de remodelación realizadas durante el 2020 no afectaron el inmueble arrendado, y que las obras en el primer piso y sótano, donde se ubica el inmueble arrendado, sólo iniciaron el 2 de febrero de 2021⁶⁰.

Al respecto, el Tribunal observa que la parte convocante no logró acreditar las afectaciones al goce del inmueble que manifiesta, y le correspondía probarlo para la prosperidad de sus pretensiones, tal y como lo ordena el artículo 167 del Código de General del Proceso, de acuerdo con el cual “[i]ncumbe a las partes probar el

⁵⁹ Ver hecho DÉCIMO SÉPTIMO de la demanda integrada.

⁶⁰ Ver contestación de demanda, respuesta al hecho DÉCIMO TERCERO, numeral 3.

supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que de ellas persiguen”.

En efecto, si bien la convocante presentó como prueba de su dicho las declaraciones de los señores Juan Manuel Butrón Murcia, José Guillermo Vélez Jaramillo, Claudia Yaned Mejía Ortega, ellos se centraron en declarar sobre la ubicación de las sillas en área común, como un hecho permitido por la administración del Centro Comercial; sobre las restricciones de acceso en época de pandemia. Por otro lado, sobre la declaración de Auxilio del Socorro Ceballos Marín, se observa que la señora Ceballos entregó su local en el mes de mayo de 2020, por lo que no le constaban muchos de los hechos sucedidos con posterioridad. En conclusión, con las referidas declaraciones no logró la convocante acreditar ni el Tribunal llega al convencimiento de la situación relatada por la convocante, ni de la real afectación al goce del inmueble arrendado ocasionada por las obras de remodelación.

Por el contrario, la parte convocada presentó pruebas al proceso con las que acreditó que las obras de remodelación efectuadas en el Centro Comercial durante el año 2020 se realizaron en pisos diferentes y lugares alejados del inmueble arrendado; y que las obras más cercanas al inmueble arrendado, esto es, piso 1 y sótano, sólo fueron iniciadas hasta el mes de febrero de 2021.

Lo anterior, se corrobora con declaración del arquitecto encargado de la remodelación del Centro Comercial, Álvaro Alonso Pérez Bohórquez, de cuya declaración se destaca:

- Manifestó que las obras de remodelación al Centro Comercial se iniciaron en julio de 2020 hasta mayo de 2021, y que consistieron en un “cambio extremo”

de la Copropiedad por cuanto se intervino la fachada, pisos, instalación de nueva red hidrosanitaria, cambio de baños, nuevos enchapes, pintura general etc.⁶¹

- Aseveró conocer el local 9909 y manifestó que el mismo se “intervino” en el mes de mayo de 2021, luego de que fuera restituido.
- Declaró que dicho local estuvo cerrado desde la pandemia del Covid-19 - marzo de 2020- hasta la fecha en que inició la intervención -mayo de 2021-, por lo que, opinó, que las obras ejecutadas no pudieron haber afectado a la Arrendataria.

Ahora bien, en el hipotético caso en que se dijera que las obras de remodelación al Centro Comercial sí afectaron el uso y goce del inmueble arrendado, lo cual no fue probado, debe tenerse en cuenta que las referidas obras no fueron efectuadas por los arrendadores, Luis Hernando y Nelson Eduardo Zuluaga Ruíz, sino que las mismas fueron realizadas por una persona diferente, esta es, Orquídea Plaza Centro Comercial Propiedad Horizontal, persona jurídica diferente a los arrendadores y contratante de las obras. Así, bajo este supuesto, si la convocante sufrió alguna afectación en el goce del inmueble arrendado con ocasión de las obras de remodelación al Centro Comercial, ha debido dirigir su reclamación contra la persona jurídica que efectuó dichas obras, ante la jurisdicción competente, de conformidad con lo establecido en el artículo 1988 del Código Civil Colombiano “De los derechos del arrendatario por perturbación de terceros”.

⁶¹ En el mismo sentido declararon los señores Marisol Arango Zuluaga, administradora y administrativa del Centro Comercial, y Alexandra Henao López, contadora de Inversiones Orquídea S.A.S.

Así las cosas, el Tribunal concluye que los convocados no incumplieron el Contrato de Arrendamiento con ocasión o por causa de las obras de remodelación efectuadas al Centro Comercial Orquídea Plaza PH.

3.2.2. La restricción a la Arrendataria para hacer uso de las zonas comunes del Centro Comercial Orquídea Plaza y su presunta afectación al uso y goce del inmueble arrendado.

Afirmó la convocante que los convocados habrían incumplido el Contrato de Arrendamiento al prohibirle hacer uso de la zona común del Centro Comercial para ubicar mesas y sillas. A su parecer, el uso de la zona común del Centro Comercial fue pactado desde la celebración del Contrato de Arrendamiento y se pagaba por el mismo al Centro Comercial bajo la figura de “gastos de administración”⁶².

Sea lo primero observar que, de una lectura cuidadosa del texto del Contrato de Arrendamiento, el Tribunal encuentra que los Arrendadores no se obligaron en cláusula alguna a conceder o garantizar a la Arrendataria el uso de la zona común del Centro Comercial para ubicar allí sillas y mesas. En la cláusula PRIMERA del Contrato consta que los Arrendadores se obligaron a conceder el uso y goce del local 9909, en los siguientes términos:

⁶² Ver demanda integrada, hecho VIGÉSIMO, numeral 2.

PRIMERA.- OBJETO.- Las partes celebran mediante este documento un contrato de arrendamiento comercial sobre el siguiente inmueble de propiedad del **ARRENDADOR: EL LOCAL 9909** ubicado en el Centro Comercial Orquídea Plaza, propiedad horizontal, que se distingue en la nomenclatura urbana de Medellín con el número 52-81 de la carrera 49 (Calle peatonal de Junín) los linderos particulares de este inmueble se encuentran especificados en el Reglamento de Propiedad Horizontal según la Escritura Pública No. 709 del 17 de Marzo de 1.995 en la Notaria Séptima de Medellín, su área es de 17,528 mts cuadrados construidos., a este inmueble le corresponde un coeficiente de 0.75% en los gastos de administración y su matrícula inmobiliaria es 01N-5093847 y consta de zona comercial, baño privado.

Los linderos generales del Centro Comercial son: Por el Frente u **ORIENTE** en veinte metros con noventa y un centímetros (20.91 mts) en línea recta sobre la Carrera 49 linda con la actual vía peatonal de Junín, por el **NORTE** en línea recta, en sesenta y un metros con cincuenta y cinco centímetros (61.55 mts) y en cinco metros con cincuenta y tres centímetros (5.53 mts), lindando con el Club Unión Por el **OCCIDENTE** En siete metros con diecinueve centímetros (7.19 mts) y en veintiún metros con doce centímetros (21.12 mts) en parte con el Edificio Bermora y parte con el Centro Comercial Unión Plaza., **SUR** En sesenta y seis metros con doce centímetros (66.12 mts), linda con el Edificio Tequendama - Propiedad Horizontal y Pasaje Astoria

Más aún, es importante precisar que los Arrendadores no podían obligarse a conceder y menos garantizar a la Arrendataria el uso y goce de una zona común del Centro Comercial, por cuanto es la persona jurídica Orquídea Plaza Centro Comercial PH quien decide sobre la disposición, uso y manejo de dichas zonas en su Reglamento de Propiedad Horizontal. El Reglamento de Propiedad Horizontal del Orquídea Plaza Centro Comercial dispone en lo pertinente, lo siguiente:

“ARTÍCULO 38°. RESTRICCIONES Y PROHIBICIONES: Prohíbese a los propietarios y usuarios a cualquier título:

(...)

38.7 Usar las zonas comunes para instalar en ellas venta, negocios o para almacenar cosas, salvo que válidamente se hubiere celebrado contrato con la administración, o esté autorizado expresamente por el presente reglamento de propiedad horizontal.”

Así las cosas, el Tribunal observa que el uso de zonas comunes del Centro Comercial para ubicar en ellas sillas y mesas por parte de algún establecimiento de comercio, estaba prohibido, salvo que existiese un contrato o autorización por el que la propiedad horizontal así lo permitiera. Este no es el caso de la convocante, pues de sus afirmaciones se deduce que no contaba con una autorización por parte

de la propiedad horizontal y, por el contrario, se probó que la propiedad horizontal la requirió en varias ocasiones para que se abstuviera de continuar haciendo uso de las zonas comunes del Centro Comercial.

Adicionalmente, en el Contrato de Arrendamiento, párrafo de la cláusula PRIMERA, la convocante declaró de manera expresa conocer y someterse al Reglamento de Propiedad Horizontal del Centro Comercial Orquídea Plaza, así:

PARAGRAFO.- LA ARRENDATARIA declara que conoce el Reglamento de Propiedad Horizontal del Centro Comercial Orquídea Plaza y se somete a él, el local arrendado será destinado único y exclusivamente al funcionamiento de un establecimiento comercial denominado **DELICAZUELAS**, de propiedad de **LA ARRENDATARIA**, el cual funciona de acuerdo con el objeto social principal descrito. **LA ARRENDATARIA** se obliga a mantener estrictas medidas de seguridad, de la misma manera que implementará medidas de prevención en lo relacionado con su manejo y disposición dentro del local y las instalaciones del Centro Comercial, aceptando desde ya que serán de su exclusiva responsabilidad la adopción de las medidas de seguridad.-----

Por otro lado, el Tribunal encuentra equivocada la afirmación de la convocante respecto al supuesto pago que hacía por el uso de las zonas comunes, para ubicar sillas y mesas, bajo la figura de “gastos de administración”⁶³. Bien es sabido que los gastos de administración en una copropiedad, como lo es el Orquídea Plaza Centro Comercial PH, corresponden a los gastos comunes a cargo de los propietarios y/o usuarios de los inmuebles privados, tales como vigilancia, aseo, jardinería, entre otros, y no a un cobro por el uso exclusivo de zonas comunes. Dichos gastos de administración son distribuidos entre los propietarios y/o usuarios de inmuebles privados, de acuerdo con el coeficiente de propiedad asignado a cada inmueble, tal y como ocurría en el presente caso.

