

**CÁMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN PARA ANTIOQUIA**  
**CENTRO DE ARBITRAJE**

**LAUDO ARBITRAL**

**NATALIA ZULEIKA RIOS MEJIA**  
CONTRA  
**ANA CATALINA MESA SALAZAR y OMAR ALBERTO MESA SALAZAR**

**CÁMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN PARA ANTIOQUIA**  
**CENTRO DE ARBITRAJE**  
**LAUDO ARBITRAL**

**VIGILADO** Ministerio de Justicia y del Derecho

Medellín, once (11) de agosto de dos mil veintidós (2022)

Según lo anunciado en Auto N° 14 de fecha 26 de julio de 2022, el **Tribunal Arbitral** expide el **Laudo** que se expresa a continuación:

## I. TRÁMITE DEL PROCESO ARBITRAL

### A. Demanda e integración del Tribunal.

1. El día 12 de agosto de 2021, la señora **NATALIA ZULEIKA RIOS MEJIA**, como parte demandante, a través de abogada, presentó ante el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín y Antioquia una demanda arbitral, con el fin de que se integrara un Tribunal Arbitral que resolviera las pretensiones formuladas en la misma en contra de los señores **ANA CATALINA MESA SALAZAR** y **OMAR ALBERTO MESA SALAZAR**.
2. Tal petición, fundada en el Pacto Arbitral, en su modalidad de cláusula compromisoria, contenida en la cláusula vigésima séptima del Contrato de Arrendamiento con destinación comercial de fecha 26 de julio de 2019 celebrado entre la señora **NATALIA ZULEIKA RIOS MEJIA**, por un lado, y por el otro, los señores **ANA CATALINA** y **OMAR ALBERTO MESA SALAZAR**, la cual es del siguiente tenor:

**“VIGESIMA SÉPTIMA: CLAUSULA COMPROMISORIA.** Las diferencias que ocurran entre las partes con motivo de la interpretación, ejecución y cumplimiento del presente contrato de arrendamiento, serán sometidas a la jurisdicción de un Tribunal de Arbitramento designado por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, a solicitud escrita de cualquiera de las partes contratantes, que se sujetará a las normas vigentes para el Arbitramento, de acuerdo con las siguientes reglas: **a)** El Tribunal estará integrado por un (1) árbitro. **b)** La organización interna del Tribunal se sujetará a las reglas previstas para el efecto por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia. **c)** El Tribunal decidirá en derecho. **d)** El Tribunal funcionará en Medellín, en el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia. En lo no previsto en esta cláusula, se procederá de acuerdo con lo dispuesto en las normas vigentes en el momento de hacerse necesario el Tribunal de Arbitramento. Se entiende por parte, la persona o grupo de personas que sostengan una misma pretensión.”

3. El Centro de Arbitraje, el día 31 de agosto de 2021, designó como árbitro único al Doctor **ALONSO DE JESUS SANIN FONNEGRA**, quien aceptó oportunamente su designación.
4. Adicionalmente, en el documento de aceptación de su cargo, el árbitro único designado dio cumplimiento al deber de información contenido en el artículo 15 de la Ley 1563 de 2012.
5. Integrado debidamente el Tribunal, el Centro de Arbitraje citó al árbitro y a las partes o a sus apoderados, para efectos de realizar la audiencia de instalación del Tribunal (Cfr. Inc. 1 Art. 20 de la Ley 1563 de 2012).

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

1. Mediante Auto No. 01 del 30 de septiembre de 2021, el Tribunal Arbitral se instaló formalmente, designándose como secretario al Dr. Sebastián Figueroa Arias, se fijó el lugar de funcionamiento del Tribunal y se reconoció personería a los apoderados de la parte demandante y demandada, entre otras cuestiones.

Cabe anotar que mediante dicha providencia también se produjo la posesión del secretario designado, al no existir objeciones a su designación.

2. Seguidamente, mediante Auto No. 02 de fecha 30 de septiembre de 2021, el Tribunal Arbitral inadmitió la demanda y otorgó el término de cinco (5) días a la parte actora para subsanar los requisitos exigidos.
3. El día 7 de octubre de 2021, la parte demandada subsanó los requisitos exigidos por el Tribunal Arbitral para la admisión de la demanda.
4. Mediante auto número 03 de fecha 15 de octubre de 2021, se admitió la demanda arbitral, se fijó el trámite o procedimiento a seguir, se decretó la notificación personal de la parte convocada, y se ordenó correr traslado de la demanda por el término de 20 días, entre otras cuestiones.
5. La parte convocada fue notificada personalmente de forma electrónica del auto admisorio de la demanda el día 20 de octubre de 2021, por lo que el secretario le hizo entrega del traslado para que ejerciera su derecho de contradicción dentro del término de veinte (20) días hábiles de que trata el artículo 21 de la Ley 1563 de 2012.
6. La parte convocada, a través de su apoderado judicial, ejerció el derecho de contradicción contestando la demanda, proponiendo excepciones de mérito y proponiendo demanda de reconvencción, el día 18 de noviembre de 2021.
7. El Tribunal Arbitral a través de auto número 04 de fecha 23 de noviembre de 2021 admitió la demanda de reconvencción presentada por los señores **ANA CATALINA MESA SALAZAR y OMAR ALBERTO MESA SALAZAR** en contra de la señora **NATALIA ZULEIKA RIOS MEJIA** y ordenó correr traslado por el término de veinte (20) días hábiles a la demandada en reconvencción para que ejerciera su derecho de contradicción.
8. La parte demandada en reconvencción, a través de su apoderada judicial, ejerció el derecho de contradicción contestando la demanda y proponiendo excepciones de mérito, lo cual ocurrió el día 23 de diciembre de 2021.
9. El Tribunal Arbitral ordenó el día 14 de enero de 2022 correr traslado secretarial de las excepciones de mérito contenidas en la contestación de la demanda inicial y de la contestación de la demanda de reconvencción por el término de cinco (5) días, así como de la objeción al juramento estimatorio.
10. La parte convocada y demandante en reconvencción describió el traslado de las excepciones de fondo contenidas en la contestación de la demanda, mediante memorial presentado el día 18 de enero de 2022.
11. En audiencia de fecha 22 de febrero de 2022, el Tribunal Arbitral, con fundamento en lo prescrito en los artículos 24 y 25 de la Ley 1563 de 2012, mediante autos No. 07 y 08 declaró totalmente fracasada la conciliación y procedió a continuar con el trámite arbitral fijando los gastos y honorarios del Tribunal, estableciendo las sumas a cargo de las partes por los siguientes conceptos:
  - a. Honorarios del árbitro único y del secretario; y
  - b. Gastos de funcionamiento del Tribunal Arbitral.
2. Tanto la parte convocante como la parte convocada procedieron a consignar en la oportunidad procesal de que trata el artículo 27 de la Ley 1563 de 2012, la totalidad de los gastos y honorarios decretados por este Tribunal Arbitral (Cfr. Acta de la primera audiencia de trámite de fecha 22 de marzo de 2022).

3. Mediante Auto No. 09 de fecha 22 de marzo de 2022, el Tribunal se declaró competente para conocer y decidir las pretensiones contenidas en la demanda inicial, así como en la demanda de reconvención y las excepciones de mérito planteadas en las correspondientes contestaciones, y ordenó el pago del 50% de los honorarios al árbitro único y al secretario, así como la totalidad de los dineros correspondientes al Centro de Arbitraje (Cfr. Art. 28 Ley 1563 de 2012).
4. Dentro de la misma audiencia primera de trámite, y mediante Auto No. 10, el Tribunal decretó los medios de prueba solicitados por las partes (Cfr. Inc. 3 del Art. 30 Ley 1563 de 2012), así:

**“(Auto No. 10):**

**A. PRUEBAS DE LA PARTE CONVOCANTE Y DEMANDADA EN RECONVENCIÓN**

**1) DOCUMENTALES:**

Se decretan como pruebas, con el valor individual que la ley les asigna, los documentos enunciados y anexados a la demanda inicial y en la contestación de la demanda de reconvención.

**B. PRUEBAS DE LA PARTE CONVOCADA y DEMANDANTE EN RECONVENCIÓN**

**1) DOCUMENTALES:**

Se decretan como pruebas, con el valor individual que la ley les asigna, los documentos enunciados y anexados a la contestación de la demanda inicial y en la demanda de reconvención.

**2) INTERROGATORIO DE PARTE:**

El Tribunal Arbitral decreta la práctica del interrogatorio de parte a la señora **NATALIA ZULEIKA RIOS MEJIA**, parte demandante y demandada en reconvención dentro del proceso arbitral, el cual se practicará de forma oral en la oportunidad que más adelante dispone el Tribunal, oportunidad dentro de la cual también podrá producirse el reconocimiento de documentos en los términos señalados en el inciso final del artículo 203 del Código General del Proceso.

Dado que hasta el momento, no se ha producido la reapertura de la sede física del Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín, el Tribunal Arbitral con fundamento en el artículo 23 de la Ley 1563 de 2012 y en lo establecido en los artículos 2.2.4.2.4.1 y 2.2.4.2.4.5 del Decreto 1069 de 2015, realizara la audiencia anteriormente indicada de forma virtual, por lo que de forma oportuna se hará la coordinación con las partes y sus apoderados para establecer las condiciones necesarias que así lo permitan.

### 3) RATIFICACIÓN DE DOCUMENTOS:

De conformidad con lo establecido en el artículo 262 del Código General del Proceso, se ordena la ratificación de la certificación de fecha 30 de septiembre de 2021 suscrita por la administradora del Centro Comercial Fenix, señora Luz Stella Sierra, documento que fue aportado por la parte demandante y demandada en reconvención en el escrito de contestación de la demanda de reconvención.

Dicha ratificación se realizará dentro de la audiencia de testimonio que más adelante se indicará, dado que dicha persona fue citada como testigo por ambas partes.

### 4) TESTIMONIALES:

Se decreta la práctica de los siguientes testimonios para los fines indicados en el acápite de pruebas de la contestación de la demanda inicial y en la demanda de reconvención, al cumplirse con los requisitos establecidos en el artículo 212 del Código General del Proceso, los cuales se llevarán a cabo en audiencia que se celebrará en la sede del Tribunal de forma virtual:

- A. FERNEY ALDEMAR ECHEVERRI GIRALDO.
- B. ANYI BURITICA.
- C. MARIA LUZ DARY ECHEVERRI.
- D. DIANA CATALINA AVENDAÑO ACEVEDO.
- E. CARLOS ANDRES GUTIERREZ REMOLINA.
- F. ALBERTO ZAPATA.

La parte demandada y demandante en reconvención deberá procurar la comparecencia de los testigos en los términos del artículo 217 del Código General del Proceso.

No obstante lo anterior, el Tribunal Arbitral podrá hacer uso de la potestad que establece el inciso segundo del artículo 212 del Código General del Proceso, de encontrarlo procedente.

Dado que hasta el momento, no se ha producido la reapertura de la sede física del Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín, el Tribunal Arbitral con fundamento en el artículo 23 de la Ley 1563 de 2012 y en lo establecido en los artículos 2.2.4.2.4.1 y 2.2.4.2.4.5 del Decreto 1069 de 2015, realizara la audiencia anteriormente indicada de forma virtual, por lo que de forma oportuna se hará la coordinación con las partes y sus apoderados para establecer las condiciones necesarias que así lo permitan.

Por otro lado, se niega el testimonio de "Aida Milena", dado que dicha petición probatoria no cumple con lo indicado en el artículo 212 del Código General del Proceso, ya que dicha solicitud carece del nombre completo de dicha testigo.

