

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

RADICADO: 2022 A 0049

LAUDO ARBITRAL

MARTHA HELENA DÁVILA BEDOYA

EN CONTRA DE

MAURICIO MUÑOZ TOBÓN

Medellín, 14 de diciembre de 2023.

Según lo anunciado en Auto No. 22 del 27 de noviembre de 2023, el Tribunal de Arbitramento, en derecho y por unanimidad, expide el Laudo que se expresa a continuación:

I. TRÁMITE DEL PROCESO ARBITRAL

A. DEMANDA E INTEGRACIÓN DEL TRIBUNAL.

El día 8 de noviembre de 2022, MARTHA HELENA DÁVILA BEDOYA (en adelante la «convocante» o la «demandante»), a través de su apoderada especial, presentó ante el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia demanda arbitral con el fin de que se integrara un Tribunal de Arbitramento que resolviera las pretensiones formuladas en la misma, en contra de MAURICIO MUÑOZ TOBÓN (en adelante el «convocado» o el «demandado»).

Tal petición se basó en el Pacto Arbitral, en su modalidad de cláusula compromisoria, visible en la cláusula décima del «**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE ESTABLECIMIENTO**» de fecha 7 de noviembre de 2017, modificada de mutuo acuerdo por las partes en la reunión para nombramiento de árbitros realizada el 18 de noviembre de 2022 ante el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, y cuyo texto final, expresa literalmente:

«DECIMA. Solución de controversias. Las partes aceptan solucionar sus diferencias por trámite conciliatorio en el Centro de Conciliación de la Cámara de Comercio de Medellín. En el evento que la conciliación resulte fallida, se obligan a someter sus diferencias a la decisión de un tribunal arbitral integrado por tres (3) árbitros, el cual fallará en derecho, este tribunal se conformará conforme a las reglas del centro de conciliación y arbitraje de la cámara de comercio de Medellín, se designará de común acuerdo por las partes, a falta de acuerdo entre las partes la designación será realizada por el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, y se regirá por las reglas de dicho Centro.»

Las partes, en la reunión del 18 de noviembre de 2022, designaron de manera conjunta a los árbitros principales y suplentes. Los árbitros GLORIA MARÍA DUQUE ARANGO, JORGE PARRA BENÍTEZ y GLORIA ELENA ALZATE CARDONA, aceptaron los cargos dentro de la oportunidad procesal de que trata el artículo 14 de la Ley 1563 de 2012 y, adicionalmente, en los actos de aceptación, los árbitros dieron cumplimiento al deber de información contenido en el artículo 15 de la Ley 1563 de 2012.

Así las cosas, el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, mediante carta del 9 de diciembre de 2022, les comunicó a las partes la aceptación y el deber de información de los tres árbitros designados.

Integrado debidamente el Tribunal, el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, mediante mensaje del 20 de enero de 2023 citó a las partes, apoderados y a los árbitros para efectos de realizar la audiencia de instalación del Tribunal (Cfr. Inc. 1º Art. 20 de la Ley 1563 de 2012).

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

B. AUDIENCIA DE INSTALACIÓN, DESIGNACIÓN DEL SECRETARIO, JUICIO DE ADMISIBILIDAD DE LA DEMANDA, DERECHO DE CONTRADICCIÓN, CONCILIACIÓN ARBITRAL, FIJACIÓN DE GASTOS Y HONORARIOS Y PRIMERA AUDIENCIA DE TRÁMITE.

Mediante Auto No. 01, proferido en audiencia celebrada el 27 de enero de 2023, el Tribunal Arbitral se instaló formalmente, designó como secretario al Dr. NICOLÁS HENAO BERNAL, fijó el lugar de funcionamiento del Tribunal, reconoció personería a la apoderada de la parte demandante, entre otras cuestiones. Seguidamente, mediante Auto No. 02, el Tribunal inadmitió la demanda arbitral presentada por la parte actora.

El secretario designado aceptó el cargo y dio cumplimiento al deber de información de que trata el artículo 15 de la Ley 1563 de 2012 y el Centro de Arbitraje puso en conocimiento de las partes, la aceptación y del deber de información del secretario que consta en el escrito del 30 de enero de 2023.

Posteriormente, mediante memorial radicado el 3 de febrero de 2023, la parte convocante dio cumplimiento a los requisitos exigidos por el Tribunal para la admisión de la demanda.

Por Auto No. 03 del 7 de febrero de 2023 el Tribunal resolvió lo siguiente: (i) declaró posesionado al secretario; (ii) reconoció personería a la apoderada del demandado; (iii) admitió la demanda arbitral; (iv) ordenó correr traslado de la demanda y de los documentos aportados con ella, por el término de veinte (20) días, a la parte convocada y; (v) ordenó la notificación personal al demandado.

Por medio de correo electrónico del 1 de marzo de 2023, la Unidad de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia notificó al accionado personalmente –por correo electrónico en los términos del artículo 8 de la Ley 2213 de 2022– del auto admisorio de la demanda.

La parte convocada, mediante escrito y anexos presentados vía correo electrónico del día 30 de marzo de 2023, contestó a la demanda arbitral y formuló excepciones de fondo. La parte convocante, sin embargo, no hizo uso de la facultad conferida en el artículo 21 de la Ley 1563 de 2012, esto es, no recorrió el traslado de las excepciones de mérito formuladas por la parte demandada.

Por Auto No. 04 del 17 de abril de 2023 el Tribunal resolvió: (i) tener por contestada la demanda arbitral y, (ii) fijar fecha y hora para celebrar la audiencia de conciliación y de fijación de gastos y honorarios.

En audiencia celebrada el día 11 de mayo de 2023, el Tribunal profirió el Auto No. 05, por medio del cual declaró agotada y fracasada la audiencia de conciliación prevista en el artículo 24 de la Ley 1563 de 2012; y, seguidamente, el Auto No. 06, por medio del cual se fijaron los gastos y honorarios del Tribunal, estableciendo las sumas a cargo de las partes por los siguientes conceptos:

- a. Honorarios de los tres (3) árbitros y del secretario;
- b. Gastos de funcionamiento del Tribunal; y
- c. Gastos de administración a favor del Centro de Arbitraje.

Dentro de las oportunidades procesales de que trata el artículo 27 de la Ley 1563 de 2012, únicamente la parte demandante pagó la totalidad de los gastos y honorarios decretados por este Tribunal Arbitral.

Finalmente, en audiencia celebrada el día 16 de junio de 2023, se profirió el Auto No. 07, por medio del cual el Tribunal: (i) se declaró competente para conocer y decidir las pretensiones y excepciones formuladas por las partes; (ii) declaró que el término de duración del proceso sería de seis (6) meses contados a partir de la finalización de la primera audiencia de trámite; y (iii) ordenó el pago del 50% de los honorarios a cada uno de los tres (3) árbitros y al secretario, y el 100% al Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia (Cfr. Art. 28 Ley 1563 de 2012).

Dentro de esa misma oportunidad, mediante Auto No. 08, el Tribunal decretó los medios de prueba solicitados por las partes, algunos de oficio y fijó fechas para su práctica.

C. PRÁCTICA DE PRUEBAS, AUDIENCIA DE ALEGACIONES Y OPORTUNIDAD DEL LAUDO ARBITRAL.

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

1. En audiencia celebrada el día 27 de junio de 2023, se practicaron los testimonios de EFRAIN ANTONIO VALENCIA AREIZA, DEYANIRA MONTES LÓPEZ y, MARÍA CELESTINA VALENCIA MOSQUERA. En esta audiencia, el Tribunal profirió el Auto No. 09, por medio del cual resolvió lo siguiente: (i) ordenó la entrega de la certificación a favor de la parte demandante de que trata el inciso 2 del artículo 27 de la Ley 1563 de 2012, por valor de \$5.365.710 y, (ii) ordenó la incorporación del registro civil de defunción No. 9140736 del señor NICOLÁS DARÍO DÁVILA BEDOYA, expedido por la Notaría 10 del Círculo Notarial de Medellín.

El secretario del Tribunal expidió la aludida certificación el día 28 de junio de 2023 y la parte demandada la retiró o reclamó el día 30 de junio de 2023.