En línea con lo anterior, la Ley 675 de 2001 define la “cuota de Administración” como el valor que mensualmente se establece dependiendo de los **coeficientes de**

⁶³ Ver demanda integrada, hecho SEXTO, y numeral 2 del hecho VIGÉSIMO.

copropiedad, y este coeficiente corresponde al “*Índice de **participación porcentual** de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio o conjunto*”. A partir de ello, “*se define la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del edificio*”. El capítulo VII de la Ley 675 de 2001 establece que estos gastos “*se calcularán con base en el **área privada** construida de cada bien de dominio particular, con respecto al **área total privada del edificio o conjunto***”.

Ahora bien, reza la Cláusula PRIMERA del Contrato que el Local arrendado “*tiene un área de 17,528 mts cuadrados construidos, a este inmueble le corresponde un **coeficiente de 0.75% de los gastos de administración** y su matrícula inmobiliaria es 01N-50938477 y consta de zona comercial, baño privado*”. Para el Tribunal, entonces, resulta claro que los gastos de administración cobrados por el Centro Comercial Orquídea Plaza PH **SON** sobre el coeficiente del área privada del local 9909 de 0.75%, y no, como lo argumenta la convocante, por el uso de zonas comunes.

Similar equivocación ocurre respecto de la interpretación dada por la convocante sobre la permisividad de utilizar el espacio de pasillos y zona común por parte del Centro Comercial durante los primeros años de ejecución del Contrato de Arrendamiento. Debe tenerse en cuenta que el Centro Comercial Orquídea Plaza Propiedad Horizontal es una persona jurídica distinta de los Arrendadores y, en esa medida, al tratarse de personas diferentes, las acciones u omisiones del Centro Comercial Orquídea Plaza Propiedad Horizontal no irroga a los Arrendadores obligación alguna relacionada con el uso o manejo de zonas comunes.

Finalmente, es preciso mencionar que resulta inaplicable al presente caso la costumbre mercantil. Téngase en cuenta que la costumbre mercantil tiene carácter supletorio, por eso, cuando se prueba de conformidad con lo establecido en el

Código de Comercio, aplica sólo ante la ausencia de ley o contrato que regule el caso concreto.

En el caso que nos ocupa, el uso de las zonas comunes del Centro Comercial Orquídea Plaza PH está regulado en el Reglamento de Propiedad Horizontal de la Copropiedad, y en él se prohíbe expresamente la obstaculización del área de circulación peatonal y los pasillos de la Copropiedad. Así mismo, existe disposición contractual en la que la Arrendataria declaró conocer el Reglamento de Propiedad Horizontal y se obligó a someterse a sus disposiciones⁶⁴. Entonces, se encuentra que el derecho invocado por la convocante de ubicar sillas y mesas en las zonas comunes del Centro Comercial contraría la norma del Reglamento, que se fundamenta en la Ley 675 de 2001, y aún más, contraría el Contrato mismo; lo que resulta suficiente para no ahondar con el análisis de los requisitos probatorios de la costumbre de que trata el artículo 179 del Código General del Proceso.

Por lo anterior, se concluye que los convocados no incumplieron el Contrato de Arrendamiento por la causal señalada en este aparte, pues no tenían la obligación de conceder o garantizar a la Arrendataria el uso de alguna zona común del Centro Comercial Orquídea Plaza.

3.2.3. Las presuntas conductas hostiles de los Arrendadores en contra de la Arrendataria.

La convocante se quejó de presuntas conductas hostiles y presiones indebidas de parte de los convocados, en ejecución del Contrato de Arrendamiento. Tales conductas, de acuerdo con el texto de la demanda integrada, consistieron en (i) no recibir el beneficio de un descuento en el valor del canon de arrendamiento y

⁶⁴ Ver Contrato de Arrendamiento, párrafo de la cláusula PRIMERA.

administración, mientras que dicho beneficio sí fue concedido por los Arrendadores a los arrendatarios de otros locales comerciales; (ii) no permitir a la Arrendataria desarrollar su actividad con tranquilidad⁶⁵.

El Tribunal observa que ninguna de las conductas caracterizadas como “hostiles” por parte de la convocante, constituyen incumplimientos al Contrato de Arrendamiento.

En primer lugar, aun cuando es cierto que los Arrendadores otorgaron beneficios a otros arrendatarios a la manera de descuentos sobre el valor del canon de arrendamiento y cuota de administración, tal y como fue aceptado por los convocados en la contestación al hecho DÉCIMO TERCERO de la demanda, también es cierto que, mediante comunicación de 19 de junio de 2020, los Arrendadores ofrecieron a la Arrendataria beneficios y descuentos, los cuales fueron rechazados por la Arrendataria, según obra en el expediente⁶⁶. Lo anterior demuestra que, a pesar de no estar obligado los Arrendadores a conceder descuentos a la Arrendataria, sí lo hicieron, pero fueron rechazados.

Y segundo, la afirmación de la convocante en cuanto a que los convocados no le permitieron desarrollar su actividad con tranquilidad, carece de precisión y de prueba, razón por la que la misma será desechada por el Tribunal.

3.2.4. La no renovación y posterior terminación del Contrato de Arrendamiento.

El arrendamiento de local comercial, como el que nos ocupa, cuenta con especial regulación en la ley (a diferencia del arrendamiento de vivienda), y tiene el objeto de proteger el establecimiento de comercio, al empresario y los fines de la empresa,

⁶⁵ Ver demanda integrada, numeral 2 del hecho DÉCIMO TERCERO, y numeral 3 del hecho VIGÉSIMO.

⁶⁶ Expediente Digital Cartas del 19 de junio de 2020.

según lo ha establecido la Corte Suprema de Justicia en jurisprudencia reiterada⁶⁷. En ese sentido, de acuerdo con el artículo 518 del Código de Comercio, los arrendatarios tienen derecho a la renovación de los contratos de arrendamiento cuando hayan ocupado no menos de 2 años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio⁶⁸, salvo los casos establecidos de manera expresa en la misma norma, a saber:

- “1) Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato.*
- 2) Cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario, y*
- 3) Cuando el inmueble deba ser reconstruido, o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva.”*

Adicionalmente, el artículo 520 del Código de Comercio establece que, *“[e]n los casos previstos en los ordinales 2º y 3º del artículo 518, el propietario desahuciará al arrendatario con no menos de seis meses de anticipación a la fecha de terminación del contrato, so pena de que éste se considere renovado o prorrogado en las mismas condiciones y por el mismo término del contrato inicial.”* Y el artículo 522 del mismo Código, a su turno, indica que *“[s]i el propietario no da a los locales el destino indicado o no da principio a las obras dentro de los tres meses siguientes a la fecha de la entrega, deberá indemnizar al arrendatario los perjuicios causados, según estimación de peritos.”*

De acuerdo con lo anterior, será menester del Tribunal analizar si en el presente caso la terminación del Contrato de Arrendamiento bajo estudio fue terminado en debida forma, de conformidad con los referidos parámetros de ley.

⁶⁷ Ver sentencia de Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil, M.P. Dr. Luis Armando Tolosa Villabona, radicación 08001-31-03-010-2013-00168-01, SC2500-2021, 23 de junio de 2021.

⁶⁸ Ver artículo 518 del Código de Comercio.

Según afirmó la convocante, los Arrendadores incumplieron por “*la no prórroga del contrato sin justificación válida, realizando como pretexto el desahucio, con el fin de sacar a mi representada del local comercial, para aumentar exorbitante (sic) el canon de arrendamiento*”⁶⁹. Sin embargo, la convocante no aportó prueba de su dicho.

Por su parte, los convocados manifestaron que la terminación del Contrato de Arrendamiento se produjo mediante desahucio que fuera notificado con fundamento en los artículos 518 y 520 del Código de Comercio⁷⁰.

Allegaron los convocados, para el efecto, copia de la comunicación de fecha 14 de octubre de 2020, suscrita por el Arrendador Luis Hernando Zuluaga Ruiz y dirigida a la señora Norela Inés Castaño Marín en calidad de Arrendataria, con asunto “Notificación de no prórroga del contrato de arrendamiento”. Dicha comunicación fue recibida por la convocante mediante correo electrónico, tal y como lo reconoció en el hecho DÉCIMO OCTAVO de la demanda integrada.

De acuerdo con el contenido de la referida comunicación, el Contrato de Arrendamiento no sería renovado para el año 2021 con fundamento en la cláusula CUARTA del Contrato y el numeral 3º del artículo 518 del Código de Comercio, y en ella se solicitó a la arrendataria restituir el inmueble a más tardar el 1º de mayo de 2021. En la carta, manifestó el Arrendador que “*la necesidad de actualización de las instalaciones, zonas comunes y espacios de los que dispone tanto los concesionarios, arrendatarios y visitantes, la administración del Centro Comercial, tiene proyectado el inicio de varias obras de infraestructura*”.

⁶⁹ Ver demanda integrada, numeral 4 del hecho VIGÉSIMO.

⁷⁰ Ver contestación de demanda, en respuesta al numeral 3 del hecho DÉCIMO TERCERO.