### C. PRUEBA COMÚN

En vista de que tanto la parte actora y demandada en reconvencción como la parte demandada y demandante en reconvencción, solicitaron el decreto y practica de los siguientes testimonios, se decreta su práctica al cumplirse con los requisitos establecidos en el artículo 212 del Código General del Proceso, los cuales se llevarán a cabo en audiencia que se celebrará en la sede del Tribunal de forma virtual:

- A. LUZ STELLA SIERRA ARANGO.
- B. MONICA MARCELA TAMAYO DUQUE.

Ambas partes deberán procurar la comparecencia de las testigos antes indicadas en los términos del artículo 217 del Código General del Proceso.

Dado que hasta el momento, no se ha producido la reapertura de la sede física del Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín, el Tribunal Arbitral con fundamento en el artículo 23 de la Ley 1563 de 2012 y en lo establecido en los artículos 2.2.4.2.4.1 y 2.2.4.2.4.5 del Decreto 1069 de 2015, realizara la audiencia anteriormente indicada de forma virtual, por lo que de forma oportuna se hará la coordinación con las partes y sus apoderados para establecer las condiciones necesarias que así lo permitan.

### D. PRUEBA DE OFICIO

El Tribunal Arbitral con fundamento en los artículos 169 y 170 del Código General del Proceso, decreta la práctica del interrogatorio de parte a los señores **ANA CATALINA y OMAR ALBERTO MESA SALAZAR**, parte demandada y demandante en reconvencción dentro del proceso arbitral, el cual se practicará de forma oral en la oportunidad que más adelante dispone el Tribunal, oportunidad dentro de la cual también podrá producirse el reconocimiento de documentos en los términos señalados en el inciso final del artículo 203 del Código General del Proceso.

Dado que hasta el momento, no se ha producido la reapertura de la sede física del Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín, el Tribunal Arbitral con fundamento en el artículo 23 de la Ley 1563 de 2012 y en lo establecido en los artículos 2.2.4.2.4.1 y 2.2.4.2.4.5 del Decreto 1069 de 2015, realizara la audiencia anteriormente indicada de forma virtual, por lo que de forma oportuna se hará la coordinación con las partes y sus apoderados para establecer las condiciones necesarias que así lo permitan. (...)

### E. PRÁCTICA de Pruebas, Audiencia de Alegaciones y Oportunidad del Laudo Arbitral.

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

- a. En audiencia de instrucción de fecha 28 de abril de 2022 se practicaron los interrogatorios a las partes, y se practicaron los testimonios decretados a petición de aquellas.
  - b. Al interior de dicha audiencia de instrucción, de conformidad con lo establecido en el artículo 262 del Código General del Proceso, se produjo la ratificación de la certificación de fecha 30 de septiembre de 2021 suscrita por la administradora del Centro Comercial Fenix, señora Luz Stella Sierra, documento que fue aportado por la parte demandante y demandada en reconvención en el escrito de contestación de la demanda de reconvención.
  - c. Mediante traslado secretarial de fecha 2 de mayo de 2022, se corrió traslado a las partes por el termino de tres (3) días de documento que fue aportado de forma electrónica por la testigo ANYI PAOLA BURITICA GIRALDO al interior de la audiencia de instrucción de fecha 28 de abril de 2022.
2. En audiencia de fecha 9 de junio de 2022, se celebró la audiencia de alegaciones prevista en el artículo 33 de la Ley 1563 de 2012, oportunidad que fue aprovechada por ambas partes para plantear sus respectivos alegatos.

Cabe anotar que la primera audiencia de trámite se realizó y finalizó el día **22 de marzo de 2022**, con lo cual el término de ocho (8) meses para concluir las actuaciones del Tribunal se extinguiría el día **22 de noviembre de 2022**, termino al cual según lo expuesto en el artículo 11 de la Ley 1563 de 2012 en concordancia con el artículo 10 del Decreto 491 de 2020 deben sumarse los días durante los cuales estuvo suspendido el Tribunal Arbitral por convenio entre las partes, motivo por el cual el presente Laudo es proferido dentro del término contemplado para ello.

## II. POSICIONES Y PRETENSIONES DE LAS PARTES.

### A. Demanda Inicial:

1. La demanda arbitral, además de identificar a las partes (incluyendo direcciones para notificaciones), acompañar y solicitar el decreto y práctica de pruebas, trae la versión de los **hechos** relevantes al Arbitraje, cuya transcripción se realiza a continuación:

#### HECHOS

**PRIMERO:** Entre los señores **NATALIA ZULEIKA RÍOS MEJÍA**, actuando en calidad de **ARRENDADORA**, y **ANA CATALINA MESA SALAZAR** y **OMAR ALBERTO MESA SALAZAR**, actuando en calidad de **ARRENDATARIOS**, suscribieron contrato de arrendamiento sobre un inmueble destinado al ejercicio de actividades mercantiles, el día 26 de julio de 2019, sobre el siguiente inmueble:

**1. OBJETO.** Conceder el goce del inmueble que se identifica así: **PRIMER PISO — LOCAL 0128** (antes 9-128, situado en el primer Piso del **EDIFICIO CENTRO COMERCIAL MATURÍN**, situado en esta ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, en la calle 46 (Maturín), marcado con e/ número 53-80, con una altura libre de 2.83 metros, con un área total construida de 12.10 metros cuadrados (según certificado de libertad), comprendido dentro de los siguientes linderos: Por el Nadir, con el terreno: Por el Cenit, con losa común que lo separa del segundo piso; Por el Norte, con muro común que lo separa de/ local No. 126, en una longitud de 5.55 metros, por el Sur, con muro común que lo separa del local No. 132 y con buitrón, en una longitud total de 5.55 metros, Por el Oriente, con área de circulación común, en una longitud de 2.56 metros; Por el Occidente, con buitrón y con el centro Comercial Cupichincha No. 53-75. Al inmueble pertenece la matrícula inmobiliaria No. 001-624780 de la OOIPP Zona Sur<sup>5</sup> de Medellín.

2. Las partes acordaron que el término del contrato de arrendamiento sería de UN (01) AÑO, contado a partir de la entrega del inmueble, la cual se verificó el día 01 de agosto de 2019, y las prórrogas sucesivas serían por periodos iguales; en ese orden de ideas, el contrato se prorrogó automáticamente el día 01 de agosto de 2020, por un año más.

3. Como canon mensual las partes acordaron la suma de **DOS MILLONES DE PESOS M.L. (\$ 2.000.000, 00)**, por los primeros seis meses de ejecución del contrato, a partir del mes de febrero de 2020 y hasta el mes de julio de 2020, el canon se incrementó a **DOS MILLONES CIEN MIL PESOS M.L. (\$ 2.100.000, 00)**, y a partir del 01 de agosto de 2020, el incremento pactado para periodos anuales es el equivalente al índice de precios al consumidor IPC, fijado por el Gobierno Nacional para el año inmediatamente anterior, más tres puntos porcentuales (IPC + 3%).

El índice de precios al consumidor IPC, fijado por el Gobierno Nacional para el año 2019, se situó en el tres punto ochenta por ciento (3.80%), dando como resultado un canon de arrendamiento para el año 2020, de **DOS MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS PESOS M.L. (\$ 2.242.800, 00)**.

El índice de precios al consumidor IPC, fijado por el Gobierno Nacional para el año 2020, se situó en el uno punto sesenta y uno por ciento (4.61%), dando como resultado un canon de arrendamiento para el año 2021, de **DOS MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL CIENTO NOVENTA Y TRES PESOS M.L. (\$ 2.346.193, 00)**.

4. Por no haber notificado la terminación del contrato, este se encuentra renovado por otro período igual, esto en virtud del parágrafo de la cláusula duodécima.

5. En la cláusula décima octava del contrato de arrendamiento, **CLÁUSULA PENAL**, se estableció una sanción de tres (3) cánones de arrendamiento por el incumplimiento en las obligaciones o el simple retardo en el pago. La cual es aplicable en la fecha.

6. Los arrendatarios han incurrido en mora en el pago de los cánones de arrendamiento desde el canon correspondiente al mes de marzo de 2020, adeudando a la fecha la suma de

CANON MARZO 2020	\$2.100.000
CANON ABRIL 2020	\$2.100.000
CANON MAYO 2020	\$2.100.000
CANON JUNIO 2020	\$2.100.000
CANON JULIO 2020	\$2.100.000
CANON AGOSTO 2020	\$2.242.800
CANON SEPTIEMBRE 2020	\$2.242.800
CANON OCTUBRE 2020	\$2.242.800
CANON NOVIEMBRE 2020	\$2.242.800
CANON DICIEMBRE 2020	\$2.242.800
CANON ENERO 2021	\$2.242.800
CANON FEBRERO 2021	\$2.242.800
CANON MARZO 2021	\$2.242.800
CANON ABRIL 2021	\$2.242.800
CANON MAYO 2021	\$2.242.800
CANON JUNIO 2021	\$2.242.800
CANON JULIO 2021	\$2.242.800
TOTAL CAPITAL:	\$ 37.413.600,00
INTERESES ACUMULADOS SEGÚN CUADRO ANEXO:	\$ 746.280,05
CLÁUSULA PENAL	\$ 7.038.579,00
TOTAL:	\$ 45.198.459,05

6

7. A la fecha de presentación de la demanda, se tiene conocimiento de que los arrendatarios desocuparon el inmueble, pero no han efectuado la restitución de este, ni el pago de los cánones adeudados.

2. Apoyado en lo anterior, la parte convocante formuló las siguientes pretensiones:

**“PRIMERA:** Se declare el incumplimiento del contrato por parte de los demandados y como consecuencia se declare la resolución.

**SEGUNDA:** como consecuencia de lo anterior, se ordene a los demandados la inmediata **restitución del inmueble**

**TERCERA:** se condene a ANA CATALINA MESA SALAZAR y OMAR ALBERTO MESA SALAZAR al pago de:

CANON MARZO 2020	\$2.100.000
CANON ABRIL 2020	\$2.100.000
CANON MAYO 2020	\$2.100.000
CANON JUNIO 2020	\$2.100.000
CANON JULIO 2020	\$2.100.000
CANON AGOSTO 2020	\$2.242.800
CANON SEPTIEMBRE 2020	\$2.242.800
CANON OCTUBRE 2020	\$2.242.800
CANON NOVIEMBRE 2020	\$2.242.800
CANON DICIEMBRE 2020	\$2.242.800
CANON ENERO 2021	\$2.242.800
CANON FEBRERO 2021	\$2.242.800
CANON MARZO 2021	\$2.242.800
CANON ABRIL 2021	\$2.242.800
CANON MAYO 2021	\$2.242.800
CANON JUNIO 2021	\$2.242.800
CANON JULIO 2021	\$2.242.800
<b>TOTAL, CAPITAL:</b>	<b>\$ 37.413.600,00</b>

**CUARTA:** se condene a ANA CATALINA MESA SALAZAR y OMAR ALBERTO MESA SALAZAR al pago de:  
INTERESES ACUMULADOS: \$ 746.280,05

**QUINTA:** se condene a ANA CATALINA MESA SALAZAR y OMAR ALBERTO MESA SALAZAR al pago de: \$ 7.038.579,00 como CLÁUSULA PENAL

TOTAL: pretensiones monetarias a la fecha \$ 45.198.459,05”

**B. Contestación de la demanda:**

La parte convocada y demandante en reconvención contestó oportunamente la demanda, oponiéndose a las pretensiones formuladas por la parte convocante y demandada en reconvención, proponiendo las siguientes excepciones de mérito:

- FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA.
- NADIE PUEDE ALEGAR SU PROPIA CULPA O DESIDIA.
- MODIFICACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.
- CARENCIA DE FUNDAMENTO FÁCTICO.
- INEXISTENCIA DE INCUMPLIMIENTO.
- EXCEPCIÓN DE CONTRATO NO CUMPLIDO.
- COBRO EXCESIVO.
- ABUSO DE LA POSICIÓN DOMINANTE.
- COMPENSACIÓN.
- TEMERIDAD Y MALA FE.