2. En diligencia del 28 de junio de 2023, se practicaron los testimonios de LUZ UBIELI MUÑOZ TOBÓN, JHON ALEXANDER CASTRILLON CUADROS, JULIO CÉSAR VÉLEZ GONZÁLEZ y, EFRÉN DE JESÚS LÓPEZ RAMÍREZ y, posteriormente se profirió el Auto No. 10, por medio del cual accedió a que, por la secretaría del Tribunal, se expidieran las citaciones a los testigos JHIMER ALBERTO TRUJILLO y CAMILO RAMÍREZ ROJAS.
3. El día 29 de junio de 2023 –en audiencia, a la que no comparecieron los testigos programados–, el Tribunal, por Auto No. 11, resolvió lo siguiente: (i) decretó, de oficio, la siguiente prueba documental: «*las fichas catastrales del lote de terreno y de cada uno de los 4 pisos del inmueble objeto de este proceso jurisdiccional, inmueble ubicado en la Carrera 58 Nro. 53 A – 28, en el barrio San Benito de la ciudad de Medellín e identificado con la Matrícula inmobiliaria Nro. 01N-5116365*»; (ii) requirió a la parte demandada para que aportara al Tribunal el video del cuarto piso del inmueble y, (iii) fijó fecha para recepcionar los testimonios de los señores JHIMER ALBERTO TRUJILLO, CAMILO RAMÍREZ ROJAS, FRANCISCO JAVIER VALLEJO SANTIUSTY.
4. El 4 de julio de 2023 se practicaron los interrogatorios de parte a MAURICIO MUÑOZ TOBÓN y MARTHA HELENA DÁVILA BEDOYA y al finalizar la audiencia, se expidió el Auto

No. 12, por medio del cual declaró tener por cumplido el requerimiento efectuado a la parte demandada, consistente en el aporte del video del cuarto piso.

5. En audiencia del día 12 de julio de 2023, se practicó el testimonio decretado «*de oficio*» de FRANCISCO JAVIER VALLEJO SANTIUSTY y se profirió el Auto No. 13, por medio del cual declaró tener por cumplido el requerimiento efectuado a la parte demandante, consistente en el aporte de la ficha catastral.
6. Mediante Auto No. 14 del 14 de julio de 2023, el Tribunal resolvió lo siguiente: (i) ordenó agregar las transcripciones de la prueba oral y corrió traslado de ellas; (ii) declaró concluida la etapa de la instrucción del proceso y, (iii) fijó fecha para la audiencia de alegaciones.
7. En diligencia del 10 de agosto de 2023, el Tribunal profirió el Auto No. 15, por medio del cual (i) requirió a la apoderada de la parte demandada para justificar su inasistencia y, (ii) accedió al aplazamiento de la misma, fijando nueva fecha.
8. El 7 de agosto de 2023, se realizó la audiencia de alegaciones y se profirió el Auto No. 16, en virtud del cual (i) se declaró tener por justificada la inasistencia de la apoderada del demandado a la audiencia del 10 de agosto de 2023, (ii) se ordenó agregar al expediente digital el escrito de alegaciones presentado por la apoderada del demandado y, (iii) se fijó fecha para la audiencia de fallo o de lectura de laudo.
9. El Tribunal, por Auto No. 17 del 31 de agosto de 2023, canceló la audiencia de fallo por cuanto que decretó las siguientes pruebas «*de oficio*»:

«1. DOCUMENTAL – OFICIO: *Se decreta oficiar al Municipio de Medellín – Departamento Administrativo de Planeación, para que se sirva suministrar a este Tribunal Arbitral copia de todos los planos y de todas las licencias de construcción que reposan en sus archivos y que se refieren al inmueble objeto de este proceso jurisdiccional, ubicado en la Carrera 58 No. Calle 53 A – 28, Barrio San Benito del municipio de Medellín e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 01N-5116365 de la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Norte.*

(...)

2. DOCUMENTAL – OFICIO: *Se decreta oficiar al Municipio de Medellín – Subsecretaría de Catastro, para que se sirva suministrar a este Tribunal Arbitral copia de todas las fichas catastrales del inmueble ubicado en la Carrera 58 No. Calle 53 A – 28, Barrio San Benito del municipio de Medellín e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 01N-5116365 de la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Norte.*

(...)

3. PRUEBA PERICIAL: *se decreta una prueba pericial a cargo de un perito con conocimientos en construcción e ingeniería para efectos que rinda el siguiente dictamen pericial cuyo objeto son los siguientes aspectos:*

- i. *Realizará una descripción completa de la edificación (Piso 1, Piso 2, Piso 3 y Piso 4), indicando columnas, muros, áreas y demás aspectos sobre la estabilidad de la edificación y demás aspectos que a su criterio sean relevantes.*
- ii. *Determinará el área del Piso 3, el número de bodegas existentes, servicios u otras habitaciones, el área de cada una, destinación y nombre e identificación de la persona que la ocupa e indicará la distribución actual en número de bodegas, es*

- decir, indicará cuanto espacio ocupa cada bodega del área total del Piso 3, con la correspondiente identificación o nombre de la persona de quien lo ocupa.*
- iii. *Determinará el área del Piso 4, las construcciones existentes, el área de cada una de ellas, su destinación y el nombre e identificación de la persona que la ocupa e indicará la distribución actual en número de bodegas, es decir, indicará cuanto espacio ocupa cada bodega del área total del Piso 4, con la correspondiente identificación o nombre de la persona de quien lo ocupa.*
 - iv. *Determinará la antigüedad aproximada de las modificaciones del tercer piso y de la construcción del cuarto piso, a través de las herramientas tecnológicas habilitadas para ese efecto.*
 - v. *Determinará si las construcciones del cuarto piso, de la placa fácil o de ambas, representan o ponen en riesgo la estabilidad del edificio de manera tal que pueda colapsar la edificación completa o algún piso. Además, indicará si la edificación representa algún problema para la estructura del edificio e indicará qué implica su demolición y si la losa que cubre el tercer piso podría mantenerse si se destruye el cuarto piso o si debiera cubrirse con techo para evitar humedades u otros problemas.*
 - vi. *Determinará el estado de la placa fácil, es decir, si cómo está al momento del dictamen representa algún problema en la estabilidad del edificio y si, en caso de la demolición de las construcciones del cuarto piso, es suficiente como techo del edificio o si debe hacerse algún trabajo adicional, caso en el cual indicará cuál o cuáles.*
 - vii. *Determinará si la demolición de las construcciones del cuarto piso representa algún riesgo para la estabilidad del edificio o si se deben adelantar algunas reparaciones o modificaciones, casi en el cual, indicará cuáles.*
 - viii. *Para la realización del dictamen pericial, el Perito deberá considerar o tener en cuenta los documentos aportados en la demanda y en la contestación a la demanda.*

*Para ese efecto se designa como perito al Abogado e Ingeniero **SERGIO MARIO GAVIRIA ZAPATA**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 71.756.517, quien se localiza en la Calle 7D No. 43 A – 99, Of. 703, Ed. Torre Almagrán del municipio de Medellín; Teléfono (300) 811-88-54, correos electrónicos <a@peritaje.co> <a@ingec.co>».*

10. El día 7 de septiembre de 2023, el Tribunal emitió el Auto No. 18, por medio del cual (i) declaró posesionado al Perito SERGIO MARIO GAVIRIA ZAPATA y, (ii) accedió a la solicitud de suspensión del proceso efectuada por las partes.
11. Por Auto No. 18 del 8 de noviembre de 2023, se ordenó (i) agregar el dictamen pericial presentado por el Perito «*de oficio*» y (ii) correr traslado del dictamen pericial, por el término de cinco (5) días.
12. En providencia No. 20 del 20 de noviembre de 2023, el Tribunal fijó fecha para la audiencia de sustentación del dictamen pericial, fijó los honorarios definitivos al Perito y requirió a la apoderada de la parte demandante.
13. Mediante Auto No. 21 del 21 de noviembre de 2023, se rechazó la solicitud de aclaración y complementación del dictamen pericial presentada por la parte demandada, por ser extemporánea.
14. En audiencia celebrada el día 27 de noviembre de 2023, se practicó la sustentación del dictamen pericial por parte del perito SERGIO MARIO GAVIRIA ZAPATA y se expidió el Auto No. 22, por medio del cual negó la incorporación de unos documentos

presentados por la demandante y, en segundo lugar, fijó fecha para la audiencia de fallo o de lectura de laudo.