Posteriormente, y como consecuencia de la comunicación de 14 de octubre de 2021, el 1º de mayo de 2021 la señora Norela Castaño hizo entrega del inmueble arrendado al señor Luis Hernando Zuluaga, y el mismo fue recibido a satisfacción, todo lo cual se hizo constar en certificación expedida por el señor Zuluaga de fecha 2 de mayo de 2021.

Hasta este punto y en consideración al material probatorio reseñado, el Tribunal observa que los convocados terminaron en debida forma el Contrato de Arrendamiento, pues dieron cumplimiento a los requisitos establecidos en el Código de Comercio. Veamos:

- Dado que el Contrato de Arrendamiento con la señora Norela Inés Castaño había sido ejecutado por más de 2 años, el mismo sólo podía ser terminado por alguna de las causales establecidas en el artículo 518 del Código de Comercio. Y en efecto así ocurrió, pues los convocados invocaron la causal 3, esto es, “[c]uando el inmueble deba ser reconstruido, o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación”.
- El término del Contrato de Arrendamiento vencía el 30 de abril de 2021, razón por la que los convocados debían enviar a la Arrendataria la comunicación de desahucio con no menos de 6 meses de anticipación. Teniendo en cuenta que la notificación de no prórroga del Contrato de Arrendamiento fue remitida a la Arrendataria el 14 de octubre de 2020, se concluye que los convocados realizaron el desahucio de que trata el artículo 520 del Código de Comercio en debida forma.
- Las obras de remodelación fueron acreditadas en el proceso, y se probó que las mismas fueron ejecutadas en la totalidad del Centro Comercial y,

específicamente, en el local 9909, el inmueble arrendado. Para el efecto, se hace remisión a la licencia de construcción expedida mediante la “Resolución C4-0126 del 29 de enero de 2021” de la Curaduría Urbana Cuarta de Medellín, y a las declaraciones de los señores Álvaro Alonso Pérez Bohórquez, arquitecto de la obra, Marisol Arango Zuluaga, administradora y administrativa del Centro Comercial encargada del recaudo del Centro Comercial Orquídea Plaza, contenida en acta rendida el 08 de marzo de 2022, y Alexandra Henao López, contadora de Inversiones Orquídea S.A.S. De las referidas declaraciones se pudo comprobar: (i) la restitución voluntaria del local; (ii) el desahucio efectuado de acuerdo con los requisitos de ley; (iii) que las obras sí se iniciaron y culminaron en los tiempos establecidos; (iv) que el local 9909 sí fue intervenido para reforma luego de su restitución; (v) que el local 9909 se remodeló de tal forma que en la actualidad funciona un almacén de alquiler de vestidos.

- Finalmente, se acreditó que las obras de remodelación específicas en el inmueble arrendado iniciaron el 1º de mayo de 2021, esto es, estando dentro de los 3 meses posteriores a la fecha de entrega del inmueble.

Con todo lo anterior, el Tribunal concluye que el Contrato de Arrendamiento fue terminado en debida forma por parte de los convocados.

3.2.5. El presunto corte injustificado del suministro de energía en el inmueble arrendado.

Afirmó la convocante que los Arrendadores, durante los trabajos de remodelación en el Centro Comercial, habrían ocasionado el corte del servicio de energía en el

inmueble arrendado, lo que habría causado la pérdida de alimentos almacenados en refrigeradores⁷¹.

Sobre estas afirmaciones, el Tribunal observa que no se allegó prueba por parte de la convocante, teniendo el deber de hacerlo para la prosperidad de sus pretensiones⁷².

Por lo anterior, y al tenerse como un hecho no probado, es forzoso concluir que los convocados no incurrieron en el incumplimiento que les atribuye la convocante.

3.3. El daño.

Continúa el Tribunal con el análisis de los elementos de la responsabilidad. Respecto del daño, se trata de un elemento esencial de la responsabilidad civil y su ausencia, aun estando probados los demás elementos, deriva en el fracaso de cualquier acción indemnizatoria.

En ese sentido, la Corte Suprema de Justicia en jurisprudencia reiterada ha manifestado que:

“El estudio del daño ha adquirido una importancia cada vez mayor en los últimos tiempos, al punto que para muchos autores el análisis de ese elemento constituye en la actualidad el tema central de la responsabilidad civil, pues ya no se lo examina como un simple asunto accesorio al factor de imputación, sino que se le concede todo el protagonismo que le otorgan una sociedad y una cultura jurídica interesadas en la reparación del derecho o bien vulnerado, en el reconocimiento del valor de la persona humana, en la reivindicación del nombre de las víctimas y en la obtención de su perdón por haber resultado agredida su dignidad.

⁷¹ Ver demanda integrada, numeral 5 del hecho VIGÉSIMO, y hecho VIGÉSIMO PRIMERO.

⁷² De conformidad con el artículo 167 del Código General del Proceso.

Por ello, desde hace algunas décadas, la doctrina de esta Corte ha venido afirmando que ‘dentro del concepto y la configuración de la responsabilidad civil, es el daño un elemento primordial y el único común a todas las circunstancias, cuya trascendencia fija el ordenamiento. De ahí que no se dé responsabilidad sin daño demostrado, y que el punto de partida de toda consideración en la materia, tanto teórica como empírica, sea la enunciación, establecimiento y determinación de aquél, ante cuya falta resulta inoficiosa cualquiera acción indemnizatoria’. (Sentencia de casación civil de 4 de abril de 1968)”⁷³.

Por otro lado, para que el daño sea susceptible de reparación, debe ser directo⁷⁴ y cierto⁷⁵, y corresponde al actor probar su existencia y cuantía⁷⁶. De no cumplir el daño los referidos requisitos, o no ser probada su existencia o su cuantía, habrá lugar a denegar cualquier pretensión resarcitoria⁷⁷.

⁷³ Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil, M.P. Dr. Ariel Salazar Ramírez, SC10297-2014, rad. 11001-31-03-003-2003-00660-01, 5 de agosto de 2014.

⁷⁴ “La condición de ser directo exige, en el caso de la primera de las dos clases de responsabilidad atrás mencionada -contractual-, que él sea el resultado de la falta de cumplimiento del respectivo acuerdo de voluntades, o de su cumplimiento imperfecto o inoportuno”. Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil, M.P. Dr. Álvaro Fernando García Restrepo, SC16690-2016, rad. 11001-31-03-008-2000-00196-01, de 10 de mayo de 2016.

⁷⁵ “Cuando se pretende judicialmente el pago de perjuicios, al actor le corresponde demostrar, salvo los casos de presunción de daño, como ocurre con la cláusula penal y el caso del numeral 2º del artículo 1617 del Código Civil, la lesión o menoscabo en su patrimonio, bien por una pérdida real y efectiva, ora de una ventaja o ganancia, ocasionado por la inejecución o ejecución defectuosa o tardía de las obligaciones del deudor. Significa esto que **el daño susceptible de reparación debe ser ‘directo y cierto’ y no meramente ‘eventual o hipotético’, esto es, que se presente como consecuencia de la ‘culpa’ y que aparezca ‘real y efectivamente causado’.**” (se destaca). Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil, sentencia del 27 de marzo de 2003, rad. 6879.

⁷⁶ “Sobre este particular ha señalado la jurisprudencia de la Sala, ‘repetiendo un principio fundamental de derecho, que el perjuicio que condiciona la responsabilidad civil no es materia de presunción legal y que como derecho patrimonial que es, **debe ser demandado y probado en su existencia y en su extensión por quien alega haberlo sufrido, que es quien mejor debe saber en qué consiste y cuánto lo ha afectado. Quien afirma que su demandado le ha inferido un daño por su dolo o culpa, está obligado, si quiere que se le repare por decisión judicial, a producir la prueba de la realidad del perjuicio demostrado los hechos que lo constituyan y su cuantía,** o señalado a este respecto, cuando menos, bases para su valoración.’” (se destaca). Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil, sentencia del 25 de febrero de 2002, rad. 6623.

⁷⁷ “No en balde se exige, a título de requisito sine qua non para el surgimiento de la prenotada obligación resarcitoria, la certeza del eslabón en comento, calidad que deberá establecerse inexorablemente, con sujeción al tamiz de la jurisdicción. De allí que **si no se comprueba o determina su existencia -como hecho jurídico que es-, a la vez que su extensión y medida, el Juez no poseerá argumento válido para fundar, en línea de principio, una condena cualquiera enderezada a obtener su resarcimiento, debiendo, en tal virtud, exonerar de responsabilidad al demandado,** por más que el demandante, a lo largo de la litis, haya afirmado lo contrario, salvo las restrictas excepciones admitidas por la ley o por la jurisprudencia.”. (se destaca). Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil, sentencia del 25 de febrero de 2002, rad. 6623.

En el presente caso, la convocante manifestó que los convocados incumplieron el Contrato de Arrendamiento, y que dicho incumplimiento le causó los siguientes perjuicios:

“Por concepto de indemnización de PERJUICIOS MATERIALES, respetuosamente se solicita Señor Juez, se tenga en cuenta en favor de mi poderdante DOSCIENTOS DIECISÉIS MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y UN MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS M.L. (\$ 216.741.653, oo). Discriminados así:

a. La suma de CIENTO OCHENTA Y CINCO MILLONES CIENTO OCHENTA Y CUATRO PESOS M.L. (\$185.184.460, oo) por concepto de LUCRO CESANTE, conforme el dictamen pericial realizado por profesionales idóneos, los que se calculan desde el día 20 de noviembre de 2020 hasta el día 20 de noviembre de 2025.

b. La suma de VEINTITRÉS MILLONES VENTIDÓS MIL PESOS M.L. (\$23.022.771, oo) por concepto de DAÑO EMERGENTE. Valores soportados y calculados en el dictamen pericial.

c. Los gastos generados luego de haberse realizado el DICTAMEN PERICIAL hasta la fecha de la presentación de la presente acción:

- ✓ Por un concepto de pagos de canon de arrendamiento y administración de local comercial número 9909 del CENTRO COMERCIAL ORQUIDEA PLAZA, la suma de SIETE MILLONES QUINIENTOS DIECISIETE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS M.L. (\$7.517.996, oo).*
- ✓ Por concepto de servicios públicos la suma de CUATROCIENTOS SEIS MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS M.L. (\$406.358, oo):*
- ✓ Por concepto de renovación de la Cámara de Comercio e Industria y Comercio la suma de SEISCIENTOS DIEZ MIL SESENTA Y OCHO PESOS M.L. (\$ 610.068, oo).”*

Para probar su reclamación, la convocante aportó dictamen pericial, el cual fue controvertido por la parte convocada.