**C. Demanda de reconvención:**

1. La demanda de reconvención promovida por los señores **ANA CATALINA MESA SALAZAR y OMAR ALBERTO MESA SALAZAR** en contra de la señora **NATALIA ZULEIKA RÍOS MEJIA**, se fundamentó en los siguientes hechos:

1. Entre los señores NATALIA ZULEIKA RÍOS MEJÍA, actuando en calidad de ARRENDADORA y ANA CATALINA MESA SALAZAR Y OMAR ALBERTO MESA SALAZAR, actuando en calidad de ARRENDATARIOS se suscribió un contrato de arrendamiento sobre un inmueble destinado al ejercicio de actividades mercantiles el día veintiséis (26) de julio de 2019.
2. El inmueble objeto del contrato de arrendamiento fue el local 0128 ubicado en el primer piso del EDIFICIO CENTRO COMERCIAL MATURÍN.
3. Mis poderdantes entregaron a la señora RÍOS MEJÍA el inmueble objeto del contrato de arrendamiento el día treinta (30) de junio de 2020.
4. El contrato de arrendamiento celebrado entre las partes terminó el día treinta (30) de junio de 2020, por la entrega del inmueble objeto del contrato.
5. La señora RÍOS MEJÍA, desde el día de entrega del inmueble, tiene retenidos 1.348 accesorios cada uno en promedio de VEINTE MIL PESOS M/CTE (\$20.000), para un total de VEINTISEIS

MILLONES NOVECIENTOS SESENTA MIL PESOS M/CTE (\$26.960.000) y una vitrina por valor de UN MILLON SETECIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$1.700.000).

2. Apoyado en lo anterior, la parte demandante en reconvención formuló las siguientes pretensiones:

“**PRIMERA:** Que se declare que el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes el día veintiséis (26) de julio de 2019 terminó el día treinta (30) de junio de 2020 por la entrega del inmueble objeto del contrato.

**SEGUNDA:** Que se declare que la señora NATALIA ZULEIKA RÍOS MEJÍA retuvo desde el momento de entrega del inmueble 1.348 de accesorios cada uno en promedio de VEINTE MIL PESOS M/CTE (\$20.000), para un total de VEINTISEIS MILLONES NOVECIENTOS SESENTA MIL PESOS M/CTE (\$26.960.000) y una vitrina por valor de UN MILLON SETECIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$1.700.000).

**TERCERA:** Que se condene a la señora NATALIA ZULEIKA RÍOS MEJÍA a pagar a mis poderdantes la suma de **VEINTIOCHO MILLONES SESICIENTOS SESENTA MIL PESOS M/CTE (\$28.660.000).**

**CUARTA:** Que en caso de oposición se condene en costas y agencias en derecho a la demandada en reconvención.”

#### D. Contestación de la demanda de reconvención:

La parte demandada en reconvención contestó oportunamente la demanda, oponiéndose a las pretensiones formuladas por la parte convocante y proponiendo las siguientes excepciones de mérito:

-TEMERIDAD Y MALA FE.

### III. LEGALIDAD DEL PROCESO

#### A. Juicio de Validez del Proceso – Presupuestos Procesales:

1. Para este Tribunal Arbitral el proceso jurisdiccional es fuente de creación de una norma jurídica individual, y es por ello por lo que debe realizar la labor de revisar, nuevamente, la etapa de procesamiento, con la finalidad de verificar o corroborar si la fuente resulta jurídicamente legítima, puesto que de ello dependerá la legitimidad del laudo arbitral o de la norma jurídica particular que en este acto procesal se creará. Así pues, previo al análisis del fondo de la controversia, el Tribunal pone de presente que el proceso reúne los presupuestos procesales requeridos para su validez y, por ende, para permitir la expedición de un pronunciamiento de mérito.

2. En efecto:

- a) El Tribunal goza de la *función jurisdiccional*, de manera transitoria, en los términos del artículo 116 de la Constitución Política.

- b) El Tribunal es *competente* para resolver todas las pretensiones y las excepciones de mérito objeto del litigio. Así lo resolvió mediante Auto No. 09 de fecha 22 de marzo de 2022.
- c) Tanto la convocante como los convocados son personas naturales con plena capacidad de goce y de ejercicio. Así las cosas, tienen *capacidad para ser parte y capacidad para comparecer al proceso por sí mismas*.
- d) Tanto la parte convocante como la parte convocada actuaron en el Arbitraje por conducto de sus apoderados judiciales idóneos, lo cual acredita el presupuesto del *derecho de postulación o ius postulandi*.
- e) El proceso se adelantó en todas sus fases e instancias con observancia de las normas procesales establecidas para el efecto y con pleno respeto de los derechos de defensa y de contradicción de las partes. Respecto a las formas procesales (*trámite adecuado y legalidad de las formas*) el Tribunal actuó conforme a las prescripciones normativas, es decir, con vigencia de la Ley 1563 de 2012.
- f) Se constata el presupuesto de la *demanda en forma*, puesto que tanto la demanda inicial, como la demanda de reconvenición contienen todos los requisitos establecidos en el artículo 82 y siguientes del Código General del Proceso.
- g) Igualmente se verifica que no hay caducidad para el ejercicio de la acción, esto es, las partes se encuentran dentro del término para acudir a la jurisdicción a efectos de solicitar la solución del conflicto intersubjetivo de intereses.

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

1. Se corrobora la existencia del *interés para obrar*, ya que se vislumbra una utilidad económica perseguida por la parte actora, a lo cual se resiste la parte demandada.
2. El Tribunal verifica que a la fecha de expedición del presente Laudo hay ausencia de:
  - a) Cosa juzgada;
  - b) Transacción;
  - c) Desistimiento;
  - d) Conciliación;
  - e) Pleito pendiente o litispendencia; y
  - f) Prejudicialidad.
3. El Tribunal constató, en la oportunidad procesal correspondiente<sup>1</sup>, que:
  - a) Tanto la parte actora como la parte demandada consignaron oportunamente la totalidad de las sumas de dinero que les correspondían, tanto por concepto de gastos como por concepto de honorarios;
  - b) Había sido designado e instalado en debida forma;

<sup>1</sup> Cfr. primera audiencia de trámite.

- c) Las controversias planteadas son susceptibles de transacción o son de libre disposición y no están prohibidas por el legislador para tramitarse por el proceso arbitral.

4. No obra causal de nulidad procesal que afecte la actuación.
5. Existe legitimación en la causa, tanto por activa como por pasiva. El Tribunal observa que en el caso que nos ocupa, desde la perspectiva formal y sustancial se cumple con el presupuesto de legitimación en la causa por activa y pasiva puesto que la parte convocante y la parte convocada son las mismas personas que figuran como titulares de la relación sustancial contenida en el documento denominado Contrato de Arrendamiento con destinación comercial de fecha 26 de julio de 2019 celebrado entre la señora **NATALIA ZULEIKA RIOS MEJIA**, por un lado, y por el otro, los señores **ANA CATALINA y OMAR ALBERTO MESA SALAZAR**, con fundamento en los cuales la parte convocante solicitó la iniciación del trámite procesal.

**C. Juicio de la Bilateralidad de la Audiencia – Presupuestos de la Bilateralidad de la audiencia:**

Este presupuesto es el que concierne a las debidas notificaciones y, por ende, el que genera la posibilidad de defensa y contradicción de las partes en el proceso, de tal manera que se asegure que los actos procesales son aptos para cumplir la finalidad específica que les asigna la ley procesal y que, efectivamente, sean conocidos por sus destinatarios. Así, pues, al auto admisorio de la demanda principal fue notificado de forma electrónica a la parte convocada y demandante en reconvenición el día 20 de octubre de 2021, así mismo, el auto admisorio de la demanda de reconvenición fue notificado electrónicamente el día 24 de noviembre de 2021, y todos los demás actos procesales fueron notificados, bien en audiencia o por estrados o, bien por correo electrónico, tal como lo autorizan los artículos 294 del Código General del Proceso y 23 de la Ley 1563 de 2012.

**IV. CONSIDERACIONES DE FONDO DEL TRIBUNAL:**

**FUNDAMENTOS DE LA DECISIÓN:**

Definidos los juicios de validez y de eficacia del proceso, y en especial la competencia del árbitro para decidir sobre el asunto y no habiendo causales de nulidad que lo impidan, procede el Tribunal a examinar, en primer lugar, el contrato de Arrendamiento con destinación comercial de fecha 26 de julio de 2019 celebrado entre la señora **NATALIA ZULEIKA RIOS MEJIA**, por un lado, y por el otro, los señores **ANA CATALINA y OMAR ALBERTO MESA SALAZAR** sobre un local comercial ubicado en la Calle 46 Nro. 53-80, primer piso, local 0128 en la ciudad de Medellín, y concretamente habrá de verificarse si hubo o no incumplimiento del contrato procediendo a analizar las pretensiones procesales de la parte demandante de la demanda inicial y únicamente en caso de llegar estas a prosperar, el Tribunal realizará la labor de analizar las excepciones de fondo o de mérito propuestas por la demandada.

En segundo lugar, este Tribunal procederá a analizar las pretensiones procesales de la parte demandada en la demanda de reconvenición y únicamente en caso de llegar estas a prosperar, el Tribunal realizará la labor de analizar las excepciones de fondo o de mérito propuestas a dicha demanda.

**1. HIPÓTESIS O PROBLEMA JURÍDICO A RESOLVER:**

En primer lugar, las pretensiones de la demanda inicial están encaminadas a que este Tribunal Arbitral declare que los señores **ANA CATALINA MESA SALAZAR y OMAR ALBERTO MESA SALAZAR** incumplieron el contrato de arrendamiento de local comercial antes referido, puesto que según la demandante, aquellos no cumplieron con su obligación contractual de pagar los cánones de arrendamiento desde el mes de marzo de 2020 al mes de julio de 2021 causándose la obligación de pagar la cláusula penal pactada en el contrato; además se afirma en la demanda inicial que hubo

abandono del inmueble arrendado por parte de los demandados y que en consecuencia de ello, el contrato de arrendamiento no ha concluido en legal forma, por lo que las obligaciones derivadas de dicho convenio se ha continuado causando.

Por otra parte, los señores **MESA SALAZAR** se oponen a la prosperidad de las pretensiones antes mencionadas señalando que el incumplimiento no es la magnitud que se afirma en la demanda ya que los demandados cancelaron los cánones de marzo y abril de 2020, que no hay lugar de cobrar la cláusula penal en la magnitud pretendida por la parte actora ya que considera que esta debe ser consistente en dos (2) cánones de arrendamiento y no en tres (3); alega la parte demandada que el día 30 de junio de 2020 se hizo restitución material del inmueble objeto de arrendamiento rechazando las imputaciones de que el local en cuestión fue abandonado, y que siendo así las cosas no hay lugar a pagar suma alguna de dinero con posterioridad al 30 de junio de 2020, señalando por último, que en el evento en que se emita condena en contra de los demandados tales sumas habrán de compensarse con el valor de una mercancía y una vitrina que retuvo la señora **NATALIA ZULEIKA RIOS MEJIA** a la señora **ANA CATALINA MESA SALAZAR**, cuyo valor estima la parte demandada en la suma de **VEINTIOCHO MILLONES SEISCIENTOS SESENTA MIL PESOS (\$28.660.000)**.