15. En virtud de la cláusula compromisoria, y por no existir término especial pactado en ella, el presente Arbitraje tiene una duración de seis (6) meses¹ contados desde la finalización de la primera audiencia de trámite, sin perjuicio de las suspensiones² convencionales o legales que se dieran en el curso del Proceso, la cuales se detalla a continuación:

- Por Auto No. 18, proferido en audiencia celebrada el día 7 de septiembre de 2023, el Tribunal accedió a la suspensión del proceso por mutuo acuerdo, desde el día 8 de septiembre de 2023 y hasta el día 17 de octubre de 2023, ambas fechas inclusive, esto es, por un término de 40 días calendario.

Toda vez que la primera audiencia de trámite finalizó el día 16 de junio de 2023, el término de los 6 meses para concluir las actuaciones del Tribunal expiraría el día 16 de diciembre de 2023; sin embargo, a dicho término del proceso, se le deben adicionar los 40 días calendario de suspensión antes detallados y, por tanto, el término del proceso expira el día **veinticinco (25) de enero de 2024**. En consecuencia, el Laudo es proferido dentro del término legal.

II. POSICIONES, PRETENSIONES Y EXCEPCIONES DE LAS PARTES

A. LA DEMANDA.

El texto de la demanda arbitral integrada y subsanada –presentada con el memorial de subsanación de requisitos para su admisión, además de identificar a las partes, acompañar y solicitar el decreto y práctica de pruebas, trae la versión de los hechos presentados por la convocante, así:

«HECHOS

PRIMERO: La señora **MARTHA HELENA DAVILA BEDOYA** celebró contrato de arrendamiento con el señor **MAURICIO MUÑOZ TOBON** sobre el inmueble ubicado en la carrera 58 Nro. 53ª-

¹ Cfr. Artículo 10 de la Ley 1563 de 2012, el cual reza:

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

Dicho término podrá prorrogarse una o varias veces, sin que el total de las prórrogas exceda de seis (6) meses, a solicitud de las partes o de sus apoderados con facultad expresa para ello.

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

² Cfr. Artículo 11 de la Ley 1563 de 2012, el cual expresa:

«**Artículo 11. Suspensión.** El proceso se suspenderá por solicitud de ambas partes con la limitación temporal prevista en esta ley y, además, desde el momento en que un árbitro se declare impedido o sea recusado, y se reanudará cuando se resuelva al respecto.

Igualmente, se suspenderá por inhabilidad, renuncia, relevo o muerte de alguno de los árbitros, hasta que se provea a su reemplazo.

Al término del proceso se adicionarán los días de suspensión, así como los de interrupción por causas legales. En todo caso, las partes o sus apoderados no podrán solicitar la suspensión del proceso por un tiempo que, sumado, exceda de ciento veinte (120) días.

No habrá suspensión por prejudicialidad».

28 interior 301, en el barrio San Benito de la ciudad de Medellín, inmueble identificado con Matrícula inmobiliaria **Nro. 01N-5116365**, determinado por los siguientes linderos:

“Construido sobre un lote de terreno de 12.5 varas de frente o sea 10.00 metros de frente por veinticinco varas de entro o sea 20.00 mts., de centro, para una cabida total de 200.00 mts2., distinguido con el número 16 del plano respectivo, y alinderado actualizado, así: Por el frente, con la carrera 58; por el costado izquierdo, con el inmueble Nro. 53ª-22 de la carrera 58; por el costado derecho con el inmueble Nro. 53ª-38 de la carrera 58 y por atrás, con el inmueble Nro. 51-55 de la carrera 57.”

Estos linderos fueron extraídos de la primera copia de la escritura pública Nro. 3.423 del 16 de diciembre de 1996 de la Notaria 7 del Círculo de Medellín.

SEGUNDO: El contrato de arrendamiento se celebró por el término de doce (12) meses contados a partir **7 de noviembre de 2017**, pactando como canon de arrendamiento inicial el valor mensual de **SEISCIENTOS VEINTE MIL PESOS M.L. (\$620.000, 00)**, pago que debían efectuar anticipadamente dentro de los doce (12) primeros días de cada mensualidad.

TERCERO: El canon de arrendamiento mensual actual es por valor de **SETECIENTOS VEINTITRÉS MIL PESOS M.L. (\$723.000,00)**

CUARTO: El demandado incumplió el contrato de arrendamiento (**CLAUSULA SEXTA**), así como el código de comercio, toda vez que tiene subarrendado más del 50% del inmueble a terceros, puesto que en el tercer piso el convocado construyó pequeñas bodegas para subarrendarlas, sin que el señor **MUÑOZ TOBON** utilice alguna de esas bodegas para uso propio; igualmente construyó un cuarto piso, el cual se encuentra completamente subarrendado.

QUINTO: Igualmente el demandado incumplió la obligación contenida en la cláusula **SÉPTIMA** del contrato de arrendamiento, toda vez que el señor **MUÑOZ TOBON** realizó no solo reparaciones locativas en el piso 301, sino que también realizó modificaciones estructurales que no cumplen con las normas NSR-10, no cuenta la construcción realizada con estructura antisísmica y como consecuencia de su actuar ha puesto en peligro la estructura y estabilidad de toda la propiedad; además que la construcción realizada no tiene autorización de mi mandante, así como tampoco se cuenta con la licencia de construcción otorgada por la curaduría correspondiente.

SEXTO: Por el acuerdo contractual, los demandados renunciaron expresamente a los derechos a ser requeridos judicial o privadamente a ser constituidos o requeridos en mora y a dar por terminado el contrato de arrendamiento.

SÉPTIMO: Igualmente las partes pactaron el pago de perjuicios causados por el incumplimiento del contrato de arrendamiento

OCTAVO: La Cláusula **DÉCIMA** del contrato firmado entre la demandante y el demandado, establece una cláusula compromisoria de solución de controversias contractuales, dentro de la cual se deberá de someter a trámite ante un Tribunal de Arbitramento de la Cámara de Comercio de Medellín.

NOVENO: El edificio que es de propiedad de mi prohijada no se encuentra sometido a reglamento de propiedad horizontal, sin embargo desde su adquisición mediante la escritura pública Nro. 3.423 del 16 de diciembre de 1996 de la Notaria 7 del Círculo de Medellín se señaló que el mismo esta constituido por un “...Edificio de tres (3) pisos, conformado por local y dos pisos para oficinas, identificado actualmente con los números 53A-30 y 53A28 de la carrera 58, según oficio de Planeación Metropolitana de Medellín, que se anexa para su

protocolización con el presente instrumento, localizado en el Barrio San Benito de la Ciudad de Medellín...”.

DÉCIMO: El pasado 26 de agosto de la presente anualidad se llevó acabo audiencia de conciliación ante la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, sin que la parte convocada se hubiera presentado y el 31 de agosto de la presente anualidad de manera exclusiva la apoderada del señor **MAURICIO MUÑOZ TOBON** presentó excusa ante la insistencia; motivo por el cual se expidió la certificación de no conciliación correspondiente.

DÉCIMO PRIMERO: Teniendo en cuenta que el señor **MAURICIO MUÑOZ TOBON** no presentó excusa por su inasistencia, solicito se aplique el indicio grave que contempla el artículo 22 de la Ley 640 de 2001».

Apoyada en lo anterior, la parte convocante trae las siguientes peticiones:

«PRETENSIONES

PRIMERA: DECLARAR judicialmente terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre los señores **MAURICIO MUÑOZ TOBON** persona mayor identificado con cedula de ciudadanía **Nro. 71.276.948**, en su calidad de arrendatario y la señora **MARTHA HELENA DAVILA BEDOYA** persona mayor identificada con cédula de ciudadanía **Nro. 32.331.112**, en calidad de arrendadora; por existir incumplimiento contractual en tanto el señor **MUÑOZ TOBON** subarrendó el inmueble en más del 50% (**CLAUSULA SEXTA**, así como el Código de Comercio) y construyó sin la autorización de la arrendadora y sin la autorización de la curaduría un cuarto piso en el edificio ubicado en la carrera 58 Nro. 53ª- 28, realizando modificaciones estructurales en el inmueble de mi prohijada que están poniendo en peligro la estabilidad del edificio

SEGUNDA: Como consecuencia de lo anterior se **DECLARE** terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre los señores **MARTHA HELENA DAVILA BEDOYA** en calidad de Arrendadora y el señor **MAURICIO MUÑOZ TOBON** en calidad de arrendatario.

TERCERA: Que como consecuencia de la anterior declaración, sea desocupado y entregado el inmueble a mi mandante, señora **MARTHA HELENA DAVILA BEDOYA**.