Respecto del dictamen pericial aportado por la convocante, preliminarmente el Tribunal observa que dicho medio probatorio no logra probar el daño que reclama la convocante, por cuanto carece de solidez, precisión, claridad, exhaustividad sobre la cuantificación del daño y de los perjuicios; contiene proyecciones hipotéticas, fue elaborado sobre una contabilidad informal y sin tener en cuenta el impacto del Covid-19 en la resultante, y ésta última, se encuentra alterada y sin ratificar por el autor. En consecuencia, y como se abordará con mayor detalle en capítulo posterior, el dictamen pericial presentado por la convocante no será admitido como prueba.

Adicionalmente, debe decirse que, al no encontrar el Tribunal que los convocados hubieran incurrido en alguno de los incumplimientos del Contrato de Arrendamiento que le fueron endilgados por la convocante, según análisis expuesto de manera precedente, se concluye, entonces, que el daño que reclama la convocante no cumple con el requisito de ser “directo”, esto es, se recuerda, ser consecuencia del incumplimiento o cumplimiento imperfecto o inoportuno de los demandados.

Con todo lo anterior se concluye que no quedó acreditado en el proceso la existencia del daño reclamado por la convocante.

3.4. Relación de causalidad.

Será suficiente para el Tribunal expresar en este punto que, al haberse concluido que los convocados no incurrieron en alguno de los incumplimientos del contrato de arrendamiento que le fueron imputados por la convocante y, adicionalmente, no logró la convocante acreditar la existencia del daño ni su cuantía, es forzoso para el

Tribunal concluir que no existe un nexo de causalidad entre los referidos incumplimientos y el daño reclamado por la convocante.

3.5. CONCLUSIÓN.

Según lo expuesto, el Tribunal concluye que el presente caso no reúne los elementos requeridos para la declaratoria de responsabilidad civil y consecuente indemnización que pretende la convocante, principalmente, por cuanto (i) no se probó que los convocados hubieran incurrido en alguno de los incumplimientos del Contrato de Arrendamiento expuestos por la convocante; (ii) el daño reclamado por la convocante no es directo y no se probó su existencia y cuantía; y (iii) no existe relación de causalidad entre los incumplimientos del Contrato de Arrendamiento objeto de la demanda y el daño reclamado.

Por lo anterior, el Tribunal negará las pretensiones de la demanda.

4. CAPÍTULO. DE LAS PRETENSIONES.

El Tribunal pasa a abordar cada una de las pretensiones invocadas por la demandante, en el mismo orden en que fueron planteadas:

4.1. Respecto de la pretensión PRIMERA:

“PRIMERA: Declarar que la Terminación Del Contrato De Arrendamiento Comercial. Que existió entre los señores Norela Inés Castaño Marín como Arrendataria y los señores Luis Hernando Zuluaga Ruiz Y Nelson Eduardo Zuluaga Ruiz, como Arrendadores Cesionarios del contrato de ARRENDAMIENTO suscrito el día 13 (SIC) de mayo de 2013 entre los señores Norela Inés Castaño Marín E Inversiones Orquídea S.A.S., sobre el inmueble local comercial número 9909 ubicado en el sótano del Centro Comercial Orquídea Plaza, Propiedad Horizontal,

*que se distingue en la nomenclatura urbana de Medellín con el número 52 – 81 de la carrera 49 (calle peatonal Junín), sus linderos particulares de este local comercial se encuentran especificados en el Reglamento de Propiedad Horizontal según la Escritura Pública número 709 del día 17 de marzo de 1.995 de la Notaria Séptima del Círculo Notarial de Medellín, con un área de 17,52 metros cuadrados construidos, identificado con matrícula inmobiliaria número **01N – 5093847** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín zona norte, **fue consecuencia del Incumplimiento De Las Obligaciones Contractuales por parte de los ARRENDADORES CESIONARIOS demandados los señores Luis Hernando Zuluaga Ruiz Y Nelson Eduardo Zuluaga Ruiz.***

Se niega la pretensión con fundamento en los argumentos expuestos precedentemente en el “3. CAPÍTULO. ANÁLISIS DE LA RESPONSABILIDAD CONTRACTUAL”, al cual se hace remisión. Especialmente, por cuanto se concluyó que los Arrendadores, no incurrieron en los incumplimientos del Contrato de Arrendamiento que le fueron atribuidos por la demandante.

4.2. Respecto de la pretensión SEGUNDA:

*“**SEGUNDA:** Como consecuencia de la anterior declaración se **Declare civilmente responsable a los convocados los señores Luis Hernando Zuluaga Ruiz Y Nelson Eduardo Zuluaga Ruiz**, mayores de edad, e identificados con cédula de ciudadanía número 71.605.127 y 70.569.333 respectivamente, domiciliados en la ciudad de Medellín – Antioquia, en su calidad de Arrendadores **Actuales de todos los Daños Y Perjuicios Materiales** sufridos por la señora Norela Inés Castaño Marín con ocasión al incumplimiento del contrato de arrendamiento.”*

Se niega la pretensión, comoquiera que se trata de una pretensión consecencial de la pretensión PRIMERA. En esa medida, al haber fracasado la pretensión PRIMERA, la pretensión SEGUNDA debe correr la misma suerte.

4.3. Respecto de la pretensión TERCERA:

“TERCERA: Como consecuencia de las anteriores declaraciones, se les **CONDENE a cancelar a mi mandante Por concepto de indemnización de Perjuicios Materiales,** la suma de Doscientos Dieciséis Millones Setecientos Cuarenta Y Un Mil Seis Cientos Cincuenta Y Tres Pesos M.L. (\$ 216.741.653, oo). Discriminados así:

a. La suma de **Ciento Ochenta Y Cinco Millones Ciento Ochenta Y Cuatro Pesos M.L. (\$185.184.460, oo)** por concepto de LUCRO CESANTE, conforme el dictamen pericial realizado por profesionales idóneos, los que se calculan desde el día 20 de noviembre de 2020 hasta el día 20 de noviembre de 2025.

b. La suma de **Veintitrés Millones Veintidós Mil Pesos M.L. (\$23.022.771, oo)** por concepto de DAÑO EMERGENTE. Valores soportados y calculados en el dictamen pericial.

c. Los gastos generados luego de haberse realizado el DICTAMEN PERICIAL hasta la fecha de la presentación de la presente acción:

- ✓ Por un concepto de pagos de canon de arrendamiento y administración de local comercial número 9909 del Centro Comercial Orquídea Plaza, la suma de **Siete Millones Quinientos Diecisiete Mil Novecientos Noventa Y Seis Pesos M.L (\$7.517.996, oo).**
- ✓ Por concepto de servicios públicos la suma de **Cuatrocientos Seis Mil Trescientos Cincuenta Y Ocho Pesos M.L (\$406.358, oo):**
- ✓ Por concepto de renovación de la Cámara de Comercio e Industria y Comercio la suma de **Seiscientos Diez Mil Sesenta Y Ocho Pesos M.L (\$ 610.068, oo).”**

Se niega la pretensión, por tratarse de una pretensión consecencial de las pretensiones PRIMERA y SEGUNDA, las cuales fueron denegadas.

4.4. Respecto de la pretensión CUARTA:

“CUARTA: *Se condene al pago de intereses sobre las sumas de dinero establecidas en la condena hasta la fecha en que se produzca el pago.”*

Se niega la pretensión, por tratarse de una petición subordinada a la solicitud de condena contenida en la pretensión TERCERA. Por ello, y en la medida que la pretensión TERCERA fue negada, la pretensión CUARTA se resuelve de la misma manera.

4.5. Respecto de la pretensión QUINTA:

“QUINTA: *Si no es de recibo la condena de intereses, se reconozca la indexación.”*

Se niega la pretensión, por tratarse de una petición subordinada a la solicitud de condena contenida en la pretensión TERCERA. Por ello, y en la medida que la pretensión TERCERA fue negada, la pretensión QUINTA se resuelve de la misma manera.

4.6. Respecto de la pretensión SEXTA:

“SEXTA: *Se condene a cancelar a favor de mi mandante las costas procesales.”*

Se hace remisión al “9. CAPÍTULO. COSTAS” del presente laudo, en el que se resolverá sobre este asunto

5. CAPÍTULO. DEL DICTAMEN PERICIAL.

Procede el Tribunal a pronunciarse sobre el Dictamen Pericial AVALUO CDV -01120 – 20, del 19 de noviembre de 2020, emitido por los profesionales Sebastián Montoya

Barrera y José Aníbal Escobar Hurtado, aportado por la Convocante con la demanda, y darle el valor probatorio que corresponda, de conformidad con lo establecido en el artículo 232 del Código General del Proceso, de acuerdo con el cual:

“El juez apreciará el dictamen de acuerdo con las reglas de la sana crítica, teniendo en cuenta la solidez, claridad, exhaustividad, precisión y calidad de sus fundamentos, la idoneidad del perito y su comportamiento en la audiencia, y las demás pruebas que obren en el proceso.”