En segundo lugar, las pretensiones de los demandantes **MESA SALAZAR** en la demanda de reconvencción están encaminadas a que declare que el contrato de arrendamiento de local comercial objeto de la litis culminó por la entrega del inmueble objeto del contrato el día 30 de junio de 2020, además de que se declare que la señora **NATALIA ZULEIKA RIOS MEJIA** tiene retenida una mercancía y una vitrina de forma ilegal cuyo valor estiman en la suma de **VEINTIOCHO MILLONES SEISCIENTOS SESENTA MIL PESOS (\$28.660.000)**, condenándola al pago del valor de dicha suma de dinero en favor de los demandantes en reconvencción.

Por su parte la demandada en reconvencción considera que no deben prosperar dichas pretensiones toda vez que fue ella quien cumplió con sus obligaciones contractuales y quienes incumplieron en primer lugar fueron los demandantes en reconvencción, además de que las mercancías y vitrina retenidas tienen relación con otro contrato celebrado concretamente con la señora **ANA CATALINA MESA SALAZAR**, lo cual hace imprósperas sus pretensiones, estimando además que hubo temeridad y mala fe de los demandados y demandantes en reconvencción.

De conformidad con el petitum de la demanda y la respuesta a la misma, así como la demanda de reconvencción, se debe definir por el Tribunal Arbitral:

- ¿Se incurrió en incumplimiento contractual por parte de las personas demandadas? En caso afirmativo, ¿procede la terminación del contrato? ¿Procede decretar la “inmediata restitución del inmueble” por los demandados? 1

- ¿Si el incumplimiento es total o parcial? y ¿cuáles son las prestaciones mutuas que se deben entre las partes?

Igualmente, para absolver la oposición de la parte convocada y las pretensiones de la demanda de reconvencción, se debe definir si, en caso de haber incumplimiento a ella imputable, esta conducta contractual fue realizada ante un contratante cumplido o que se allanó a cumplir, o si por el contrario estamos ante un mutuo incumplimiento, además de verificar si existió causa extraña que sea la verdadera causa del incumplimiento imputado a los demandados.

Es fundamental profundizar en la buena fe tanto en la celebración como en la ejecución del contrato, toda vez que la convocada predica mala fe y aún dolo de la parte de la actora y a ello imputa su incumplimiento.

Cuando a la luz del artículo 1546 del Código Civil, se busca el cumplimiento de un contrato bilateral, es ineludible que quien persigue la resolución (en este caso, terminación al tratarse de un arrendamiento el cual es un contrato de tracto sucesivo) de un contrato por incumplimiento, sea contratante cumplido. En esa línea, en concepto del Tribunal, el objeto del proceso será establecer,

para el *sub iudice*, si la convocante merece ser escuchada en su petición por haber cumplido sus obligaciones, pues, a la luz de la norma citada, surge evidente que quien no ha cumplido, no merece ser favorecido con una prestación a cargo de su co-contratante.

El debate, en el caso concreto, está especialmente relacionado con la terminación del contrato y la entrega del bien a su propietaria (arrendadora).

## 2. ANÁLISIS DEL CONTRATO CELEBRADO ENTRE LAS PARTES:

Para el Tribunal es concluyente que la parte demandante y la parte demandada efectivamente suscribieron el contrato objeto de la *litis*, en el que consignaron su voluntad para obligarse, de conformidad con la definición de Contrato que prescribe el artículo 1495 del Código Civil<sup>2</sup> y 864 del Código de Comercio<sup>3</sup>, entendido por obligación la tradicional definición expuesta por el Profesor Guillermo Ospina Fernández<sup>4</sup> como “*Un vínculo jurídico en virtud del cual una persona determinada debe realizar una prestación en provecho de otra*”.

Es de advertir que el régimen jurídico aplicable a el contrato mencionado es el del derecho mercantil, toda vez que ambas partes del negocio objeto de análisis ostentan la calidad de comerciantes, en los términos de los artículos 10, 12 y 13 del Código de Comercio, amén de que el objeto del negocio celebrado tiene la calidad de un acto de comercio en los términos de los artículos 20, 21 y 22 de la misma codificación.

Ahora bien, como objeto del contrato de “ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE CON DESTINACIÓN COMERCIAL” celebrado entre las partes, el día 26 de julio de 2019, se estipuló lo siguiente:

**“PRIMERA: OBJETO.** Conceder el goce del bien inmueble que se identifica así: PRIMER PISO-LOCAL 0128 (antes 9-128) situado en el PRIMER PISO del EDIFICIO CENTRO COMERCIAL MATURIN, situado en esta ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, , en la calle 46 (Maturín), marcado con el número 53-80, con una altura libre de 2.83 metros, con un área total construida de 12.10 metros cuadrados (según certificado de libertad), comprendido dentro de los siguientes linderos: Por el Nadir, con el terreno; por el Cenit (sic), con losa común que lo separa del segundo piso; Por el Norte, con muro común que lo separa del Local No. 126, en una longitud de 5.55 metros; Por el Sur, con muro común que lo separa del local No. 132 y con Buitrón, en una longitud total de 5.55 metros; Por el Oriente, con área de circulación común, en una longitud de 2.56 metros; Por el Occidente, con buitrón y con el Centro Comercial Cupichincha No. 53-75. Al inmueble pertenece la matrícula inmobiliaria No. 001-624780 de la OOIIPP Zona Sur de Medellín.

**PARÁGRAFO.** El inmueble se encuentra afectado al régimen de Propiedad Horizontal.”

Dicho objeto contractual, de cara a la ley, es válido por no estar legalmente prohibida su realización (no es una actividad ilegal) o estar fuera del comercio.

Para deducir la responsabilidad contractual o desatar pretensiones económicas por daño antijurídico, incumplimiento o desequilibrio prestacional derivadas de un contrato, es menester su existencia y validez.

En este sentido, el juez del contrato podrá declarar de oficio una nulidad absoluta cuando esta aparezca de forma manifiesta en el contrato, por mandato legal del artículo 1742 del Código Civil, norma que establece:

*“La nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el juez, aun sin petición de parte, cuando aparezca de manifiesto en el acto o contrato; ...”*

<sup>2</sup> “Contrato o convención es un acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa. Cada parte puede ser de una o de muchas personas.”

<sup>3</sup> “El contrato es un acuerdo de dos o más partes para constituir, regular o extinguir entre ellas una relación jurídica patrimonial (...)”

<sup>4</sup> **OSPINA FERNÁNDEZ, Guillermo.** Régimen general de las obligaciones. Temis. 3ª Ed., Bogotá. 1980, Pág. 20.

Y este deber no es extraño a quienes en condición de árbitros habilitados por las partes ejercen la función pública de administrar justicia y asumen la investidura de juzgadores. Así, la ley expresamente faculta y exige, a los árbitros pronunciarse sobre la nulidad absoluta del contrato que sirva como marco legal y vínculo obligacional entre las partes.

Del análisis del contrato denominado “ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE CON DESTINACIÓN COMERCIAL” celebrado, el día 26 de julio de 2019, entre NATALIA ZULEIKA RIOS MEJIA, en calidad de ARRENDADOR y ANA CATALINA MESA SALAZAR y OMAR ALBERTO MESA SALAZAR en calidad de ARRENDATARIO (S), a más de no haberse alegado a lo largo del proceso la existencia de ninguna nulidad absoluta que afectara el contrato, el Tribunal Arbitral concluye la existencia del contrato, además de que no encuentra con caracteres manifiestos y ostensibles, causales de nulidad absoluta de aquellas respecto de las cuales el orden jurídico le impone el deber de examinar, constatar y declarar ex officio; vale decir las contenidas en el artículo 899 del Estatuto Mercantil, que a letra dice:

“Será nulo absolutamente el negocio jurídico en los siguientes casos:

1. Cuando contraría una norma imperativa, salvo que la ley disponga otra cosa;
2. Cuando tenga causa u objeto ilícitos, y
3. Cuando se haya celebrado por persona absolutamente incapaz.”

El contrato de “ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE CON DESTINACIÓN COMERCIAL” celebrado entre las partes, el día 26 de julio de 2019, no fue objeto de reproche o censura por ninguna de las partes, además, de que el Tribunal concluye de forma categórica que dicha convención cumple con todos los requisitos de existencia y validez exigidos por las normas mercantiles, por tanto, se tendrá como existente y válido para efectos de realizar el análisis de las pretensiones.

### **3. ANÁLISIS DE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA INICIAL, DE LA CONTESTACIÓN A LA DEMANDA INICIAL, DE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN Y DE SU CONTESTACIÓN:**

Una vez analizada la existencia y validez de los contratos que son objeto de este proceso, el Tribunal entra a decidir, para lo cual efectuará dos análisis previos, a saber:

En primer lugar, este Tribunal procederá a analizar las pretensiones procesales de la parte demandante en la demanda inicial y únicamente en caso de llegar estas a prosperar, el Tribunal realizará la labor de analizar las excepciones de fondo o de mérito propuestas por la demandada.

En segundo lugar, este Tribunal procederá a analizar las pretensiones procesales de la parte demandada en la demanda de reconvencción y únicamente en caso de llegar estas a prosperar, el Tribunal realizará la labor de analizar las excepciones de fondo o de mérito propuestas a dicha demanda.

#### **3.1. ANALISIS DE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA INICIAL:**

Las dos partes, a través de sus apoderados judiciales participaron en la práctica de todas las pruebas y tuvieron la oportunidad de controvertirlas, por lo que pueden ser objeto de valoración por parte del Tribunal Arbitral sin ninguna limitación.

En primer lugar, debemos referirnos al contrato el cual está escrito, consta en documento, y la copia aportada no se puso en discusión, por tanto, contiene la “ley Inter partes” que debe regir todo nuestro razonamiento jurídico.

Corresponde entonces a este Tribunal determinar si los Convocados incumplieron sus obligaciones contractuales y si en consecuencia son responsables de los perjuicios alegados por la Convocante.

Para tal efecto, procederá el Tribunal a verificar si se encuentran acreditados los elementos de la responsabilidad contractual, a saber, la existencia de un contrato válidamente celebrado, lo que ya se hizo; el incumplimiento de una obligación derivada del mismo, la ocurrencia de un daño indemnizable y la existencia del nexo causal entre éste y el incumplimiento de la obligación<sup>5</sup>.

Veamos el tema central de este laudo ¿hubo violación de las normas –cláusulas- contractuales? Afirma la demanda que se violaron las cláusulas CUARTA, UNDECIMA, DUODECIMA, DECIMA CUARTA, DECIMA OCTAVA y VIGESIMA. Antes de analizar cuál de tales incumplimientos fue probado, debe el fallador descartar aquellas que ni se incluyeron en los fundamentos fácticos, ni se pretendió nada como consecuencia de las mismas; tampoco se analizará como violación aquellas cláusulas que son de aplicación consecencial –como la DECIMA OCTAVA y la VIGESIMA. No se dirá nada, entonces, sobre la violación de las cláusulas CUARTA y DECIMA CUARTA. Así las cosas, el debate jurídico se centra en la entrega del inmueble objeto del contrato de arrendamiento y la terminación del contrato. También, si la parte convocada adeuda cánones de arrendamiento a la parte actora.