CUARTA: Se **ORDENE** al señor **MAURICIO MUÑOZ TOBON** persona mayor identificado con cedula de ciudadanía **Nro. 71.276.948**, como parte de la indemnización de los perjuicios causados, **DERRIBAR Y DEMOLER** las construcciones del cuarto piso no autorizadas, así como su loza base y que están poniendo en peligro la estructura de la propiedad ubicado en la **carrera 58 Nro. 53ª- 28 interior 301, en el barrio San Benito de la ciudad de Medellín**, inmueble identificado con Matrícula inmobiliaria **Nro. 01N5116365**; así como la **REMOCIÓN** de desechos y escombros consecuencia del derribo de las construcciones no autorizadas del cuarto piso; perjuicios que se estiman en un valor de **CATORCE MILLONES DE PESOS M.L. (\$14.000.000,00)**.

QUINTA: Se **ORDENE** al señor **MAURICIO MUÑOZ TOBON** persona mayor identificado con cedula de ciudadanía **Nro. 71.276.948**, como parte de la indemnización de los perjuicios causados, **CONSTRUIR E INSTALAR** techo liviano en el tercer piso que sirva de cubierta general del edificio ubicado en la **carrera 58 Nro. 53ª- 28 interior 301, en el barrio San Benito de la ciudad de Medellín**, inmueble identificado con Matrícula inmobiliaria **Nro. 01N-5116365**; perjuicios que se estiman en un valor de **TREINTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y OCHO MIL PESOS M.L. (\$33.968.000,00)**

SEXTA: *Que de no efectuarse la entrega del inmueble dentro de la ejecución de la sentencia, se comisione al funcionario correspondiente para que se ejecute y practique la diligencia de lanzamiento.*

SÉPTIMA: *Se CONDENE al demandado al pago de las costas y gastos que se originen en el presente proceso».*

B. Contestación a la demanda y ejercicio del derecho de contradicción.

El convocado ejerció el derecho de contradicción, mediante los siguientes actos procesales:

1. Contestó la demanda, oponiéndose a las pretensiones (Cfr. Art. 96 C.G.P.).
2. Propuso la siguiente excepción de fondo o de mérito (Cfr. Art. 96, Núm. 3 C.G.P.):
 - Inexistencia de incumplimiento.

III. CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL

A. JUICIO DE VALIDEZ DEL PROCESO – PRESUPUESTOS PROCESALES.

Para este Tribunal Arbitral el proceso jurisdiccional es fuente de creación de una norma jurídica individual, y por ello 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 consecuentemente la legitimidad del laudo arbitral o de la norma jurídica particular que en este acto procesal se cree.

Así, pues, previo al análisis del fondo de la controversia, el Tribunal debe cerciorarse, a cabalidad, mediante el examen oficioso de los presupuestos procesales; *«(...) para que el órgano jurisdiccional pueda entrar a examinar el fondo de un proceso –explica Jesús González Pérez³– es necesario que se den una serie de requisitos, exigidos por el Derecho procesal, que la doctrina ha denominado presupuestos procesales. Existen, por tanto, en todo proceso, dos momentos perfectamente definidos. Uno es aquél en que se examina si la pretensión puede ser entablada según lo hace el actor; para ello se verá si reúne aquellos requisitos que el derecho procesal exige; la norma manejada en este momento es puramente procesal y el conjunto de problemas que plantea se conoce con el nombre de cuestiones de inadmisibilidad (...). Otro, aquél en que se examina si la pretensión deducida debe o no ser actuada; para ello se verá si se encuentra o no de acuerdo con las normas del Derecho objetivo; la norma manejada en este momento es de Derecho material, y el conjunto de problemas que plantea se conoce con el nombre de cuestiones de fondo. Lógicamente la solución de las primeras debe preceder a las segundas, ya que únicamente cabe entrara a resolver éstas cuando no existe obstáculo procesal alguno, aunque no exista un trámite diferenciado para su examen. Si se declara la inadmisibilidad, no cabe entrar a examinar la cuestión de fondo; declarada inadmisibile la pretensión, el Tribunal debe abstenerse. Procede en términos de puridad procesal resolver sobre la inadmisibilidad como previa declaración».*

³ Comentarios a la Ley -29 de 1998- de la jurisdicción Contenciosa Administrativa. T. II; Pág. 1280. 3ª Ed. Madrid. 1998.

En síntesis, el Juzgador no solamente debe resolver acerca de las cuestiones de fondo en litigio, sino que para poder hacerlo y proveer acerca de ellas en sentido favorable o desfavorable al demandante o al demandado, según sea el caso, debe de oficio confirmar con antelación si concurren los requisitos en los cuales, con arreglo a la Ley, ha de tener asiento la regularidad jurídica del proceso mismo adelantado. Faltando alguno de tales requisitos –enseña Chiovenda⁴– no nace la obligación de aquél de resolver de fondo; más, sin embargo, también en este evento existe una relación jurídica vinculante origen de una específica obligación, exigible a dicho órgano, y es la de declarar la razón que le impide efectuar el señalado pronunciamiento decisorio de mérito.

En efecto:

1. El Tribunal goza de la «*función jurisdiccional*», de manera transitoria, en los términos del Artículo 116 de la Constitución Política.
2. El Tribunal es «*competente*» para resolver todas las pretensiones y excepciones objeto del litigio, contenidas tanto en la demanda como en su contestación. Así lo resolvió mediante Auto No. 07 proferido en audiencia del 16 de junio de 2023, sin que fuera recurrido por ninguna de las partes.
3. La convocante y el convocado son personas naturales, todos ellas con capacidad de goce y de ejercicio. Por tanto, tienen «*capacidad para ser parte*» y «*capacidad para comparecer al proceso*» por sí mismas.
4. La convocante y el convocado actuaron por medio de apoderados judiciales idóneos no sancionados, lo cual acredita el presupuesto del «*derecho de postulación*» o «*ius postulandi*».
5. 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 de las formas procesales «*trámite adecuado y legalidad de las formas*» el Tribunal actuó conforme a las prescripciones normativas contenidas en las Leyes 1563 y 1564 de 2012, en armonía con el Reglamento de Arbitraje del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia.
6. Se constata el presupuesto de la «*demanda en forma*», puesto que la demanda integrada y subsanada, contiene todos los requisitos establecidos en los artículos 82 y siguientes del Código General del Proceso.

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

Se reafirma la existencia del «*interés para obrar*», ya que se vislumbra un interés económico perseguido por las partes convocante y convocada, tanto en la demanda como en su contestación.

El Tribunal verifica que a la fecha de expedición del presente Laudo hay ausencia de:

⁴ Instituciones del Derecho Procesal, Vol. I. Madrid. 1954. Pág. 218.

- i. Cosa juzgada;
- ii. Transacción;
- iii. Desistimiento;
- iv. Conciliación;
- v. Pleito pendiente o litispendencia; y
- vi. Prejudicialidad.

El Tribunal constató, en la oportunidad procesal correspondiente⁵, que:

- i. Únicamente la parte demandante pagó la totalidad de las sumas de dinero decretadas, tanto por concepto de gastos como por concepto de honorarios.
- ii. Había sido designado e instalado en debida forma.
- iii. Las controversias planteadas en la demanda son susceptibles de transacción o son de libre disposición y no están prohibidas por el legislador para tramitarse por el proceso arbitral.
- iv. No obra causal de nulidad que afecte la actuación.

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 convocante y la convocada son las mismas personas que figuran como titulares de la relación sustancial objeto de este litigio y que consta en el documento denominado por las partes como «**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE ESTABLECIMIENTO**» de fecha 7 de noviembre de 2017.

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

Este presupuesto es el que se refiere y 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, el auto admisorio de la demanda fue notificado personalmente o por correo electrónico a la parte demandada y todos los demás actos procesales fueron notificados, bien en audiencia o en estrados, o bien por correo electrónico, tal como lo autorizan el artículo 23 de la Ley 1563 de 2012, el artículo 294 del Código General del Proceso, el Reglamento de Arbitraje del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia y, finalmente, la Ley 2213 de 2022.

D. JUICIO SOBRE EL MÉRITO – ELEMENTOS AXIOLÓGICOS DE LA PRETENSIÓN Y LA EXCEPCIÓN DE FONDO:

Previo a decidir de fondo sobre el mérito de la controversia, el Tribunal hace las siguientes consideraciones:

⁵ Cfr. Acta de la primera audiencia de trámite del 16 de junio de 2023.

D.1. SINTESIS DEL TEMA EN CONTROVERSIA.