El día 30 de marzo de 2022, se llevó a cabo la audiencia de contradicción del dictamen, con asistencia de los profesionales peritos ya citados, quienes presentaron la sustentación de su dictamen, con las siguientes conclusiones:

- (i) Se elaboró tomando la contabilidad informal del establecimiento de comercio denominado “Delicazuelas”, es decir, un libro de movimiento contable de ingresos y egresos autorizado por la DIAN, por cuanto no tienen estados financieros.
- (ii) El informe es una proyección del establecimiento Delicazuelas con datos entre el año 2017 a febrero de 2020, y luego lo proyectan a 5 años. (sic)
- (iii) Consistió en una valoración hipotética de la contabilidad del establecimiento de comercio, como si este funcionara en condiciones normales. No se tuvo en cuenta los efectos de la pandemia por Covid-19 que afectó a restaurantes, y que impactaría negativamente la resultante.
- (iv) El dictamen no presenta un cálculo para el periodo de tiempo cuyos perjuicios se reclaman en la demanda.

- (v) Declararon los peritos que el dictamen pericial presenta una anotación que no es de su autoría. En la página 21 dice que el daño es de \$18.553.000, y en la página 22 aparece como \$23.022.771, se observa una anotación extra a lapicero negro que dice “esto está mal sumado \$23.022.771”, anotación que los peritos desconocen de su dictamen.

Los convocados objetaron el dictamen pericial y para controvertirlo solicitaron la declaración del testigo técnico y perito auxiliar de la justicia, Dr. John Jario Correa. La declaración del testigo técnico fue rendida en audiencia del 17 de marzo de 2022, quien corroboró lo siguiente:

- (i) Que desde su experiencia en dictamen similares, si no se tiene en cuenta la afectación económica que produjo el COVID-19 en el resultado operacional como factor negativo que impacta el producto final, sería un dictamen que carecería de valor.
- (ii) Para establecer un dictamen pericial sobre un daño emergente y un lucro cesante en un establecimiento de comercio y proyectarlo, era necesario tener como base una contabilidad formal, no hipotética, de lo contrario sería un dictamen que le faltaría claridad y solidez.

Con lo anterior, en las alegaciones finales los convocados solicitaron dejar sin efecto el dictamen pericial, por cuanto logró establecerse la inexactitud de la estimación de perjuicios materiales en la suma de \$216.741.653, le falta solidez, exhaustividad, precisión y claridad y, además, porque el documento del dictamen fue alterado.

Respecto de la alteración o enmendadura al dictamen, el Tribunal comprueba que hubo inclusión de una anotación extra a lapicero negro, que no fue reconocida por

los peritos después de la entrega del documento al Centro de Arbitraje, por lo cual, debe darse aplicación a lo prescrito en el artículo 252 del Código General del Proceso⁷⁸ y se desechará ese valor no confirmado por el autor del dictamen.

Adicionalmente, el Tribunal considera que el dictamen pericial adolece de solidez, precisión, claridad, exhaustividad sobre la cuantificación del daño y de los perjuicios, al exponer una proyección hipotética, elaborada sobre una contabilidad informal y sin tener en cuenta el impacto del Covid-19 en la resultante, todo lo cual, no permite establecer el valor del daño ni los perjuicios reclamados por la convocante en las pretensiones de la demanda.

En consecuencia, el dictamen pericial no será admisible como prueba dando lugar a las objeciones del juramento estimatorio presentado por los convocados.

6. CAPÍTULO. DEL JURAMENTO ESTIMATORIO.

Sobre el juramento estimatorio el artículo 206 del Código General del Proceso establece que:

“Quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda o petición correspondiente, discriminando cada uno de sus conceptos. Dicho juramento hará prueba de su monto mientras su cuantía no sea objetada por la parte contraria dentro del traslado respectivo. Solo se considerará la objeción que especifique razonadamente la inexactitud que se le atribuya a la estimación formulada la objeción el juez concederá el término de cinco (5) días a la parte que hizo la estimación, para que aporte o solicite las pruebas pertinentes.”

⁷⁸ Código General del Proceso, artículo 252-Documentos rotos o alterados: “Los documentos rotos, raspados o parcialmente destruidos, se apreciarán de acuerdo con las reglas de la sana crítica; **las partes enmendadas o interlineadas se desecharán, a menos que las hubiere salvado bajo su firma quien suscribió o autorizó el documento.**” (se destaca).

Aun cuando no se presente objeción de parte, si el juez advierte que la estimación es notoriamente injusta, ilegal o sospeche que haya fraude, colusión o cualquier otra situación similar, deberá decretar de oficio las pruebas que considere necesarias para tasar el valor pretendido.

Si la cantidad estimada excediere en el cincuenta por ciento (50%) la que resulte probada, se condenará a quien la hizo a pagar a la otra parte una suma equivalente al diez por ciento (10%) de la diferencia.

El juez no podrá reconocer suma superior a la indicada en el juramento estimatorio, salvo los perjuicios que se causen con posterioridad a la presentación de la demanda o cuando la parte contraria lo objete. Serán ineficaces de pleno derecho todas las expresiones que pretendan desvirtuar o dejar sin efecto la condición de suma máxima pretendida en relación con la suma indicada en el juramento.

El juramento estimatorio no aplicará a la cuantificación de los daños extrapatrimoniales. Tampoco procederá cuando quien reclame la indemnización, compensación los frutos o mejoras, sea un incapaz.

Parágrafo. *También habrá lugar a la condena a la que se refiere este artículo a favor del Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, o quien haga sus veces, en los eventos en que se nieguen las pretensiones por falta de demostración de los perjuicios. En este evento, la sanción equivaldrá al cinco por ciento (5%) del valor pretendido en la demanda cuyas pretensiones fueron desestimadas.*

La aplicación de la sanción prevista en el presente párrafo sólo procederá cuando la causa de la falta de demostración de los perjuicios sea imputable al actuar negligente o temerario de la parte.”

Con fundamento en las reglas contenidas en el inciso 4º y en el párrafo del artículo 206 del Código General del Proceso, previamente transcrito, el Tribunal encuentra fundadas las objeciones de la cuantía presentadas por el apoderado de la parte demandada, toda vez que el dictamen pericial no fue admitido por este Tribunal, por carecer de claridad, solidez y precisión, de acuerdo con el artículo 232 del Código General del Proceso.

7. CAPÍTULO. DE LAS EXCEPCIONES DE MÉRITO.

En el documento de respuesta a la demanda integrada, los convocados propusieron excepciones de mérito respecto de las cuales el Tribunal pasa a pronunciarse en los siguientes términos:

7.1. El actuar del arrendador respecto a la terminación del contrato de arrendamiento y posterior entrega del local comercial se ajustó a norma legal – principio de legalidad y debido proceso.

La parte demandada, fundamenta esta excepción en que la terminación del Contrato de Arrendamiento del local comercial 9909 del Centro comercial Orquídea Plaza PH., obedeció a la facultad legal del que hizo uso para solicitar la entrega del inmueble y no renovar el contrato pactado, ante la configuración de la exceptiva del numeral 3, del artículo 518 del Código de Comercio, que permite no renovar el contrato, en caso de que el inmueble deba ser reconstruido o reparado de obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación.

Argumentó que, en aplicación del debido proceso, notificó a la Arrendataria de la no renovación del contrato, contenida en la comunicación de fecha 14 de octubre de 2020, y le solicitó la restitución del inmueble por lo cual la Arrendataria, acatando la orden de desahucio tramitada en legal forma, efectivamente entregó el local el 1º de mayo de 2021.

En el numeral “3.2.4. La no renovación y posterior terminación del Contrato de Arrendamiento” anterior, el Tribunal analizó en detalle si la terminación del Contrato de Arrendamiento por parte de los Arrendadores cumplió las exigencias legales de la causal 3 del artículo 518 del Código de Comercio, y siguientes normas

concordantes, para la no renovación del Contrato, concluyendo que, en efecto, la terminación del Contrato operó de acuerdo con los términos de ley. Se hace remisión al referido capítulo del laudo.

Por lo expuesto la excepción prospera.

7.2. Aplicación del contenido del contrato/circunstancias previstas en la ley 675 de 2001, Reglamento de Propiedad Horizontal, son razones que exoneran de responsabilidad al Arrendador.

Según se expuso en el numeral “3.2.2. La restricción a la Arrendataria para hacer uso de las zonas comunes del Centro Comercial Orquídea Plaza y su presunta afectación al uso y goce del inmueble arrendado” anterior, el Tribunal concluyó que los Arrendadores no tenían a su cargo la obligación de conceder o garantizar a la Arrendataria el uso de la zona común del Centro Comercial para ubicar allí sillas y mesas, zona común que, además, no es de propiedad de los Arrendadores y que está sometida al régimen de la ley 675 de 2011 y al Reglamento de Propiedad Horizontal en su artículo 38. Se hace remisión al referido capítulo del laudo.

Por lo expuesto la excepción prospera.

7.3. La mora en la entrega material del local, la presencia del covid-19 fueron factores que pudieron influir en su déficit económico, lo que torna en culpa exclusiva del arrendatario y exculpan al arrendador.

Expone la parte demandada en esta excepción, que factores externos pudieron influir en el déficit económico de la convocante, entre ellos, la pandemia por Covid-19 y la falta de reactivación económica, circunstancias ante las cuales el Arrendador quiso acogerse al decreto 579 del 15 de abril de 2020, permitiéndole a la

Arrendataria la entrega anticipada del local, la condonación de los arrendamientos y un aporte económico para su traslado.