La demanda inicialmente presentada por la apoderada de la Señora NATALIA ZULEIKA RIOS MEJIA, decía: “HECHO 7. “A la fecha de presentación de la demanda, se tiene conocimiento de que los arrendatarios desocuparon el inmueble, pero no han efectuado la restitución de este, ni el pago de los cánones adeudados”. Al solicitarse por este Tribunal para la admisión de la demanda, el lleno de algunos requisitos, se dijo en el numeral 5 del Auto 02: “En el hecho séptimo (7) de la demanda se indica que los demandados ya desocuparon el local, no obstante ello, se pide en las pretensiones de la demanda que se condene a los demandados al pago de los cánones de arrendamiento que se causen hasta la entrega del inmueble, lo cual es contradictorio, razón por lo que en cumplimiento de lo dispuesto en los numerales 4 y 5 del artículo 82 del Código General del Proceso se servirá aclarar los hechos y pretensiones del libelo.”

En memorial que subsana requisitos exigidos en el auto inadmisorio de la demanda”, se expresó por las parte demandante: “Se aclara a este Despacho que los arrendatarios ABANDONARON (en mayúsculas en el original) el inmueble en cuestión, no se hizo la debida restitución de este, así como tampoco se cancelaron los cánones adeudados y por lo tanto no existe paz y salvo por parte del arrendador como lo exige la administración del Centro Comercial Fénix.”

---

<sup>5</sup> En ese sentido, 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 [sic] que se haya incumplido un deber contractual, ya porque no se ejecutó total o parcialmente la prestación debida, ora porque se ejecutó defectuosa o tardamente;* 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.*” En el mismo sentido, el Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá – Sala Civil, en sentencia de 27 de abril de 2010, M.P. Dra. Ruth Elena Galvis Vergara, manifestó: “Es por lo anterior que doctrinaria y jurisprudencialmente se tiene establecido que la declaratoria de responsabilidad por el incumplimiento de un contrato supone que en el proceso se compruebe: a) *La existencia de un vínculo convencional;* b) *la violación de la obligación en él surgida;* y c) *que tal violación acarree perjuicios al demandante.*”

El cambio del presupuesto fáctico de “desocupación” por “abandono” nos trae dificultades interpretativas complejas pues, la primera figura está contemplada en el contrato, cláusula VIGESIMA SEXTA. El abandono no fue mencionado en las normas contractuales.

Reza, la citada CLÁUSULA VIGESIMA SEXTA, del contrato que rige la relación jurídica cuyas diferencias se deben desatar en este Laudo: “**SOLIDARIDAD**”. LOS ARRENDATARIOS responderán por todas y cada una de las obligaciones económicamente liquidables por este contrato, no solo por el tiempo de su duración inicial, sino que responderán solidariamente por todo el tiempo que el inmueble permanezca **ocupado** –resaltado fuera del texto- por uno cualquiera de ellos, hasta su restitución real y efectiva a LA ARRENDADORA, incluyendo los incrementos anuales, respondiendo, llegado el caso, por las costas procesales y agencias en derecho que se causen por el proceso abreviado de restitución o por proceso verbal sumario de fijación de canon, si hubiere lugar a ellas.”

La cláusula citada debe estudiarse en concordancia con la DUODECIMA que a la letra, en lo pertinente, dice: “... LOS ARRENDATARIOS deberán exhibir a la terminación de la ejecución del contrato, que cancelaron todos los recibos y facturas que se causen por concepto de servicios públicos y conexos, tasa de aseo, acometidas o conexiones contratadas directamente por LOS ARRENDATARIOS o cualquier otro concepto generado hasta el día de la entrega y queda igualmente obligado al pago de las facturas debidas que lleguen con posterioridad pero sean causadas en vigencia del contrato ó (sic) al pago proporcional de las mismas, obligándose a pagarlas oportuna y directamente. LA ARRENDADORA podrá negarse a recibir el inmueble cuando a su parecer existan razones de incumplimiento por parte de LOS ARRENDATARIOS, en quien subsistirá la responsabilidad derivada del contrato, aún después de restituido el inmueble, mientras LA ARRENDADORA no haya declarado por escrito que LOS ARRENDATARIOS se encuentran a paz y salvo.”

Si bien esta estipulación contiene un interés académico en su redacción, frente a la acusación de “abuso de posición dominante” señalada por LOS DEMANDADOS; no es necesario aquí dilucidar el incumplimiento de esta cláusula, pues ni en los hechos, ni en las pretensiones de la demanda original, ni en las presentadas para llenar requisitos de admisibilidad; se incluyó suma alguna de las consideradas en la Cláusula VIGESIMA.

Al analizar las pruebas practicadas encuentra el Tribunal lo siguiente:

Con ocasión del interrogatorio practicado a las partes, estas se ratificaron en lo dicho en la demanda inicial y en su contestación, vale decir, LA CONVOCANTE afirma que no ha recibido el inmueble arrendado y LA CONVOCADA **ANA CATALINA MESA SALAZAR** afirma haberlo entregado a la arrendadora el 30 de junio de 2020. Es importante resaltar que la demandada declara: “Yo le entregué a Natalia el 30 de junio de 2020, sí le quedé debiendo unos arriendos sí le quedé de, pero era, como –ella tenía- una mercancía entonces, .... Pero ella sabía que yo le había entregado y simplemente teníamos pendiente era como ese cruce de cuentas.”

La demandada **ANA CATALINA MESA SALAZAR** es clara, bajo juramento, en negar el abandono del local, si bien no usa esa palabra, expresa: “..., nunca me le escondí, nunca dije no te “voy a pagar”, nunca fue algo negativo ni que me le escondiera ni que dejara de contestarle...”

Para el Tribunal es evidente que lo ocurrido fue lo mencionado en la demanda; vale decir que el inmueble fue “desocupado” pero no hubo abandono toda vez que, las partes tuvieron relación posterior a la desocupación y buscaron arreglar cuentas teniendo como base para ello mercancías de la demandada en poder de la demandante.

Se aportaron varios mensajes de Whatsapp con ocasión de la contestación de la demanda inicial (los cuales no fueron tachados de falso, ni desconocidos por la parte actora por lo que gozan de pleno valor probatorio), en uno de ellos, de septiembre 3 de 2020 la demandada dice a la demandante: “Tengo el dinero disponible, te cancelaré hasta el 31 de julio y los servicios tal cual como firmamos el contrato” y la Demandante responde, entre otras cosas: “lo de abajo me pagas hasta que entregues el local”; “De otra forma no es posible”; “Te estoy perdonando. Todo el dinero de arriba. Q el compromiso es hasta julio.”

“lo de abajo”, se refiere al local objeto de este proceso y “lo de arriba” se refiere a otro local de propiedad de la misma arrendadora que “explotaban en compañía” y de donde, aparentemente, fue retirada la mercancía que aún permanece en poder de la actora y que es objeto de la demanda de reconvencción.

El codemandado **OMAR ALBERTO MESA SALAZAR** nada aporta sobre la ejecución del contrato, afirma “solamente estoy como fiador, nunca vi el negocio...”. era simplemente un garante del cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato objeto de este proceso por parte de la señora **ANA CATALINA MESA SALAZAR**.

La señora demandante, **NATALIA ZULEIKA RIOS MEJIA**, tiene una posición ambigua, afirma varias veces que el local está “abandonado” pero cuando se le pregunta “...¿por qué afirma usted que es falso que ella (la demandada) le ha entregado llaves? Contestó: “... Es falso que ella me entregó a mi llaves, uno, y si me hubiera entregado llaves no es la forma de entregar un local. ....”

Afirma que “nunca lo he querido rentar” pero los testigos que declararon bajo juramento a instancia de la parte demandada afirman lo contrario.

Además, niega haber sacado del local objeto de este proceso una mercancía, y ordenado retirar una bicicleta, afirmaciones que fueron desmentidas por las declaraciones de los testigos **DIANA CATALINA AVENDAÑO ACEVEDO** y **FERNEY ALDEMAR ECHEVERRI GIRALDO**.

Especial importancia reviste la declaración bajo juramento del Testigo, **FERNEY ALDEMAR ECHEVERRI GIRALDO**, quien a más de su experiencia y conocimiento (propietario de establecimiento de comercio –venta de calzado -por 10 años en el centro comercial donde se sitúa el local objeto de este proceso- se expresa con claridad y su testimonio no fue tachado de falsedad, ni siquiera de sospechoso por las partes.

Declara don **FERNEY** en más de 12 oportunidades dentro de su declaración, que el local fue entregado, conforme se lo expresó la demandada y la conducta de la demandante y fija la fecha de la entrega entre julio y julio de 2020; correspondiendo a la fecha alegada por la convocada –junio 30 de 2020.

Este testigo afirma que la propietaria, esto es, la señora **NATALIA ZULEIKA RIOS MEJIA** ha “ofrecido” el local para arrendarlo. Es muy claro en sus afirmaciones: “Por qué afirmo que ella entregó el local?, porque salió con las cosas, porque ya el local quedó vacío y porque si yo veo, después, que viene la señora Natalia a ofrecerlo, entonces...”. Se justifica copiar algunas partes de su declaración:

- “... y lo otro que sé es que, por ejemplo, ella (se refiere a Doña Natalia Zuleika) pasaba mucho ....., ofrecía, se lo estuvo ofreciendo a los vecinos que al lado de ese local hay un local hay u local de ....., creo que ..., pues, de fragancias, que se llama Aqua, ...” PREGUNTA (del apoderado de los demandados): Nos acabaste de decir que Natalia iba a ofrecer, ¿a ofrecer qué? CONTESTÓ: A ofrecer el local en renta.”
- PREGUNTADO: (Por la apoderada de la Actora): “... le pregunto algo, usted afirma que para el mes de junio de 2020 la señora Ana Catalina en entregó el local ... PREGUNTADO ... ¿para qué mes?, perdón PREGUNTADO: Junio.” PREGUNTADO: ¿No sabe la fecha en qué se entregó? CONTESTÓ: Se... Es que no recuerdo si fue para el mes de junio, julio, no tengo.” Ante la insistencia de la apoderada, en respuesta posterior dice el testigo: “PREGUNTADO: “Hasta que fecha estuvo laborando? (Doña Catalina), ¿junio-julio, dice usted? CONTESTÓ: Si, entre el mes de... No sé si fue finalizando junio, primeros días de julio, más o menos.”

**ANYI PAOLA BURITICÁ GIRALDO**, empleada del almacén de fragancias Aqua -al cual se refirió don **FERNEY**- afirma en forma directa y categórica: “... la señora (**DOÑA NATALIA**) vino hasta acá, hasta el local y me dijo “ay, hola, necesito hablar con tu jefe para ofrecerle los dos locales, ...”. Afirma que le dio el número de su celular; 3508746954 número que coincide exactamente con el suministrado por la Señora **NATALIA ZULEIKA RIOS MEJIA**, bajo juramento, en su declaración en este proceso.

La administradora del centro comercial en donde está ubicado el local comercial objeto de este proceso arbitral, LUZ STELLA SIERRA ARANGO simplemente se limitó a manifestar que no recibió autorización de la demanda para permitir sacar mercancía por parte de la señora **ANA CATALINA MESA SALAZAR**, reconociendo que esta le pidió acceder al inmueble en época de pandemia para sacar mercancía de forma provisional, que tampoco ha sido informado de que el local esté disponible para ser arrendado, que no se ha enterado si la demandante lo ha ofrecido en arrendamiento y que desconoce si el local en cuestión está ocupado o desocupado.

La señora **MONICA MARCELA TAMAYO DUQUE** hizo el inventario y declara que: "... obviamente ella me manifestó que no se lo entregaron, ¿cierto?". Tiene claro que las partes estaban en negociaciones .... En ningún momento, llega al menos a insinuar que la arrendataria desapareció, o se ocultó, o cualquiera otra conducta que pudiera llevarnos a creer en el abandono del local.