El documento físico que soporta la demanda de “*Restitución de bien inmueble arrendado*” está rotulado simplemente como “*Contrato de Arrendamiento de Establecimiento*”, pero del texto y por su destinación se concluye que el bien arrendado es un inmueble. Dicho contrato fue celebrado el 07 de noviembre de 2017, y la Convocante argumenta el incumplimiento del arrendatario por haber subarrendado más del 50% y haber construido, sin autorización de la arrendadora y sin licencia de la curaduría, un cuarto piso, realizando modificaciones estructurales que han puesto en peligro la estabilidad del inmueble y que, como consecuencia, se disponga su desocupación y entrega y, también, como parte de la indemnización por perjuicios, se ordene derribar y demoler las obras y remover los desechos y escombros.

D.2. CLASIFICACIÓN NORMATIVA DEL CONTRATO OBJETO DE CONTROVERSIA.

En primer lugar, ubicamos normativamente el contrato aportado con la demanda y enunciarnos brevemente sus características a la luz de la clasificación general de los contratos y las obligaciones:

Es Mercantil, porque recae sobre un inmueble al cual se daría destinación comercial y una de las partes, el arrendatario, ejerce actos de comercio, esto de conformidad con los artículos 20 y 22 del C. de Comercio.

Es típico, porque se encuentra regulado por el ordenamiento. Se rige por las disposiciones del C. Civil en sus artículos 1973 al 2035, aplicables por remisión directa del artículo 822 del C. de Comercio, en razón a que la legislación mercantil solo reguló parcialmente algunos aspectos de este contrato en los artículos 518 al 523.

Es bilateral y oneroso, porque ambas partes persiguen un provecho económico y se gravan mutuamente en su recíproco beneficio.

Es conmutativo, porque las prestaciones son equivalentes, pues las partes se benefician y gravan por igual: la arrendadora recibe el precio o canon y el arrendatario tiene el goce y la tenencia del bien.

Es de ejecución sucesiva, porque las prestaciones de las partes se cumplen sucesivamente a través de un período de tiempo previamente acordado. Esta nota reviste interés pues frente al incumplimiento procede la terminación del contrato y no su resolución.

Es consensual, pues surge del solo consentimiento de las partes, pero por razones de seguridad jurídica, las partes han documentado sus condiciones negociales para que sirvan de prueba en un momento dado.

D.3. PRESUPUESTOS PARA LA VALIDEZ DEL CONTRATO.

En cuanto a los presupuestos para la validez del negocio jurídico concreto, encontramos que el contrato en general, como expresión de la autonomía de la voluntad, y según el artículo 16 del C. Civil sólo encuentra límites en el *orden público y las buenas costumbres*, considerándose este postulado como de carácter imperativo y conexo a los requisitos

particulares del artículo 1502 del C. Civil, según el cual para que una persona se obligue con otra se requiere: la capacidad legal de ambas partes; el consentimiento exento de vicio; que recaiga sobre un objeto lícito y que también la causa sea lícita.

Al confrontar el contrato celebrado con la citada norma, tenemos:

(i). La capacidad: ambas partes son legalmente capaces, porque pueden obligarse por sí mismas y sin el ministerio o la autorización de otros: la arrendadora es persona natural, mayor de edad, con capacidad plena para decidir y obligarse y el arrendatario, es también persona natural, mayor y dedicada a actividades comerciales.

(ii). El consentimiento: de acuerdo con lo que surge de la prueba practicada válidamente, las dos partes consintieron libremente en el acto y su consentimiento no padeció de vicios, como error, fuerza o dolo;

(iii). El objeto: En armonía con el artículo 1519 del C. Civil, el contrato es lícito, por cuanto no está prohibido por la ley;

(iv). La causa: o motivo que las indujo a contratar también es lícita, pues la finalidad perseguida por la arrendadora fue obtener una renta periódica a cambio de entregar el uso y goce del inmueble, y la del arrendatario fue ejercer rutinariamente los actos propios de su actividad comercial, lo cual no está prohibido por la ley ni es contrario al orden público ni a las buenas costumbres;

(v). Las formalidades: el contrato no requiere de solemnidades ni formalidades por razón de su naturaleza ni por la calidad o estado de quienes lo celebran, no obstante, las partes lo plasmaron en un documento escrito para efectos probatorios y de seguridad jurídica.

En conclusión, estamos frente a “UN CONTRATO MERCANTIL DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE”, válido y generador de derechos y obligaciones mutuas, que, por cumplir los requisitos de existencia y validez, tiene plenos efectos entre las partes y al tenor del artículo 1602 del C. Civil es “ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales”. Resulta importante hacer esta precisión, pues solamente frente a un contrato válidamente celebrado podrá el Tribunal determinar si hay lugar a la declaratoria de su incumplimiento y terminación por violación de las obligaciones pactadas o surgidas de él.

Adicionalmente y por efectos de la validez del contrato que se acaba de cotejar, surgieron para las partes aquellas obligaciones generales que se derivan de todo contrato, a la luz de los artículos 1603 del C. Civil y especialmente del 871 del C. de Comercio, cuyo texto señala: “los contratos deberán **celebrarse y ejecutarse de buena fe** y, en consecuencia, obligarán no solo a lo pactado expresamente en ellos, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de los mismos, según la ley, la costumbre o la equidad natural” (se resalta).

D.4. ANÁLISIS DEL DOCUMENTO APORTADO COMO CONTRATO Y DEL CONTRATO MISMO.

(i). **Identificación de las partes y del bien arrendado**: El documento aportado al proceso está suscrito por la señora MARTHA HELENA DÁVILA BEDOYA, en calidad de arrendadora y por el señor MAURICIO MUÑOZ TOBÓN, en calidad de arrendatario, quienes reconocieron

su firma y contenido ante el Notario 14 del Círculo de Medellín, lo cual da fe de su autenticidad y certeza de que los firmantes son las mismas partes del contrato, conforme al artículo 244 del CGP.

Según fue informado al Tribunal, el texto del documento fue preparado por el señor NICOLÁS DÁVILA, hermano de la demandante.

El inmueble objeto del contrato está ubicado en la carrera 58 No. 53A-28 (interior 301) de Medellín y, aunque en el documento no está identificado por sus linderos y área, ni con la respectiva matrícula inmobiliaria, esta información se suple al individualizarlo debidamente en el hecho primero de la demanda y de conformidad con la escritura 3.423 de 1996, otorgada en la Notaría Séptima de Medellín, allegada como anexo con la demanda. Por lo tanto, para el Tribunal existe plena certeza de la identidad de las partes y de la ubicación e identificación del inmueble objeto del contrato de arrendamiento, a saber, el tercer piso de la edificación situada en la dirección aludida. Tal claridad resulta de importancia frente a los hechos materia de juzgamiento.

(ii). Valor, plazo para el pago y duración del contrato: La cláusula segunda del documento indica la obligación de pagar un canon mensual de \$620.000, dentro de los primeros doce (12) días de cada mes. En la cláusula cuarta se fija un término inicial de doce (12) meses, a partir del 07 de noviembre de 2017 y las condiciones para la prórroga y renovación, cuando lo haya ocupado por más de 2 años consecutivos.

(iii). Destinación del Inmueble: según la cláusula tercera el arrendatario se obligó a utilizar el inmueble para el funcionamiento de un establecimiento de comercio en el cual se desarrollarán **únicamente actividades de BODEGAJE** (las negritas son del texto).

iv). Obligaciones del Arrendatario: resumiendo: las obligaciones básicas del arrendatario, son de dar, hacer y no hacer, esto es: la de **DAR** expresada en pagar el canon; las de **NO HACER**, consistentes en: no subarrendar más del 50% (cláusula sexta) y *“...en cuanto a las mejoras le queda expresamente prohibido ejecutarlas”* (cláusula séptima numeral 3), pero a renglón seguido se lee lo siguiente *“no obstante lo anterior, EL ARRENDADOR (sic) autoriza AL ARRENDATARIO para que por su cuenta y riesgo, haga las adecuaciones necesarias al bien inmueble objeto de este contrato con el fin de que se pueda usar adecuadamente para el fin requerido por el mismo”* (las negrillas son del texto original).