Argumenta que, como está probado en documento de fecha 19 de junio de 2020, y el cual fue reconocido por la convocante, la Arrendataria no aceptó la oferta y decidió mantener el local cerrado. Esta circunstancia, y en el entendido que la Arrendataria pudo haber entregado el inmueble desde el 20 de junio de 2020 y recibir los beneficios económicos ofrecidos por los Arrendadores, torna en labrar su propia culpa como causa del posible desfase económico.

La presente excepción depende de que en el proceso se hubiera acreditado que la convocante sufrió el perjuicio que reclama, pero como no logró probarse tal situación, forzoso es concluir que no existió culpa de la Arrendataria en la causación de un perjuicio que no logró acreditarse.

Por lo expuesto, la excepción no prospera.

7.4. Carencia absoluta de fundamento real, verídico y jurídico para la reclamación.

Argumenta el apoderado de los demandados, que la convocante carece de los fundamentos jurídicos para la reclamación de perjuicios económicos. Explica, en suma, que en el presente caso no se configuraron los elementos de la responsabilidad civil contractual y, por tanto, las pretensiones incoadas en la demanda están llamadas a fracasar.

Efectivamente, en el “3. CAPÍTULO. ANÁLISIS DE RESPONSABILIDAD CONTRACTUAL” precedente, el Tribunal concluyó que el presente caso no reúne

los elementos requeridos para la prosperidad de la declaratoria de responsabilidad que se pretende. Se hace remisión al referido capítulo del laudo.

Por lo anterior, la excepción prospera.

7.5. Hay inepta demanda por falta de requisitos formales al no acompañar los anexos en debida forma ordenados por la ley, se traduce por que el contrato de arrendamiento base de su reclamación, como es el contrato de arrendamiento, no está suscrito o firmado por el arrendador ni se pide su reconocimiento. Esto impide que se aplique la cláusula compromisoria y perdería competencia el árbitro y además dificulta el nacimiento del derecho.

Como fundamento de esta excepción la parte convocada esgrime que Luis Hernando Zuluaga Ruíz y Nelson Eduardo Zuluaga Ruíz, no hacen parte del pacto arbitral por cuanto el Contrato que les fue cedido carecía de la firma del Arrendador inicial.

Se hace remisión al numeral "1.2.1. De la competencia" de este laudo, donde el Tribunal analizó los argumentos de los convocados y concluyó que este Tribunal se encuentra habilitado para conocer y decidir el fondo de la presente controversia.

En consecuencia, la excepción no prospera.

7.6. Extinción de la obligación a causa de fuerza mayor, caso fortuito, culpa del reclamante y mora en la entrega del inmueble.

Manifiesta la parte convocada que la pandemia generada por el COVID 19 ocasionó un impacto muy grande en la economía y obligó al cierre de muchos

establecimientos de comercio, especialmente restaurantes, entre ellos el del local 9909 ubicado en el sótano del Centro comercial Orquídea Plaza. Indicó que el establecimiento Delicazuelas cesó actividades a partir del 23 de marzo de 2020 y que, desde esa fecha, la demandante nunca más volvió a abrir su restaurante, ni siquiera para despachar domicilios.

Adicionalmente, reiteró el apoderado la propuesta que se la hizo a la Arrendataria de hacer entrega del inmueble, sin ninguna sanción, y que los meses adeudados no se cobrarían. Por lo que concluyó que el demandado está amparado por varias causas excluyentes de responsabilidad como la fuerza mayor y caso fortuito, la presencia de la pandemia COVID-19, y la culpa de la víctima.

El Tribunal considera que no se probó en el proceso que el establecimiento Delicazuelas hubiera permanecido cerrado desde marzo de 2020 hasta abril de 2021, por causa de la pandemia. Ello corresponde al dicho de los convocados que no fue aceptado por la demandante.

Por lo anterior, la excepción no prospera.

7.7. Causal de atipicidad, por cuanto la demandante no determina los elementos y requisitos que deben enmarcar la responsabilidad civil contractual o extracontractual.

Expone la parte demandada, que la demanda no determina con claridad los elementos que para el caso integran la responsabilidad, y si se trata de responsabilidad contractual o extracontractual.

Agrega que, conforme lo enseña el Código Civil en los artículos 1616 y 2341, para configurar la responsabilidad civil se requiere una conducta, un daño y un nexo

causal; elementos que en la demanda no están aclarados, ni especificados, y recuerda además, que la mora en el arrendatario de ejecutar una acción bajo su órbita de cuidado, más la presencia de causas fortuitos o de fuerza mayor que pudieron influir en el hecho dañino, como el COVID 19, nunca darían lugar a indemnización de perjuicios. Por lo que afirma la falta de tipicidad en la reclamación.

El Tribunal advierte que los argumentos en que se basa la presente excepción son similares a los expuestos en la excepción “7.4. Carencia absoluta de fundamento real, verídico y jurídico para la reclamación”, razón por la que se hace remisión al capítulo en mención.

Por lo expuesto, la excepción prospera.

7.8. Existencia de causales excluyentes de responsabilidad.

El fundamento de esta excepción, exponen los demandados, consiste en (i) la falta de un nexo causal entre el hecho generador del daño y el accionar del demandado y que un posible daño no puede ser atribuido al demandando si existen causas externas o hechos de terceros, y (ii) el actuar negligente e irresponsable de la convocante, hizo que incrementara su propio daño.

En el capítulo 3 se estudiaron los elementos de la responsabilidad que, al no configurarse, resultan excluyentes de la responsabilidad del demandado.

El Tribunal advierte que los argumentos en que se basa la presente excepción son similares a los expuestos en las excepciones “7.4. Carencia absoluta de fundamento real, verídico y jurídico para la reclamación” y “7.7. Causal de atipicidad, por cuanto la demandante no determina los elementos y requisitos que deben enmarcar la

responsabilidad civil contractual o extracontractual”, razón por la que se hace remisión a los capítulos en mención.

En consecuencia, la excepción prospera.

7.9. Legalidad en el actuar del arrendador para base (sic) de la cesación de los efectos del acto.

Sustenta esta excepción el apoderado de los demandados en el actuar ceñido a la ley del Arrendador, frente a la pandemia por Covid-19 y la falta de reactivación económica; circunstancias ante las cuales el Arrendador quiso acogerse al decreto 579 del 15 de abril de 2020, permitiéndole a la Arrendataria la entrega anticipada del local, la condonación de los arrendamientos y un aporte económico para su traslado.

Argumenta que, la Arrendataria no aceptó la oferta y decidió mantener el local cerrado. Así mismo, que actuando dentro del marco legal hizo uso del numeral 3 del artículo 518 del Código de Comercio y procedió a desahuciar a la Arrendataria, dando cumplimiento al artículo 520 del mismo estatuto, y en consecuencia, la Arrendataria entregó el inmueble el 1º de mayo de 2021, terminando así el Contrato.

El Tribunal advierte que los argumentos en que se basa la presente excepción son similares a los expuestos en la excepción “7.3 La mora en la entrega material del local, la presencia del Covid-19 fueron factores que pudieron influir en su déficit económico, lo que torna en culpa exclusiva del arrendatario y exculpan al arrendador”, razón por la que se hace remisión al capítulo en mención.

Por lo expuesto, la excepción no prospera.

7.10. Falta el fundamento fáctico jurídico y probatorio que legitime su reclamación.

e fundamenta esta excepción en que la reclamación debió partir de una acción culposa o dolosa del Arrendador demandado, y un nexo causal, y que en tal sentido debe ser probada la conducta, el daño y el nexo causal.

Explican que en el presente caso no se configuraron los elementos de la responsabilidad civil contractual, y, por tanto, las pretensiones incoadas en la demanda están llamadas a fracasar.

El Tribunal advierte que los argumentos en que se basa la presente excepción son similares a los expuestos en las excepciones “7.4. Carencia absoluta de fundamento real, verídico y jurídico para la reclamación”, “7.7. Causal de atipicidad, por cuanto la demandante no determina los elementos y requisitos que deben enmarcar la responsabilidad civil contractual o extracontractual” y “7.8. Existencia de causales excluyentes de responsabilidad”, razón por la que se hace remisión a los capítulos en mención.

Por lo anterior, la excepción prospera.

7.11. Indebida acumulación de pretensiones o declaraciones.

La excepción se fundamenta en que en la primera pretensión se solicita la “terminación del contrato de arrendamiento”, cuando en realidad el Contrato ya estaba terminado por voluntad de las partes desde el 1º de mayo de 2021. Agrega que hay mala fe de la demandante, al solicitar además la indemnización de perjuicios, porque la terminación del Contrato y posterior entrega del inmueble ocurrió por cumplimiento de los artículos 518 y 520 del Código de Comercio.