De la valoración integral de la prueba practica en el proceso, concluye el Tribunal Arbitral que los demandados no pagaron los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de mayo y junio de 2020, situación que fue confesada y reconocida por la señora **ANA CATALINA MESA SALAZAR** con ocasión del interrogatorio de que fue objeto, y también se corrobora con las afirmaciones realizadas por la parte demandada al momento de contestar la demanda inicial, cuando se indica que:

"Debido al COVID, y como es de público conocimiento, estuvimos encerrados de marzo a junio de dos mil veinte (2020), cuando se habilitó la movilidad para algunos sectores entre los cuales no estaba la actividad para la cual se había entregado el inmueble en arrendamiento y esta situación generó que mi poderdante, por fuerza mayor o caso fortuito, fácilmente constatable se retrasara en el pago de marzo, pero como se acredita lo pago, abonara al mes de abril y se atrasara en los meses de mayo y junio, cuando se efectuó la entrega del inmueble; sin embargo, la arrendadora le tenía a mi poderdante mercancía y mobiliario en cuantía superior al canon de arrendamiento de dichos períodos por lo que se consideró que con éstos se cancelaba, en exceso lo adeudado."

Bajo esa premisa se tiene entonces que ha habido incumplimiento de la parte demandada en sus obligaciones, particularmente la referida al pago del canon de arrendamiento, adicionalmente, solo se aportaron recibos de pago que permiten acreditar el cumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento de los meses de marzo y abril de 2020, pero restando el pago de los cánones de mayo y junio de 2020, mes este ultimo en que el afirma haber realizado la entrega del local comercial objeto de este proceso.

Igualmente, dado que se acredita un incumplimiento de la parte demandante en sus obligaciones, también se torna procedente la condena al pago de la cláusula penal reclamada por la parte convocante en la demanda inicial a cargo de la parte convocada.

Ahora, estima el Tribunal Arbitral que contrario a lo afirmado en la demanda inicial, la parte actora no logró demostrar que el local comercial objeto de arriendo hubiera sido abandonado por la parte demandada, probándose por el contrario, que las partes sostuvieron conversaciones y negociaciones en torno al finiquito del contrato teniendo posturas claramente contrarias pero que evidencian que la parte demandada no actuó de mala fe en ese aspecto como se imputa en la demanda inicial, conducta que claramente demuestra que los convocados no tuvieron el ánimo de desaparecer y dejar el local librado a su suerte, así como lo relativo a sus obligaciones contractuales.

Ahora, la parte demandada logró acreditar que el local fue entregado en el mes de junio de 2020, por lo que tampoco es de recibo la afirmación hecha en la demanda de que el local no fue abandonado y no fue entregado en modo alguno, por el contrario, los testigos particularmente aquellos propietarios o trabajadores en establecimiento de comercio vecinos al local objeto afirmaron que el local esta desocupado desde finales de junio de 2020 y comienzos de julio de 2020, periodo temporal que

coincide con el afirmado por los demandados en la contestación de la demanda inicial y en la demanda de reconvención, situación que implica que todas las obligaciones económicas deprecadas con posterioridad al mes de junio de 2020 carecen de causa jurídica para su reclamación.

Tal como se afirmó en el hecho séptimo de la demanda inicial, los demandados entregaron el local, lo cual se pudo probar ocurrió a finales del mes de junio de 2020, probándose también que dicho local no fue abandonado, sino que le fue entregado a la demandante quien iba al local, lo inspeccionaba, abriéndolo, sacando cosas que sin permiso se hubieran guardado en su interior, accediendo a este, lo cual fue probado con la prueba testimonial practicada en el proceso, y ofreciendo en arriendo a terceros, lo cual prueba no solo la entrega del local en la fecha indicada, sino la terminación del contrato y que el inmueble como tal, ya le fue restituido a la parte demandante.

Cabe señalar que el artículo 2006 del Código Civil (aplicable a un asunto mercantil por remisión que hace el artículo 822 del Código de Comercio) no exige que para la restitución de un inmueble en arrendamiento se deba firmar un acta o se deba cumplir con una solemnidad en especial, basta con desocupar el bien enteramente, poniéndolo a disposición del arrendador, como en efecto ocurrió en el caso sub lite, o entregando las llaves si las tuviere la cosa, conducta que afirma la señora **ANA CATALINA MESA SALAZAR** haber realizado, por tanto, es claro que la si operó la restitución del bien inmueble arrendado y como consecuencia de ello operó la terminación del contrato, ya que no tendría ninguna lógica jurídica, y tampoco sería equitativo y equilibrado que habiendo cesado la ocupación, uso y goce del local por parte del arrendatario, pretenda el arrendador exigir el cumplimiento de las obligaciones económicas derivadas del contrato de arrendamiento, ya que en ese caso se trataría de una obligación carente de causa real legal, siendo un elemento esencial de cualquier obligación el tener una causa real y lícita, tal como lo contempla el artículo 1524 del Código Civil. Lo anterior, permite concluir que no prosperara la pretensión de decretar la restitución del local, dado que está ya se produjo.

No obstante lo anterior, dado que los demandados contestaron la demanda y propusieron excepciones de fondo deberá el Tribunal Arbitral pronunciarse frente a dichos medios exceptivos a fin de evidencia si algunos de ellos tienen la virtualidad de extinguir el derecho pretendido en las pretensiones de la demanda inicial o modificar sus alcances.

### **3.2 ANALISIS DE LAS EXCEPCIONES DE MERITO PROPUESTAS POR LA PARTE DEMANDADA A LA DEMANDA INICIAL:**

El Tribunal procede a pronunciarse respecto de las excepciones de fondo o de mérito, dado que varias de las pretensiones solicitadas por el demandante están llamadas a prosperar, pero otras de ellas no, tal como se señaló anteriormente.

Al respecto, ha expresado la Corte Suprema de Justicia:

*“La excepción de mérito es una herramienta defensiva con que cuenta el demandado para desmerecer el derecho que en principio le cabe al demandante; su función es cercenarle los efectos. Apunta, pues, a impedir que el derecho acabe ejercitándose.*

*A la verdad, la naturaleza misma de la excepción indica que no tiene más diana que la pretensión misma; su protagonismo supone, por regla general, un derecho en el adversario, acabado en su formación, para así poder lanzarse contra él a fin de debilitar su eficacia o, lo que es lo mismo, de hacerlo cesar en sus efectos; la subsidiariedad de la excepción es, pues,*

*manifiesta, como que no se concibe con vida sino conforme exista un derecho; de lo contrario, se queda literalmente sin contendor.*

*Por modo que, de ordinario, en los eventos en que el derecho no alcanza a tener vida jurídica, o, para decirlo más elípticamente, en los que el actor carece de derecho, porque este nunca se estructuró, la excepción no tiene viabilidad.*

*De ahí que la decisión de todo litigio deba empezar por el estudio del derecho pretendido y por indagar si al demandante le asiste. Cuando esta sugerión inicial es respondida negativamente, la absolución del demandado se impone; pero cuando se halle que la acción existe y que le asiste al actor, entonces sí es procedente estudiar si hay excepciones que la emboten, enerven o infirmen.” (Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil – Sentencia de Junio 11, 2001 – Expediente 6343).*

Dado que se cumplen los presupuestos señalados por la jurisprudencia transcrita para el análisis de las excepciones propuestas por la demandada en el presente proceso, procede con ello el Tribunal así:

En primer lugar, debe afirmarse por el Tribunal Arbitral que la gran mayoría de excepciones de fondo planteadas no podrán ser despachadas favorablemente, dado que no se probaron los hechos constitutivos de las mismas, y ante ese ayuno probatorio, no se impone cosa diferente que su desestimación.

Adicionalmente, muchos de los aspectos que desestiman la oposición a las pretensiones efectuada en la contestación de la demanda, así como los hechos exceptivos alegados, fueron objeto de análisis por parte del Tribunal Arbitral en acápites anteriores, por lo que, en esta parte del laudo, se procederá a despachar las excepciones de forma breve, a fin de no ser repetitivos y reiterativos.

- A. “FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA”:** Fundamentada por el apoderado de los demandados en “haber recibido el inmueble objeto del contrato desde junio 30 de 2020 y haberse quedado con la mercancía y las vitrinas de mi poderdante a título de compensación por los dineros adeudados.”

No está llamada a prosperar. En primer lugar, por estar mal nominada: para la jurisprudencia la legitimación en la causa hace relación al derecho sustancial que reconoce a determinada persona como titular del derecho reclamado. Cómo entender que falta la legitimación en la causa cuando el excepcionante reconoce que la demandante y su cliente celebraron un contrato de arrendamiento de local comercial y que al terminar éste –todo según su contestación de la demanda- los demandados entregaron bienes a título de compensación por los dineros adeudados. Es claro para este fallador que, independientemente de la decisión final adoptada en este laudo, las partes están legitimadas como extremos de una relación jurídica contractual, para comparecer al proceso en sus calidades de demandante y demandada.

- B. “NADIE PUEDE ALEGAR SU PROPIA CULPA O DESIDIA.”** No se considera esta excepción como llamada a prosperar toda vez que, en primer lugar, afirma “... la parte actora pretende unos cánones de arrendamiento y una cláusula penal por un contrato de arrendamiento que fue terminado...”. Al igual que en excepción anterior no coincide la nominación de esta con el desarrollo argumental, pues ni la entrega, ni la terminación del contrato y los actos de tenencia que dice ocurrieron, constituyen en estricto sentido “culpa o desidia” de la actora.

No se acreditó culpa alguna o negligencia de la parte demandante en este caso concreto y del cual pretenda derivar algún provecho.

- C. “MODIFICACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.** Nuevamente en esta excepción, se presenta la misma incongruencia entre su nombre y su argumentación. Si es la terminación anticipada del contrato lo que se esgrime como medio exceptivo, no puede llamársele “modificación del contrato” pues esta conllevaría a la continuidad de este, cuando la respuesta a la demanda y la demanda de reconvencción están basada, casi exclusivamente en la terminación del contrato, en virtud de la entrega del local que en este caso logró probarse se efectuó en el mes de junio de 2020, entrega que implica a su turno la terminación del contrato para esa misma época al cesar las obligaciones bilateral de las partes, razón por la que esta excepción no esta llamada a prosperar.
- D. “CARENCIA DE FUNDAMENTO FACTICO.** De acuerdo con las pruebas aportadas al proceso, especialmente la declaración del Señor **FERNEY ALDEMAR ECHEVERRI GIRALDO**, el contrato de arrendamiento entre las partes terminó en el mes de junio de 2020 cesando el nacimiento de obligaciones a cargo de los demandados a partir de esa fecha; en consecuencia, solo podrán prosperar pretensiones sobre obligaciones surgidas con anterioridad a esa época como se expresó líneas atrás.

Por lo anterior, se declarará probada esta excepción en la parte resolutive del laudo.

- E. FRENTE A LA EXCEPCIÓN DE COMPENSACIÓN.** Se acoge dicho medio exceptivo, pues la responsabilidad contractual tiene como propósito la reparación del daño, pero el laudo no debe configurar un enriquecimiento sin causa para ninguna de las partes; ahora, esa compensación se efectuará en la suma que resultó probada dentro del proceso.

En este caso, se logró probar que efectivamente la demandante retuvo una vitrina y una mercancía de la señora **ANA CATALINA MESA SALAZAR** cuyo valor se estimó en la suma de **VEINTIOCHO MILLONES SEISCIENTOS SESENTA MIL PESOS (\$28.660.000)**, valores que habrán de ser compensados con el valor de los cánones de arrendamiento de los meses de mayo y junio de 2020 que no fueron pagados por los demandados y con el valor de la cláusula penal en virtud de ese incumplimiento.