Es en las obligaciones de NO HACER en las cuales la demandante se apoya para sostener que el arrendatario incumplió la **cláusula sexta** del contrato, por cuanto subarrendó más del 50% del inmueble e incumplió el Código de Comercio por la misma razón y, también incumplió la **cláusula séptima**, porque más que *“reparaciones locativas”* lo que realizó fueron modificaciones estructurales construyendo un cuarto piso sin autorización de la arrendadora y sin licencia de construcción. En estos dos incumplimientos se fundamentan las pretensiones de la demanda con miras a lograr la declaración de terminación del contrato, la restitución del inmueble y la subsecuente indemnización de perjuicios derribando y demoliendo las construcciones no autorizadas, realizando la remoción de escombros y también construyendo e instalando un techo liviano como el que tenía el tercer piso.

El Tribunal, antes de detenerse a analizar la demanda y sus pretensiones junto con los fundamentos de hecho, así como su contestación, se detendrá en el concepto de

incumplimiento y a revisar la prueba recaudada, tanto la solicitada por las partes, como la decretada de oficio.

D.5. SOBRE EL INCUMPLIMIENTO DE UN CONTRATO.

Dos premisas se han dejado sentadas más atrás: de un lado, que los contratos, como el del *sub judice*, son ley para las partes, lo que significa que el acuerdo que ellas alcanzan es la norma que regula su particular relación jurídica y, por lo mismo, es obligatoria; de otro, que del negocio de los contratantes surgen obligaciones de dar, de hacer y de no hacer, que deben ser atendidas por el deudor de la manera como fueron pactadas, si bien otras fuentes diferentes al contrato le imponen deberes especiales, como observar la lealtad, la buena fe, el deber de información y otros más que toman en la teoría del contrato el nombre de deberes secundarios, desde luego tan importantes como los demás.

Según lo último que viene de decirse, el deudor del contrato está obligado por lo que expresamente fue estipulado; pero también está obligado *“a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por ley pertenecen a ella”* (artículo 1603 del Código Civil).

Elemental es, de otro lado, que las prestaciones de dar se incumplen cuando se deja de observar la conducta respectiva, de transferir o pagar; las de hacer cuando no se realiza el hecho correspondiente; y las de no hacer, si se contraría la abstención que se dispuso y se lleva a cabo lo que se había previsto que no se haría.

Por lo demás, el incumplimiento de la obligación puede provenir de *“no haberse cumplido la obligación, o de haberse cumplido imperfectamente, o de haberse retardado el cumplimiento”*, a la luz del artículo 1613 del Código Civil.

También lo dice la doctrina.

Sirve de ejemplo lo que expresa en Chile RENÉ ABELIUK MANASEVICK⁶: *“Usando los términos del Art. 1556, hay incumplimiento cuando la obligación no se cumple, se cumple imperfectamente o se retarda su cumplimiento, dicho de otra manera, cuando se falta íntegramente al pago, o se infringe algunos de los requisitos de éste que ya hemos estudiado”*.

JORGE CUBIDES CAMACHO⁷, en Colombia, considera que *“No siempre los deudores tienen el comportamiento natural y obvio; en ocasiones inejecutan totalmente la prestación, a veces la ejecutan pero sólo parcialmente, y en casos retardan su cumplimiento. Estos tres eventos-inejecución total, inejecución parcial y retardo- son, conforme lo enseñan los artículos 1613 y 1614 del Código Civil, las posibilidades de incumplimiento”*.

⁶ RENÉ ABELIUK MANASEVICK. *Las obligaciones Tomo II*. 3ª edición. Bogotá: Editorial Temis y Editorial Jurídica de Chile, 1993, pág. 653. El artículo 1556 chileno es igual al artículo 1613 colombiano.

⁷ JORGE CUBIDES CAMACHO. *Obligaciones*. Bogotá: PUJ, 2007, pág. 310.

Y en forma similar, JESÚS VALLEJO MEJÍA⁸:

«El incumplimiento comienza por un fenómeno objetivo: el deudor no realiza el comportamiento que constituye el objeto de su obligación o no observa la abstención que aquella le impone.

El incumplimiento, así definido, es absoluto. Puede haber también casos de cumplimiento parcial, tardío o defectuoso.

El cumplimiento es parcial cuando el deudor no satisface íntegramente la prestación a que está obligado. Ya se vio atrás que el acreedor no está obligado a recibir un pago parcial, con algunas salvedades; pero si de todas maneras lo recibe, es claro que el deudor será responsable por el saldo.

El cumplimiento tardío tiene lugar con posterioridad al momento en que debió haberlo realizado el deudor. Este debe satisfacer su prestación en forma oportuna y el acreedor no está obligado a recibirla tardíamente. Pero si lo hace el deudor debe responder por el retardo.

Por último, puede darse el caso de cumplimiento defectuoso de la obligación, lo que Valencia Zea denomina “violación positiva del crédito” pues mientras los otros modos de incumplimiento configuran comisiones (sic)⁹, éste supone la actividad del deudor, quien ha cumplido pero haciéndolo mal o imperfectamente».

Se extrae de este sencillo repaso que el incumplimiento del contrato ocurre de diversas formas. Pero es cierto que a la hora de evaluar la conducta del deudor, el juzgador debe examinar con detalle cuál fue la obligación pactada, esto es, cuáles fueron sus términos y determinar si el obligado falló en acatarlos y cómo y si eventualmente existió alguna acción del acreedor, en este caso de la arrendadora demandante, que hubiera llevado a la infracción.

Cabe preguntar, además, si el incumplimiento de la obligación contractual es un suceso de carácter objetivo o, en cambio, si deben mirarse las circunstancias en que pudo tener lugar y la entidad de la lesión causada al acreedor. En otras palabras, si para su decisión debe el juez investigar la entidad (o magnitud) del incumplimiento.

Explica al efecto FERNANDO HINESTROSA F., que *“La magnitud y la gravedad del incumplimiento no fueron consideradas en nuestro derecho como factores que ha de sopesar el juez frente a la demanda de resolución por incumplimiento, o en su caso, sobre la excepción de contrato no cumplido o no cumplido adecuadamente”*¹⁰. Agrega que después de 1984 la Corte Suprema de Justicia acogió tangencialmente el planteamiento de tener presente la relevancia del incumplimiento, pero que ha sido más constante su doctrina original.

Los datos que se consignan en los párrafos precedentes orientarán al panel arbitral en el examen sometido a su decisión.

⁸ JESÚS VALLEJO MEJÍA. *Manual de obligaciones*. Medellín: Diké, 1991. págs. 303 y 304.

⁹ Debe entenderse omisiones.

¹⁰ FERNANDO HINESTROSA F. *Tratado de las obligaciones II vol. II*. Bogotá: Universidad Externado de Colombia, 2015, pág. 880.

D.6. LA PRUEBA RECAUDADA.

A efecto de despachar las súplicas de la demanda y examinar adecuadamente la excepción de mérito que fue formulada por el accionado y todo otro hecho que pudiese incidir en el éxito de aquellas, se ocupa a continuación el Tribunal de revisar la prueba recaudada.

La parte demandante aportó la siguiente prueba documental:

- a) Contrato de arrendamiento.
- b) Copia de la escritura pública Nro. 3.423 del 16 de diciembre de 1996
- c) Cotización realizada por el señor José Luis Vásquez Bautista
- d) Certificado de libertad de la propiedad ubicada en la dirección Carrera 58 Nro. 53A - 28 del barrio San Benito en la ciudad de Medellín.
- e) Un documento que denominó informe pericial de certificado estructural y sus anexos
- f) Acta de no conciliación ante la Cámara de Comercio.

A instancias de la convocante se practicó interrogatorio al demandado y se recibieron los testimonios de DEYANIRA MONTES LOPEZ (audiencia de 27 de junio de 2023), EFRAIN VALENCIA AREIZA (audiencia de 27 de junio de 2023), MARIA CELESTINA VALENCIA MOSQUERA (audiencia de 27 de junio de 2023).

Por pedido del convocado absolvió la actora interrogatorio de parte y declararon LUZ UBIELI MUÑOZ TOBÓN (audiencia de 28 de junio de 2023), JULIO CÉSAR VÉLEZ GONZÁLEZ (audiencia de 28 de junio de 2023), EFRÉN DE JESÚS LÓPEZ RAMÍREZ (audiencia de 28 de junio de 2023) y JOHN ALEXANDER CASTRILLÓN CUADROS (audiencia de 28 de junio de 2023).

No fueron escuchadas las versiones de OSCAR DARÍO TABARES SÁNCHEZ, ARMANDO MURIEL SÁEZ y ANDRÉS OSORIO BETANCUR, por no haber sido escogidos por la parte interesada dentro de las limitaciones que de la prueba testimonial impuso el Tribunal en el auto que decretó las pruebas.