Frente a esta excepción el Tribunal encuentra que los convocados incurren en una equivocada interpretación de la pretensión PRIMERA de la demanda reformada, por cuanto en dicha pretensión no se solicita que se declare la terminación del Contrato de Arrendamiento, sino que se declare que la terminación del Contrato de Arrendamiento ocurrió como consecuencia de los incumplimientos de los Arrendadores que la convocante allí indica. Se muestra a continuación el tenor literal de la pretensión PRIMERA, para mayor claridad:

“PRIMERA: Declarar que la **TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL.** Que existió entre los señores **NORELA INÉS CASTAÑO MARÍN** como ARRENDATARIA y los señores **LUIS HERNANDO ZULUAGA RUIZ y NELSON EDUARDO ZULUAGA RUIZ,** como ARRENDADORES CESIONARIOS del contrato de ARRENDAMIENTO suscrito el **día 13 de mayo de 2013** entre los señores **NORELA INES CASTAÑO MARIN E INVERSIONES ORQUIDEA S.A.S.,** sobre el **inmueble local comercial número 9909** ubicado en el sótano del CENTRO COMERCIAL ORQUIDEA PLAZA, propiedad horizontal, que se distingue en la nomenclatura urbana de Medellín con el número 52 – 81 de la carrera 49 (calle peatonal Junín), sus linderos particulares de este local comercial se encuentran especificados en el Reglamento de Propiedad Horizontal según la Escritura Pública número 709 del día 17 de marzo de 1.995 de la Notaría Séptima del Circulo Notarial de Medellín, con un área de 17,52 metros cuadrados construidos, identificado con matrícula inmobiliaria número **01N – 5093847** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín zona norte, fue consecuencia del INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES CONTRACTUALES por parte de los ARRENDADORES CESIONARIOS demandados los señores **LUIS HERNANDO ZULUAGA RUIZ y NELSON EDUARDO ZULUAGA RUIZ.**” (se destaca con color gris).

La equivocada interpretación de la cláusula PRIMERA lleva al apoderado a exponer los argumentos de la presente excepción, también equivocados.

Por lo anterior, el Tribunal encuentra que la excepción no prospera.

7.12. Confesión en demandante de la real causa del hecho.

El demandado expone que, a su parecer, la convocante confiesa la verdadera razón que le causó los perjuicios económicos que reclama, al reconocer en su demanda que la actividad comercial del restaurante Delicazuelas se desarrolló normalmente hasta el 23 de marzo del 2020, fecha en la que inició el confinamiento obligatorio ordenada por el gobierno nacional, con ocasión del Covid-19.

Argumenta que la Arrendataria confesó que el Arrendador actúo conforme al decreto 579 de 2020, al haber ofrecido los descuentos y alivios pertinentes.

La presente excepción depende de que en el proceso se hubiera acreditado que la convocante sufrió el perjuicio que reclama, pero como no logró probarse el daño, forzoso es concluir que no existió la confesión de la supuesta verdadera causa del perjuicio que se reclama en la demanda.

Por lo expuesto, la excepción no prospera.

7.13. No aplicación de la costumbre mercantil y falta la prueba de la misma.

Expone el excepcionante que la costumbre mercantil es supletoria porque cuando existe norma que regula determinada materia, no tiene cabida la costumbre mercantil, y para el caso que nos ocupa existe norma aplicable que es la Ley 675 de 2001 y el Reglamento de Propiedad Horizontal, y el mismo contrato. Argumenta también que la costumbre mercantil debe ser probada como fuente de obligaciones, y ello no se dio en el expediente conforme al artículo 179 del Código General del Proceso.

En el numeral “3.2.2 La restricción a la Arrendataria para hacer uso de las zonas comunes del Centro Comercial Orquídea Plaza y su presunta afectación al uso y goce del inmueble arrendado” de este laudo, el Tribunal analizó los argumentos de la convocante relacionados con la aplicación de la costumbre mercantil, encontrando que la misma resulta inaplicable al presente caso. Se hace remisión al capítulo en mención.

En consecuencia, este Tribunal encuentra que prospera la excepción.

7.14. Falta integración del contradictorio, litisconsorcio necesario.

Manifiesta el apoderado de los demandados que la reclamación de la convocante hace necesario integrar el contradictorio al Centro Comercial Orquídea Plaza PH, a la manera de un litis consorcio necesario, teniendo en cuenta que dicha persona jurídica, de acuerdo con los hechos de la demanda, era la encargada de hacer cumplir el Reglamento de la Copropiedad y la encargada de la ejecución de la remodelación del Centro Comercial.

Al parecer del Tribunal y de conformidad con el artículo 61 del Código General del Proceso, las obligaciones contractuales que se discuten en este proceso se pueden resolver de mérito sin la comparecencia del Centro Comercial Orquídea Plaza PH, toda vez que la decisión que se adopte por este Tribunal ni lo beneficia ni lo afecta.

En consecuencia, la excepción no prospera.

7.15. Temeridad y mala fe, estimación notoriamente injusta, ilegal y sospechosa.

Argumenta el apoderado de los demandados que la demandante ha tergiversado la realidad, generando una situación ideológica contraria y tratando de confundir al operador de justicia, a partir de varias situaciones: (i) la confesión de la convocante de ser la pandemia por COVID 19 el hecho generador del perjuicio y, aun así, omitió aceptarlo en sus pretensiones y en el juramento estimatorio, y (ii) la convocante conoce que el local fue entregado de manera voluntaria, por la terminación del Contrato que hicieron los Arrendadores de acuerdo con los lineamiento legales, y aun así, demanda una terminación de contrato por incumplimiento. Así como otros hechos que, en opinión de los convocados, constituyen actos de mala fe.

El Tribunal encuentra que ha de presumirse la buena fe. La Carta Política establece positivamente en el artículo 83 diciendo que "*[l]as actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquéllos adelanten ante éstas*".

El Código Civil en su artículo 769 consagra, a su turno, la buena fe como regla general e impone a quien alegue la mala fe el deber de probarla.

La mala fe se define como "*el conocimiento que una persona tiene de la falta de fundamento de su pretensión, del carácter delictuoso o cuasidelictuoso de su acto, o de los vicios de su título*"⁷⁹

En consideración a los referidos preceptos legales y conceptuales, el Tribunal concluye que la parte convocada no probó la mala fe que alega, debiendo probarla para la prosperidad de la excepción.

En consecuencia, la excepción no prospera.

⁷⁹ Vocabulario Jurídico, Henri Capitant, Ed. Depalma, Buenos Aires, 1975, pág. 361.

7.16. Principio de legalidad. Falta legalidad en el contrato de arrendamiento y aportar la cesión del contrato en debida forma.

Como fundamento de esta excepción la parte convocada, esgrime, que el contrato aportado con la demanda no está firmado por el Arrendador Inversiones Orquídea S.A.S., por lo que faltaría concretar en legal forma uno de los extremos de la obligación y que no se puede suplir de otra forma, porque es como si no existiera. Aducen que tampoco aportó con la demanda la notificación legal de la cesión del Contrato de Arrendamiento, como lo regula el artículo 1960 del Código Civil y 887 del Código de Comercio. Como consecuencia de lo anterior, el apoderado argumenta que no tendría ninguna validez la cláusula compromisoria.

Sea lo primero precisar que, contrario a lo que afirman los convocados, el Tribunal si encuentra en el expediente la notificación de la cesión del Contrato, que obra en comunicación de fecha 12 de junio de 2020, suscrita tanto por el Arrendador cedente como por los Arrendadores cesionarios, la cual es oponible a terceros, por lo cual no se echa de menos formalidad alguna.

Por otro lado, en cuanto a la validez de la cláusula compromisoria, el Tribunal advierte que los argumentos son similares a los expuestos en la excepción “7.5. Hay inepta demanda por falta de requisitos formales al no acompañar los anexos en debida forma ordenados por la ley, se traduce por que el contrato de arrendamiento base de su reclamación, como es el contrato de arrendamiento, no está suscrito o firmado por el arrendador ni se pide su reconocimiento. Esto impide que se aplique la cláusula compromisoria y perdería competencia el árbitro y además dificulta el nacimiento del derecho”, razón por la que se hace remisión al capítulo en mención.

En consecuencia, la excepción no prospera.

8. CAPÍTULO. TACHA DE TESTIGOS.

De acuerdo a la doctrina, el testimonio es la declaración que realiza un tercero sobre los hechos que le constan por percepción directa; es ajeno a la contención, pues no tiene relación jurídica procesal con las partes.

Sobre la imparcialidad del testigo, el artículo 211 del Código General del Proceso, establece que:

“IMPARCIALIDAD DEL TESTIGO. Cualquiera de las partes podrá tachar el testimonio de las personas que se encuentren en circunstancias que afecten su credibilidad o imparcialidad, en razón de parentesco, dependencias, sentimientos o interés en relación con las partes o sus apoderados, antecedentes personales u otras causas.

La tacha deberá formularse con expresión de las razones en que se funda. El juez analizará el testimonio en el momento de fallar de acuerdo con las circunstancias de cada caso.”

La tacha es un cuestionamiento que se realiza respecto del testigo, bien por sus calidades personales, bien por sus relaciones afectivas o convencionales con las partes, de modo que su declaración pueda estar influenciada por elementos ajenos a su simple percepción, lo que lo torna en "sospechoso".

Son fundamentos de la tacha, (i) la inhabilidad del testigo, (ii) las relaciones afectivas o comerciales, (iii) la preparación previa al interrogatorio, (iv) la conducta del testigo durante el interrogatorio, (v) el seguimiento de libretos, (vi) la inconsonancia entre las calidades del testigo y su lenguaje, y (vii) la incongruencia entre los hechos narrados.

Respecto de la tacha del señor Juan Manuel Butrón Murcia, presentada por la parte convocada, el Tribunal arbitral evidencia que la tacha no está fundada, teniendo en cuenta que, aunque se probó en la declaración rendida por el mismo declarante que mantenía una relación sentimental con la demandante, ese hecho solo, de manera aislada, no es suficiente para la prosperidad de la tacha. Además, el Tribunal considera que la declaración del señor Butrón se llevó a cabo en su condición de administrador del establecimiento de comercio y conocedor de los hechos en litis, y sus dichos no generaron pérdida de valor de su declaración, por cuanto los temas y contenido de sus declaraciones coadyuvaron al esclarecimiento de los hechos.

Por lo expuesto, se concluye que la tacha del testigo se tendrá por no probada.