- F. FRENTE A LA EXCEPCIÓN DE INEXISTENCIA DE INCUMPLIMIENTO.** Contrario a lo expresado en la excepción, si logro probarse que la parte demandada incumplió sus obligaciones derivadas del contrato celebrado al no pagar los cánones de arrendamiento correspondientes al mes de mayo y junio de 2020.

Ahora bien, esta probado que efectivamente la entrega se produjo en el mes de junio de 2020 y no hay lugar a exigir suma alguna por concepto de rentas con posterioridad a esa fecha, tal como se expuso en acápites anteriores, razón por la que esta excepción prospera parcialmente.

- G. FRENTE A LA EXCEPCIÓN DE CONTRATO NO CUMPLIDO.** De conformidad con el artículo 1609 en concordancia con el artículo 1546 del Código Civil, no se demostró que la parte actora hubiera incumplido con sus obligaciones, si hubo comportamientos que no pueden encuadrarse dentro del deber de buena fe incorporado en los contratos por virtud de los artículos 1609 del Código Civil y 871 del Código de Comercio (afirmar por ejemplo que no le fue entregado el local comercial cuando la prueba recaudada es abundante en demostrar que si lo recibió y tan lo recibió que lo ofreció en arrendamiento a terceros), pero, aun así NO se demostró incumplimiento alguno de la señora **NATALIA ZULEIKA RIOS MEJIA** de las obligaciones legales o contractuales derivadas del contrato de arrendamiento de local comercial celebrado entre las partes.

Ahora, las situaciones que describe la excepción no son imputables a la demandante, las restricciones que existieron para hacer uso del local no fueron impuestas por aquella sino por el Gobierno Nacional, y esa situación en estricto sentido no esta incorporada en el artículo 1609 del Código Civil, además la obligación de pago de sumas de dinero, en este caso la

obligación de pagar la renta mensual, es una obligación de genero, y el genero no parece tal como lo contemplan los artículos 1566 y 1567 del Código Civil, por lo que ocurrencia de una situación constitutiva de fuerza mayor o caso fortuito no las extinguen.

Cabe anotar que en el caso que nos ocupa no se acreditó que el arrendatario se hubiera acogido a la posibilidad que permitía el artículo 3 del Decreto 797 de 2020, tampoco se probó por la parte demandada la existencia de acuerdos entre las partes que versaran sobre los canones adeudados enmarcadas en lo establecido en el artículo 3 del Decreto 579 de 2020, razón por la que se torna procedente el cobro de los canones adeudados con anterioridades al mes de junio de 2020 y de la respectiva clausula penal en su integridad.

Las anteriores razones permiten despachar desfavorablemente la excepción alegada.

- H. FRENTE A LA EXCEPCIÓN DE COBRO EXCESIVO.** No se indica cual es la norma que implica una disminución en este caso concreto del valor de la clausula penal, tal como se expresó al referirse a la excepción anterior, NO se probó por la parte demandada la existencia de acuerdos entre las partes que versaran sobre los canones adeudados enmarcadas en lo establecido en el artículo 3 del Decreto 579 de 2020, razón por la que se torna procedente el cobro de los canones adeudados con anterioridades al mes de junio de 2020 y de la respectiva clausula penal en su integridad, además de que no se cumplían las condiciones para la terminación unilateral del contrato de arrendamiento que permitía el artículo 3 del Decreto 797 de 2020, norma que permitía pagar la tercera parte de la clausula penal para terminar unilateralmente el contrato a condición de estar al día en el pago de los canones de arrendamiento y de los servicios públicos domiciliarios, condiciones que no se cumplían en este caso.

Las anteriores razones permiten despachar desfavorablemente la excepción alegada.

- I. FRENTE A LA EXCEPCIÓN DE ABUSO DE LA POSICIÓN DOMINANTE.** La figura del abuso de la posición dominante tiene unas características muy especiales que en este caso no se configuran por lo que la excepción no se abre paso, no obstante, como se señaló líneas atrás, esta demostrado la entrega del local al mes de junio de 2020 y la retención de una vitrina y de mercancía de propiedad de la demandada **ANA CATALINA MESA SALAZAR**.
- J. FRENTE A LA EXCEPCIÓN DE TEMERIDAD Y MALA FE:** No es en estricto sentido una excepción ya que no extingue el derecho pretendido, ni lo modifica, implica revisar el comportamiento procesal de las partes y derivar consecuencias de ello, por lo dicho la excepción no se abre paso.

### **3.3 ANALISIS DE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN Y DE LAS EXCEPCIONES INCOADAS FRENTE A LA MISMA**

Sea lo primero señalar que los hechos fundantes de las pretensiones solicitadas en la demanda de reconvencción están demostrados plenamente como se expresó en acápite anteriores está probado la entrega del local comercial objeto del proceso en el mes de junio de 2020 y por ende, la terminación del contrato en dicha fecha, por lo que para no ser repetitivos se estará a lo indicado en ese aspecto.

Además, también se probó que la señora **NATALIA ZULEIKA RIOS MEJIA** retuvo una vitrina y una mercancía de la señora **ANA CATALINA MESA SALAZAR** como forma de garantizar el pago de las obligaciones adeudadas a su favor, habiéndose efectuado en la demanda de reconvencción el respectivo juramento estimatorio de conformidad con lo establecido en el artículo 206 del Código General del Proceso, juramento que no fue objetado por la parte demandante y demandada en reconvencción dentro de la oportunidad procesal correspondiente, por lo que el valor de la vitrina y de

las mercancías en poder de la señora **RIOS MEJIA** se tiene por probado ante la ausencia de objeción, tal como lo indica el aludido artículo 206.

El valor de ese juramento estimatorio ascendió a la suma de **VEINTIOCHO MILLONES SEISCIENTOS SESENTA MIL PESOS (\$28.660.000)**, por lo que se condenará a la demandante y demandada en reconvencción al pago de dicha suma de dinero, pero, tal como se expresó en precedencia deberá efectuarse una compensación entre esa suma de dinero y los valores adeudados por los demandados y demandantes en reconvencción por concepto de los cánones de arrendamiento de los meses de mayo y junio de 2020, así como el valor de la cláusula penal pactada en el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes.

El valor de los cánones adeudados asciende a la suma de **CUATRO MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS (\$4.200.000)**, el valor de los intereses de mora que fueron objeto de petición es de **SETECIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS OCHENTA PESOS (\$746.280)** sin que indicará en la pretensión la tasa y la base sobre el cual debían calculados, ni tampoco la fecha de cómputo de los mismos, simplemente se indicó una suma precisa sin ninguna explicación de su origen, ahora, el Tribunal hizo el cálculo de los mismos pero en aras de no emitir un fallo supra petita simplemente limitara la condena a la suma precisa pedida por ese concepto y con respecto a la cláusula penal esta asciende a la suma de **SEIS MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS (\$6.300.000)**, ya que según la cláusula decima octava del contrato de arrendamiento, la cláusula penal equivale a tres (3) cánones de arrendamiento vigentes al momento del incumplimiento, y para los meses de mayo de 2020 y junio de 2020, el valor del canon mensual ascendía a **DOS MILLONES CIEN MIL PESOS (\$2.100.000)**.

Por tanto, el valor de las sumas a favor de la parte actora y demandante en reconvencción asciende a la suma de **ONCE MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS OCHENTA PESOS (\$11.246.280)**, suma que habrá de compensarse con el valor pretendido en la demanda de reconvencción lo que arroja un saldo de **DIECISIETE MILLONES CUATROCIENTOS TRECE MIL SETECIENTOS VEINTE PESOS (\$17.413.720)**, valor el cual deberá ser pagado por la demandante inicial y demandada en reconvencción, esto es, la señora **NATALIA ZULEIKA RIOS MEJIA** a favor de la parte demandada y demandante en reconvencción.

Con respecto a las excepciones de fondo alegadas frente a la demanda de reconvencción, la parte demandante y demandada en reconvencción simplemente se limitó a indicar la existencia de temeridad y mala fe de la contraparte, pero, en la prueba recaudada se lograron acreditar los hechos que sustentan las pretensiones de la contrademanda y tal como se indicó en párrafos anteriores, no hubo objeción al juramento estimatorio, no hubo esfuerzo probatorio de la parte actora y demandada en reconvencción para desacreditar los hechos que sustentaban las pretensiones de la demanda de reconvencción y de las excepciones de fondo alegadas frente a la demanda inicial, por lo que tales alegaciones no se abren paso.

#### **V.- JURAMENTO ESTIMATORIO**

La demanda arbitral fue presentada el día veinte (20) de noviembre de 2019, fecha en la cual estaba vigente el Art. 206 de la Ley 1564 de 2012 "*Código General del Proceso*", con la reforma introducida por la Ley 1743 de 2014, que modificó, en lo pertinente, el Art. 206 de la Ley 1564 de 2012, cuyo texto es el siguiente:

**“ARTÍCULO 206. JURAMENTO ESTIMATORIO.** *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.*

*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.*

*<Inciso modificado por el artículo 13 de la Ley 1743 de 2014. El nuevo texto es el siguiente:> Si la cantidad estimada excediere en el cincuenta por ciento (50%) a la que resulte probada, se condenará a quien hizo el juramento estimatorio a pagar al Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, o quien haga sus veces, una suma equivalente al diez por ciento (10%) de la diferencia entre la cantidad estimada y la probada.*

*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.** *<Parágrafo modificado por el artículo 13 de la Ley 1743 de 2014. El nuevo texto es el siguiente:> 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 parágrafo sólo procederá cuando la causa de la falta de demostración de los perjuicios sea imputable al actuar negligente o temerario de la parte.”*

A juicio del Tribunal, no habrá lugar a la imposición de las sanciones de que trata el artículo antes citado, ya que no se están en ninguno de los supuestos facticos para la imposición de sanciones, de hecho con fundamento en el juramento estimatorio en la demanda de reconvencción se tuvieron por probados el valor de los perjuicios alegados en la demanda de reconvencción, juramento el cual no fue objetado por la parte demandante y demandada en reconvencción, por lo que constituye plena prueba al tenor de lo dispuesto por el plurimencionado artículo 206 del estatuto procesal civil vigente.

## **VI.- CONDENA EN COSTAS Y AGENCIAS EN DERECHO.**

El estatuto arbitral –Ley 1563 de 2012- no se ocupa de disciplinar el régimen de las costas procesales.

Por consiguiente, hay que acudir a las reglas pertinentes sobre la materia consagradas en el Código General del Proceso, en virtud de lo dispuesto en su artículo 1º, conforme al cual dicho cuerpo normativo se aplica, entre otros, a *“todos los asuntos de cualquier jurisdicción o especialidad y a las actuaciones de particulares y autoridades administrativas, cuando ejerzan funciones jurisdiccionales, en cuanto no estén regulados expresamente en otras Leyes”*.

Según el artículo 361 del mencionado código: *“Las costas están integradas por la totalidad de las expensas y gastos sufragados durante el curso del proceso y por las agencias en derecho”, y “serán tasadas y liquidadas con criterios objetivos y verificables en el expediente...”*.

De acuerdo con el numeral 1 del artículo 365 ibidem, en los procesos en que haya controversia se condenará en costas a la parte vencida.

De la letra de este numeral 1, surge evidente el criterio objetivo que domina la directriz para imponer costas; basta que una de las partes sea vencida, sin que se requiera efectuar juicio de valoración acerca del comportamiento procesal de quien debe sufrir la condena.

La legislación civil no realizó una definición concreta acerca de las costas.