Como prueba documental hecha valer por el señor MUÑOZ TOBÓN se adjuntó al expediente un documento titulado avalúo comercial de la Lonja y unos pantallazos de conversaciones de Messenger y WhatsApp.

Igualmente se entregaron por las partes videos del inmueble, en sustitución de la inspección judicial que había sido deprecada por ellas.

Y de modo oficioso se arrimó a la actuación la ficha catastral del bien objeto del proceso y la declaración del señor FRANCISCO JAVIER VALLEJO SANTIUSTY (audiencia del 2 de julio de 2023), autor del llamado avalúo comercial. No se logró obtener el testimonio de los señores JHIMER ALBERTO TRUJILLO y CAMILO RAMÍREZ ROJAS, ingenieros civiles de la sociedad Diseños y Estructuras SAS, firma que emitió del mencionado certificado estructural de la propiedad.

Sobre la ficha catastral es de observar que según una casilla final en que menciona el decreto 148 de 2020, es posterior entonces a esa época y debería reflejar los cuatro pisos,

no obstante solo menciona dos pisos. En la misma casilla refiere una resolución de catastro municipal de 2019: lo que merece igual comentario.

Acerca del avalúo aportado por la parte demandada, se observa que se practicó a instancia de Claudia Helena Mazo, abogada a quien la demandante le otorgó poder para representarla en este proceso. Dicho avalúo se refiere en dos oportunidades a una edificación de tres pisos e inclusive los describe. Fue realizado en febrero de 2022, cuando conforme a la prueba restante ya existía el cuarto piso.

En ese respecto dijo el señor VALLEJO SANTIUSTY que no consideraron el cuarto piso, que calificó de ramada, porque se trataba de un avalúo para negocios, lo que no constituye una explicación satisfactoria. En él, por la declaración de su autor, aunque no realizó la visita de campo al edificio, debió dejar constancias, cuya ausencia le resta mérito como medio de demostración frente a lo querido por la parte accionada, a pesar de no haberse ordenado por ésta su realización.

También se practicó, como quedo referido ampliamente en apartado anterior, un dictamen pericial en virtud de decreto oficioso, el cual contiene conceptos de singular valor para la determinación que se adoptará.

D.7. PRIMER MOTIVO DE INCUMPLIMIENTO – SUBARRIENDO MAYOR AL 50%

Según la parte accionante el señor MAURICIO MUÑOZ TOBON incumplió, como arrendatario, el contrato que suscribió el 7 de noviembre de 2017 con la demandante MARTHA HELENA DAVILA BEDOYA (hecho primero de la demanda), de un lado por haber subarrendado más del 50% del inmueble a terceros (hecho cuarto) y, de otro, por haber realizado una construcción sin autorización de la arrendadora y sin licencia de la curaduría correspondiente (hecho quinto).

El contrato mencionado fue anexado con la demanda y es visible en un documento privado que los árbitros evalúan de conformidad con los artículos 243, 244, 246, 250, 253 y 260 del Código General del Proceso. Su existencia y alcance fue aceptado por el convocado en la contestación a la demanda y en el interrogatorio que absolvió.

Justamente, al replicar el escrito introductorio del proceso señaló el accionado que era cierto que había celebrado el contrato aludido, pero que no lo era que tuviera subarrendada más de la mitad del inmueble dado que *“su actividad comercial de industrias manufacturera (Fabricación de hornos, hogares y quemadores industriales, entre otras actividades), circunstancia por la cual requiere de la utilización de más del 60% de las bodegas”*, de donde, expuso, tiene subarrendado el 40%.

Del examen en conjunto de la prueba recaudada, y su escrutinio individual, de la manera como establece el artículo 176 del Código General del Proceso¹¹ y de cara a la acreditación de las pretensiones aducidas en la demanda y los hechos que las soportan, puede el Tribunal afirmar, de entrada que no quedó demostrado el incumplimiento del contrato de arrendamiento por el convocado en lo concerniente al subarriendo alegado por la actora.

¹¹ Las pruebas deberán ser apreciadas en conjunto, de acuerdo con las reglas de la sana crítica, sin perjuicio de las solemnidades prescritas en la ley sustancial para la existencia o validez de ciertos actos.

Los medios de prueba relacionados dan fe, en primer término, de que la edificación situada en la carrera 58 Nro. 53A- 28 de Medellín contaba originalmente con tres pisos, como consta en la declaración primera de la escritura pública Nro. 3.423 del 16 de diciembre de 1996 otorgada en la Notaría Séptima de Medellín (venta de VICTOR MANUEL SIERRA MESA a GLORIA DAVILA BEDOYA y MARTHA HELENA DAVILA BEDOYA), instrumento al cual el Tribunal le asigna mérito probatorio de conformidad con los artículos 243, 244, 246, 248, 250, 253 y 257 del Código General del Proceso.

El hecho material del número de pisos fue corroborado por la prueba oral y admitido por el convocado, desde la contestación a la demanda, puesto que aceptó que él había realizado cambios en el tercer piso y construido un cuarto nivel. Los videos entregados por los contendientes y fotografías agregadas con el informe estructural y con el avalúo comercial muestran también la cuestión. A tales piezas probatorias les reconoce el Tribunal valor demostrativo, en su carácter de documentos privados.

De acuerdo con el contrato, el bien arrendado fue un inmueble situado en la carrera 58 calle 53 A-28 (interior 301), sin más descripción y sin indicación del área arrendada, que en cuanto al tercer piso tampoco aparece anotada en la escritura de adquisición ni con la claridad deseada en la ficha catastral (documento público que goza de valor probatorio a la luz de normas como las indicadas más atrás para el caso de la escritura aportada). Tal superficie no fue acreditada en ninguno de los otros documentos y aunque la afirmación del accionado al oponerse a la demanda no es del todo coherente -porque asegura requerir más del 60% del área pero acepta que tiene subarrendado el 40%-, no se cuenta con elementos de juicio suficientes para concluir el incumplimiento alegado.

La carencia de un punto de referencia de cuánto mide el tercer piso objeto del arrendamiento y de una noticia cierta del área de las bodegas subarrendadas¹², dentro del material probatorio originalmente arrimado a los autos, no permitía en principio al Tribunal inferir si el señor MUÑOZ TOBÓN llegó a quebrantar la disposición del artículo 523 del Código de Comercio, en caso de haber subarrendado la totalidad del bien o más de la mitad y con afectación de los derechos de la arrendadora.

Sin embargo, esos datos pudieron organizarse por medio de prueba pericial que fue ordenada de oficio y rendida por el perito ingeniero civil SERGIO MARIO GAVIRIA ZAPATA, dictamen que fue puesto en conocimiento de las partes y controvertido en audiencia llevada a cabo el 27 de noviembre de 2023.

A la luz del dictamen, el tercer piso tiene un área de 174.7 metros cuadrados y está conformado por ocho bodegas o espacios privados y sus circulaciones. El cuarto piso cuenta con 174.7 metros cuadrados, distribuidos en 8 bodegas. Empero, de la pericia no se alcanza a desprender información cierta sobre el título de ocupación de las citadas bodegas y en consecuencia no hay demostración de un subarriendo no permitido legalmente.

¹² Que el propio demandado aceptó en respuesta entregada al Tribunal: “*PREGUNTADO: Usted mismo va narrando ahí cómo va ingresando al inmueble y lo describe, ¿es correcto? CONTESTÓ: Sí señor. PREGUNTADO: Usted habla en uno de los videos inicialmente aportados, que en el tercer piso tiene unos sitios arrendados. Explíqueme al Tribunal cuáles son esos sitios y a quién se los tiene arrendados. CONTESTÓ: Sí, vea, en el tercer piso hay un sitio que es de ropas, ese se lo tengo arrendado a un señor Armando; también hay otro espacio que es de televisores, que ese lo tiene una muchacha del centro comercial, que se llama Wilfren; de ahí sigue otro, que ese, a ver, este lo tiene Efrén, este otro lo tiene Efrén, este lo tiene Efrén, está el baño; de ahí sigue otro que está arrendado, que ese lo tiene un señor, pero él se murió, o sea, eso está en proceso de sucesión*”.

Por lo demás, cabe advertir que si el nivel cuatro agregado por el demandado a la construcción no fue autorizado por la arrendadora, en armonía con lo que ésta predica y se pasa a establecer si le asiste razón, no puede considerarse parte del objeto contratado y, por ende, lo que en ese nivel esté subarrendado no puede tenerse en cuenta dentro del planteamiento de la parte convocante.