9. CAPÍTULO. COSTAS.

Teniendo en cuenta que las pretensiones de la demanda no prosperaron, el Tribunal Arbitral profiere condena por concepto de agencias en derecho y costas, a favor de los demandados, Luis Hernando Zuluaga Ruíz y Nelson Eduardo Zuluaga Ruíz, y a cargo de la demandante Norela Inés Castaño Marín.

En el artículo 366 numeral 4 del Código General del Proceso, se establece que 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 éste y un máximo, el juez tendrá en cuenta, además, 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 pueda exceder el máximo de dichas tarifas.

Dando aplicación a los referidos lineamientos, el Tribunal fija las agencias en derecho en la suma equivalente a 6 salarios mínimos legales mensuales vigentes,

por cuanto el comportamiento de las partes durante el proceso fue adecuado y acorde con los cánones que reglamentan la profesión de abogado, sin dilaciones, o maniobras tendientes a generar engaño o caos procesal.

Adicionalmente, comoquiera que la parte vencida ha resultado ser Norela Inés Castaño Marín, ésta será condenada a restituir a Luis Hernando Zuluaga Ruíz y Nelson Eduardo Zuluaga Ruíz, el 100% de la partida o suma de dinero que aportaron al proceso, esto es, la suma de COP \$9.704.885,78, valor que incluye los gastos iniciales a favor del Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia.

En síntesis, los valores por concepto de costas, a cargo de Norela Inés Castaño Marín, y a favor de Luis Hernando Zuluaga Ruíz y Nelson Eduardo Zuluaga Ruíz, son los siguientes:

CONCEPTO	INTERESES DE MORA	FECHA INTERESES DE MORA	VALOR
Gastos y honorarios (50%) pagados por Luis Hernando Zuluaga Ruíz y Nelson Eduardo Zuluaga Ruíz	Art. 884 del C. de Co.	Desde la fecha de ejecutoria del laudo	\$9.704.885,78
Agencias en derecho	Art. 1617, Núm. 1, Inc. 2 del C.C.	Desde la fecha de ejecutoria del laudo	\$6.000.000,00
TOTAL COSTAS			\$15.704.885,78

La suma determinada será pagada por la señora Norela Inés Castaño Marín, a favor de los señores Luis Hernando Zuluaga Ruíz y Nelson Eduardo Zuluaga Ruíz, dentro de los 10 días siguientes a la ejecutoria del laudo arbitral.

10. CAPÍTULO. PARTE RESOLUTIVA.

Por las razones expuestas en las consideraciones precedentes, el Tribunal Arbitral conformado para resolver en derecho las controversias surgidas entre Norela Inés Castaño Marín, parte convocante, y Luis Hernando Zuluaga Ruíz y Nelson Eduardo Zuluaga Ruíz, parte convocada, en cumplimiento de la misión encomendada por las partes para tal fin, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO. DECLARAR no probada la tacha de sospecha formulada por el apoderado de los demandados, Luis Hernando y Nelson Eduardo Zuluaga Ruíz, respecto de la declaración de Juan Manuel Butrón Murcia, en calidad de administrador del establecimiento de comercio “Delicazuelas”, por las razones expresadas en la parte motiva de la presente providencia.

SEGUNDO. DECLARAR próspera la excepción **7.1**, denominada: “*El actuar del arrendador respecto a la terminación del contrato de arrendamiento y posterior entrega del local comercial se ajustó a norma legal – principio de legalidad y debido proceso*”, formulada por los convocados, Luis Hernando Zuluaga Ruíz y Nelson Eduardo Zuluaga Ruíz, frente a la demanda principal reformada, conforme a las razones expuestas en la parte motiva del presente laudo.

TERCERO. NEGAR la pretensión “**PRIMERA: Declarar que la Terminación Del Contrato De Arrendamiento Comercial que existió entre los señores Norela Inés Castaño Marín como Arrendataria y los señores Luis Hernando Zuluaga Ruiz Y Nelson Eduardo Zuluaga Ruiz, como Arrendadores Cesionarios del contrato de ARRENDAMIENTO suscrito el día 13 (SIC) de mayo de 2013 entre los señores Norela Inés Castaño Marín E Inversiones Orquídea S.A.S., sobre el inmueble local comercial número 9909 ubicado en el sótano del Centro Comercial Orquídea Plaza,**

*Propiedad Horizontal, que se distingue en la nomenclatura urbana de Medellín con el número 52 – 81 de la carrera 49 (calle peatonal Junín), sus linderos particulares de este local comercial se encuentran especificados en el Reglamento de Propiedad Horizontal según la Escritura Pública número 709 del día 17 de marzo de 1.995 de la Notaria Séptima del Círculo Notarial de Medellín, con un área de 17,52 metros cuadrados construidos, identificado con matrícula inmobiliaria número **01N – 5093847** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín zona norte, fue consecuencia del Incumplimiento De Las Obligaciones Contractuales por parte de los **ARRENDADORES CESIONARIOS demandados los señores Luis Hernando Zuluaga Ruiz Y Nelson Eduardo Zuluaga Ruiz**’, formulada por la convocante Norela Inés Castaño Marín en la demanda principal reformada, conforme a las razones expuestas en la parte motiva del presente laudo.*

CUARTO. Como consecuencia de haberse negado la pretensión PRIMERA, **NEGAR** las pretensiones SEGUNDA, TERCERA, CUARTA y QUINTA, formuladas por la convocante Norela Inés Castaño Marín en la demanda principal reformada, conforme a las razones expuestas en la parte motiva del presente laudo.

QUINTO. DECLARAR la prosperidad de las siguientes excepciones: **(a) La excepción 7.2** denominada “*Aplicación del contenido del contrato – circunstancias previstas en la ley 675 de 2001, Reglamento De Propiedad Horizontal, son razones que exoneran de responsabilidad al arrendador*”; **(b) La excepción 7.4** denominada “*Carencia absoluta de fundamento real, verídico y jurídico para la reclamación*”; **(c) La excepción 7.7**, denominada “*Causal de atipicidad, por cuanto la demandante no determina los elementos y requisitos que deben enmarcar la responsabilidad civil contractual o extracontractual*”; **(d) La excepción 7.8** denominada “*Existencia de causales excluyentes de responsabilidad*”; **(e) La excepción 7.10** denominada “*Falta el fundamento fáctico jurídico y probatorio que legitime su reclamación*”; y **(f) La excepción 7.13** denominada “*No aplicación de la costumbre mercantil y falta la*

prueba de la misma"; formuladas todas por los convocados, Luis Hernando Zuluaga Ruíz y Nelson Eduardo Zuluaga Ruíz, frente a la demanda principal reformada, conforme a las razones expuestas en la parte motiva del presente laudo.

SEXTO. DECLARAR que no prosperan las siguientes excepciones: **(a) La excepción 7.3** denominada "*La mora en la entrega material del local, la presencia del covid-19 fueron factores que pudieron influir en su déficit económico, lo que torna en culpa exclusiva del arrendatario y exculpan al arrendador*"; **(b) La excepción 7.5**, denominada "*Hay inepta demanda por falta de requisitos formales al no acompañar los anexos en debida forma ordenados por la ley, se traduce por que el contrato de arrendamiento base de su reclamación, como es el contrato de arrendamiento, no está suscrito o firmado por el arrendador ni se pide su reconocimiento. Esto impide que se aplique la cláusula compromisoria y perdería competencia el árbitro y además dificulta el nacimiento del derecho*"; **(c) La excepción 7.6** denominada "*Extinción de la obligación a causa de fuerza mayor, caso fortuito, culpa del reclamante y mora en la entrega del inmueble*"; **(d) La excepción 7.9** denominada "*Legalidad en el actuar del arrendador para base (sic) de la cesación de los efectos del acto*"; **(e) La excepción 7.11** denominada "*Indebida acumulación de pretensiones o declaraciones*"; **(f) La excepción 7.12** denominada "*Confesión en demandante de la real causa del hecho*"; **(g) La excepción 7.14** denominada "*Falta integración del contradictorio, litisconsorcio necesario*"; **(h) La excepción 7.15** denominada "*Temeridad y mala fe, estimación notoriamente injusta, ilegal y sospechosa*"; y **(i) La excepción 7.16** denominada "*Principio de legalidad. Falta legalidad en el contrato de arrendamiento y aportar la cesión del contrato en debida forma*"; formuladas todas por los convocados, Luis Hernando Zuluaga Ruíz y Nelson Eduardo Zuluaga Ruíz, frente a la demanda principal reformada, conforme a las razones expuestas en la parte motiva del presente laudo.

SÉPTIMO. CONDENAR a Norela Inés Castaño Marín a pagar a Luis Hernando Zuluaga Ruíz y Nelson Eduardo Zuluaga Ruíz las costas y agencias en derecho, en la suma equivalente a **QUINCE MILLONES SETECIENTOS CUATRO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS CON 78/100 (COL\$ \$15.704.885,78)**, dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria del presente laudo arbitral, conforme a las razones expuestas en la parte motiva del presente laudo.

OCTAVO. 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. El árbitro único 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 2 del artículo 28 de la Ley 1563 de 2012. Las partes entregarán en un plazo de quince (15) días hábiles al árbitro y secretario los certificados de las retenciones realizadas individualmente a nombre de cada uno de ellos, en relación con este 50% de sus honorarios.

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

DÉCIMO. Disponer que, por secretaría, se expidan copias auténticas de este laudo con las constancias de ley, con destino a cada una de las partes enviadas digitalmente.

DÉCIMO PRIMERO. 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.

NOTIFÍQUESE

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Irma Barrera de Giorgi', written over a faint horizontal line.

IRMA BARRERA DE GIORGI

Árbitro único