Sin embargo, la Corte Constitucional, mediante la sentencia C-539 de 1999, Magistrado Ponente Eduardo Cifuentes Muñoz, realizó la siguiente precisión:

*“...las costas pueden ser definidas como aquella erogación económica que corresponde efectuar a la parte que resulte vencida en un proceso judicial. Esta carga económica comprende, por una parte, las expensas, es decir, todos aquellos gastos necesarios para el trámite del juicio distintos del pago de apoderados (honorarios de peritos, impuestos de timbre, copias, gastos de desplazamiento en diligencias realizadas fuera de la sede del despacho judicial etc.), y, de otro lado, las agencias en derecho, correspondientes a los gastos efectuados por concepto de apoderamiento, los cuales – vale la pena precisarlo- se decretan a favor de la parte y no de su representante judicial. Aunque las agencias en derecho representan una contraprestación por los gastos en que la parte incurrió para ejercer la defensa judicial de sus intereses, es el juez quien, de manera discrecional, fija la condena por este concepto con base en los criterios establecidos en el artículo 393-3 del Código de Procedimiento Civil ...”*

En materia de *agencias en derecho* el Tribunal observará un criterio de *razonabilidad*, toda vez que no considera que hubiera habido temeridad en la actuación procesal de las Partes ni de los Apoderados, quienes fueron leales a su contraparte y con el Tribunal Arbitral, acataron las órdenes de este y cumplieron con sus obligaciones procesales en debida forma.

Dado que las pretensiones de la demanda inicial prosperan de forma parcial, lo mismo que las pretensiones de la demanda de reconvención, con sustento en el numeral 5 del artículo 365 del Código General del Proceso, y que en este caso ha operado la compensación de sumas de dinero entre las partes, no habrá lugar a condenar a costas y agencias en derecho, razón por la que cada parte asume los gastos del proceso.

Los costos cuya evidencia obre en el proceso que fueron cubiertos por los demandantes recíprocos lo serán a su propia cuenta.

## VII.- PARTE RESOLUTIVA

En mérito de las consideraciones que anteceden, el Tribunal Arbitral constituido para dirimir las controversias suscitadas entre **NATALIA ZULEIKA RIOS MEJIA** en contra de **ANA CATALINA MESA SALAZAR** y **OMAR ALBERTO MESA SALAZAR**, por un lado, y por el otro entre **ANA CATALINA MESA SALAZAR** y **OMAR ALBERTO MESA SALAZAR** en contra de **NATALIA ZULEIKA RIOS MEJIA**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia, por autoridad de la Ley y por habilitación de las Partes, conforme a lo establecido en la Ley 1563 de 2012, mediante decisión adoptada en Derecho,

### RESUELVE

#### **SOBRE LAS PRETENSIONES Y EXCEPCIONES DE FONDO RELACIONADAS CON LA DEMANDA INICIAL:**

**PRIMERO.** Declarar que los señores **ANA CATALINA MESA SALAZAR** y **OMAR ALBERTO MESA SALAZAR** en calidad de arrendatarios incumplieron el contrato de arrendamiento de local comercial celebrado el día 26 de julio de 2019 con la señora **NATALIA ZULEIKA RIOS MEJIA** en calidad de arrendadora, por las razones expuestas en la parte motiva de este laudo.

No obstante la declaración anterior, **negar** la pretensión de terminación del contrato de arrendamiento de local comercial celebrado el día 26 de julio de 2019, por las razones expresadas en la parte motiva de esta providencia.

**SEGUNDO.** **Negar** la prosperidad de la pretensión segunda de la demanda tendiente a la restitución del local comercial objeto del contrato de arrendamiento de local comercial celebrado el día 26 de julio de 2019, por las razones indicadas en la parte motiva de esta providencia.

**TERCERO.** Como consecuencia del incumplimiento contractual declarado, **condenar** a los señores **ANA CATALINA MESA SALAZAR** y **OMAR ALBERTO MESA SALAZAR** a pagar a favor de la señora **NATALIA ZULEIKA RIOS MEJIA**, las siguientes sumas de dinero:

- a. A la suma de **CUATRO MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS (\$4.200.000)** por concepto de los cánones adeudados por los meses de mayo y junio de 2020.
- b. A la suma de **SETECIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS OCHENTA PESOS (\$746.280)** por el valor de los intereses de mora que fueron objeto de petición en la demanda inicial.
- c. A la suma de **SEIS MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS (\$6.300.000)** por concepto de la cláusula penal pactada en el contrato de arrendamiento

Dichas sumas de dinero serán objeto de compensación como se expondrá más adelante.

**CUARTO.** **Negar** la condena al pago de los cánones de arrendamiento causados desde el mes de julio de 2020 en adelante, por las razones expresadas en la parte motiva de esta providencia.

**QUINTO.** Declarar probadas en su totalidad las excepciones de fondo de “**CARENCIA DE FUNDAMENTO FACTICO**”, “**COMPENSACIÓN**” y la prosperidad parcial de la excepción de mérito denominada “**INEXISTENCIA DE INCUMPLIMIENTO**”.

**SEXTO.** De acuerdo con lo establecido en la parte motiva del presente fallo, **Declarar** no probadas las demás excepciones de mérito alegadas en la contestación de la demanda inicial, conforme a lo establecido en la parte motiva del laudo.

**SOBRE LAS PRETENSIONES Y EXCEPCIONES DE FONDO RELACIONADAS CON LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN:**

**SEPTIMO.** **Declarar** la prosperidad de la pretensión primera de la demanda de reconvencción y declarar que el contrato de arrendamiento de local comercial de fecha 26 de julio de 2019, terminó el día 30 de junio de 2020, por la entrega material del bien inmueble objeto de dicha convención, con fundamento en las razones expuestas en la parte considerativa del laudo.

**OCTAVO.** **Declarar** la prosperidad de la pretensión segunda de la demanda de reconvencción, esto es, que la señora **NATALIA ZULEIKA RÍOS MEJÍA** retuvo desde el momento de entrega del inmueble 1.348 de accesorios cada uno en promedio de **VEINTE MIL PESOS M/CTE (\$20.000)**, para un total de **VEINTISEIS MILLONES NOVECIENTOS SESENTA MIL PESOS M/CTE (\$26.960.000)** y una vitrina por valor de **UN MILLON SETECIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$1.700.000)**.

**NOVENO.** **Condenar** a pagar a la señora **NATALIA ZULEIKA RIOS MEJIA** a favor de los señores **ANA CATALINA MESA SALAZAR** y **OMAR ALBERTO MESA SALAZAR** a la suma de **VEINTIOCHO MILLONES SEISCIENTOS SESENTA MIL PESOS (\$28.660.000)**.

La anterior suma de dinero deberá ser objeto de compensación con las sumas a las que fueron condenados los señores **ANA CATALINA MESA SALAZAR** y **OMAR ALBERTO MESA SALAZAR** a favor de la señora **NATALIA ZULEIKA RIOS MEJIA**, esto es, la suma total de **ONCE MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS OCHENTA PESOS (\$11.246.280)**

Efectuada dicha compensación se arroja un saldo de **DIECISIETE MILLONES CUATROCIENTOS TRECE MIL SETECIENTOS VEINTE PESOS (\$17.413.720)**, valor el cual deberá ser pagado por la demandante inicial y demandada en reconvencción, esto es, la señora **NATALIA ZULEIKA RIOS MEJIA** a favor de la parte demandada y demandante en reconvencción, esto es, los señores **ANA CATALINA MESA SALAZAR** y **OMAR ALBERTO MESA SALAZAR** dentro de los quince (15) hábiles siguientes a la ejecutoria de este laudo.

**SOBRE LAS COSTAS Y JURAMENTO ESTIMATORIO**

**DÉCIMO.** No habrá lugar a condenar en costas y agencias en derecho por las razones expresadas en la parte motiva de este laudo.

**DÉCIMO PRIMERO.** **ABSTENERSE** de imponer las sanciones previstas en el artículo 206 del Código General del Proceso, por lo expuesto en la parte motiva.

**SOBRE ASPECTOS ADMINISTRATIVOS**

**DÉCIMO SEGUNDO:** **DISPONER** la causación y pago del 50% restante de los honorarios del Árbitro único y el Secretario.

**DÉCIMO TERCERO:** **ORDENAR** la liquidación final de las cuentas del Proceso Arbitral.

**DÉCIMO CUARTO:** **Decretar** el pago de la Contribución Especial Arbitral de que trata el artículo 362 de la Ley 1819 de 2016 que modificó los artículos 17 a 22 de la Ley 1743 de 2014, equivalente al dos

por ciento (2%) del valor total de los honorarios pagados al árbitro y al secretario, el cual deberá consignarse en la Cuenta del Fondo para la Modernización, Descongestión y Bienestar de la Administración de Justicia, al día siguiente a la ejecutoria del laudo arbitral o de la providencia que decida sobre su aclaración, corrección o complementación.

El monto de los honorarios causados al árbitro único –Cfr. Auto Nro.8 de fecha 22 de febrero de 2022– ascendieron a la cantidad de **DOS MILLONES DOSCIENTOS TRES MIL CUATROCIENTOS VEINTICINCO PESOS (\$2.203.425)**; por tanto la Contribución Especial Arbitral del dos por ciento (2%), equivale a la suma de **CUARENTA Y CUATRO MIL SESENTA Y OCHO PESOS (\$44.068)** por concepto del árbitro único y con respecto al secretario los honorarios causados ascendieron a la suma de **UN MILLÓN CIENTO UN MIL SETECIENTOS DOCE PESOS (\$1.101.712)**, por lo que la contribución especial arbitral del 2% equivale a la suma de **VEINTIDOS MIL TREINTA Y CUATRO PESOS (\$22.034)**, los cuales se deberán consignar en la Cuenta del Banco Agrario No. 3-082-00-00634-1, Denominación “*Contribución Especial Arbitral y sus Rendimientos CUN*”, a nombre del Consejo Superior de la Judicatura – Dirección Ejecutiva de Administración Judicial.

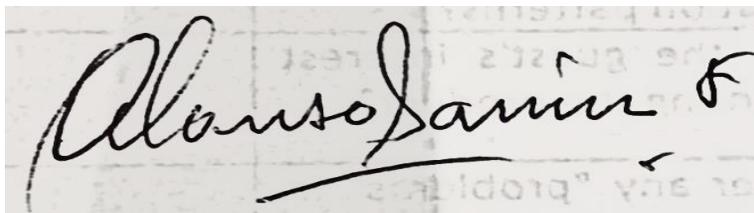
Remítase copia del pago de la Contribución Especial Arbitral al Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia para los efectos de información del pago que trata la Ley 1743 de 2014.

**DÉCIMO QUINTO: ORDENAR** la expedición de copias auténticas de este Laudo, con las constancias de ley y con destino a cada una de las Partes.

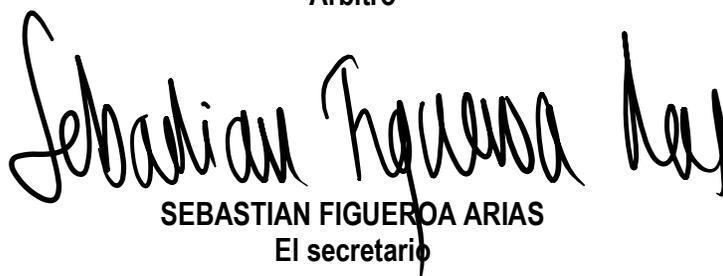
**DECIMO SEXTO: ORDENAR** el archivo del expediente arbitral en el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia.

El presente laudo arbitral queda notificado en estrados —audiencia celebrada por medios electrónicos— el jueves once (11) de agosto de dos mil veintidós (2022).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.



**ALONSO DE JESUS SANIN FONNEGRA**  
Arbitro



**SEBASTIAN FIGUEROA ARIAS**  
El secretario

**VIGILADO** Ministerio de Justicia y del Derecho