En síntesis, no demostró la parte convocante, a quien incumbía probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico buscado con la demanda (la restitución del inmueble), lo relacionado con el subarriendo.

D.8. SEGUNDO MOTIVO DE INCUMPLIMIENTO – CONSTRUCCIÓN NO AUTORIZADA.

Llegados entonces al estudio del segundo motivo invocado por la arrendadora en su demanda, consistente en no haber ella autorizado las obras que el señor MUÑOZ TOBÓN realizó y que, como se puso de presente, aceptó haber ejecutado, con la explicación de haber sido autorizado por el señor NICOLÁS DÁVILA como administrador del inmueble, se encuentra necesario el siguiente recuento:

- a) Consta en el contrato de arrendamiento que su objeto era el interior 301 del inmueble situado en carrera 58 calle 53 A-28 (cláusula primera). Es decir, se arrendó el tercer piso. Y en el documento no consta que quedaría comprendido un nuevo piso que pudiera construir el arrendatario.
- b) Según la cláusula tercera del mismo contrato, se pactó como destinación del bien arrendado el funcionamiento de un establecimiento de comercio en el cual se desarrollarían únicamente actividades de bodegaje.
- c) Conforme a la cláusula séptima, se obligó el arrendatario a efectuar las reparaciones locativas en los términos de ley, quedando prohibidas las mejoras. Empero, se autorizó al convocado “para que por su cuenta y riesgo haga las adecuaciones necesarias al bien inmueble objeto de este contrato, *con el fin de que se pueda usar adecuadamente para el fin requerido por el mismo*” (bastardillas del Tribunal).
- d) Sobre el argumento planteado por la demandante expresó el demandado que “*Las adecuaciones y mejoras fueron consentidas y de conocimiento de la arrendadora como se evidencia en los pantallazo (sic) que están en el Messenger los cuales se adjuntos (sic) en las anexos de las pruebas que son prueba*” y que “*Las adecuaciones y mejoras, fueron efectuadas por el deterioro del bien inmueble, y no por causa culposa del arrendatario*”.

Fue reiterativo el arrendatario en su posición, en la cual indicó que no era cierto que hubiera incumplido, “*debido a que el administrador Nicolás Dávila tenía conocimiento de las mejoras y de la reforma, quien a su vez le comunicaba de las mismas a la arrendataria (sic) Martha Dávila, así mismo en varias ocasiones se reunión en la casa del administrador y arrendataria. (Prueba de los pantallazos de Messenger)*”.

Sin gran esfuerzo se observa que al momento del arrendamiento el inmueble no contaba con un cuarto nivel y que éste no puede tenerse como *adecuación necesaria para usar el bien según la destinación estipulada*, actividades de bodegaje, como quiera que éstas se debían adelantar en el tercer piso, que podía efectivamente ser acondicionado por el arrendatario.

La autorización del contrato no puede interpretarse con tanta amplitud que comprendiera una facultad del arrendatario de alterar la forma del bien arrendado, al punto de convertir un piso en dos niveles o, con otras palabras, en crecer el área del tercer piso.

Del mismo modo que las palabras de la ley se deben entender en su sentido natural y obvio, también las de un contrato deben ser consideradas en su significado directo si las partes no le dieron un alcance diferente al corriente. Por ello la expresión *“adecuación necesaria para usar el bien conforme a la destinación convenida”* no puede tomarse por fuera de la comprensión sencilla de referirse a los arreglos y ajustes que el estado del bien demandaba que se hicieran para adaptarlo a bodegas, tales como cerramientos o divisiones, del piso que se arrendaba.

Cobran importancia en estas reflexiones las precisiones consignadas sobre los alcances de las obligaciones de las partes de un contrato, en el sentido de cómo deben ser ellas cumplidas por ser el acuerdo una ley que las ata. Justamente, a propósito de la buena fe y de los deberes secundarios de conducta (artículo 1603 del Código Civil), estima el Tribunal que para la ejecución de una obra como la construcción de un piso adicional que no estaba individualizado en el contrato, el arrendatario debía contar con la aquiescencia de la arrendadora, pues no otro podría ser el entendimiento de la cláusula séptima del contrato suscrito en noviembre de 2017.

De hecho, puede afirmarse que el señor MUÑOZ TOBÓN así lo pensaba, puesto que en su defensa propuso y reiteró que el permiso para adelantar esa modificación del edificio fue otorgado por el señor NICOLÁS DÁVILA.

Si el señor NICOLÁS DÁVILA era o no el administrador del edificio es punto que expuesto por el opositor no fue comprobado en el proceso, pero que en gracia de discusión, de haberlo estado, tampoco serviría para inferir de él, por sí solo, que el señor MUÑOZ TOBÓN contaba con un permiso especial para construir un piso más en el inmueble, sin licencias oficiales.

Mucho insistió el demandado en el curso del proceso en que la calidad atribuida al señor NICOLÁS DÁVILA se detectaba en unos chats que fueron impresos y aportados con la contestación a la demanda (pantallazos de conversaciones de Messenger y WhatsApp).

La jurisprudencia colombiana¹³ ha reconocido valor probatorio a las capturas de pantalla de conversaciones de redes sociales como las enunciadas. La impresión en papel, como tal, no

¹³ Por ejemplo, sentencias T-043 de 10 de febrero de 2020 o T-467 de 19 de diciembre de 2022 de la Corte Constitucional; sentencia SL 5246-2019 del 2 de diciembre del 2019. Rad. 74778, Corte Suprema Sala de Casación Laboral; sentencia del 10 de diciembre del 2010, expediente 1.No. 11001 3110 005 2004 01074 01, sala de Casación Civil; o sentencia de 13 de diciembre de 2017, radicado 25000-23-26-000-2000-00082-01(36321) del Consejo de Estado que señaló que *“No obstante lo anterior y sin desconocer que lo deseable, a la luz de la normatividad en comento, es que los documentos electrónicos se aporten acompañados de su respectivo soporte digital y firmados de manera electrónica, firma ojala certificada, es una realidad incuestionable que para cuando entró en vigencia la Ley 527 e incluso en esta época la utilización de la firma digital no es la regla general en las comunicaciones privadas ni públicas que se entablan a través de las redes, como los correos electrónicos, menos aún en otro tipo de sistemas más recientes como las redes sociales, por medio de las cuales, actualmente, se celebran una cantidad importante de transacciones comerciales”*.

Dijo asimismo la Alta Corporación que *“En estas condiciones, la Sala considera que las copias impresas de correos electrónicos, no tachadas de falsas por la persona a quien se oponen, cuando permitan una mínima individualización, esto es cuando ofrezcan certeza sobre quien los ha elaborado, a quien se ha dirigido y cuándo, pueden ser valoradas, en tanto la individualización da lugar a asociar el contenido, lo que implica, a*

puede rigurosamente tenerse como documento por esa razón, pero al menos como indicio de su existencia, da cuenta de mensajes de datos que tienen la naturaleza de documentos.

El Tribunal se acoge a las directrices de la jurisprudencia para la apreciación de esos pantallazos, a efecto de tomar su literalidad como derrotero de lo que expuso, como sigue:

- i. Algunas de las conversaciones que recogen los pantallazos no tienen fechas.
- ii. No consta en esos pantallazos que el señor NICOLÁS DÁVILA se presente como administrador del edificio de la carrera 58. Por el contrario, en la página 1 del anexo de pruebas menciona que hubo un cambio de administrador y en la página 2 refiere que hablaría con la actora, lo que hace suponer que no tenía una verdadera facultad para concertar un contrato.
- iii. En la página 3 el demandado le pregunta al señor NICOLÁS cómo serían las reformas. La respuesta se vinculó a un aumento de rentabilidad y a reformas similares a las que hizo Ramón (que dentro de la información suministrada al Tribunal es inquilino en otro piso inferior).
- iv. También en la página 3 figura que el señor NICOLÁS autorizaría esas reformas.

Como el contrato autorizó reformas al bien arrendado, la ilustración que cabría derivar de los pantallazos debía ser la de cuáles pudieron ser aquellas y, más aún, si se iba a permitir construir un piso más.

Empero, los pantallazos no contienen el detalle de las reformas y las que se habilitaron quedaron plasmadas en el contrato en la frase *ajustaciones necesarias con el fin de que se pueda usar adecuadamente para el fin requerido por el mismo*.

Se descarta por este sendero del análisis que en las aludidas capturas de pantalla obre la autorización para introducir una reforma de la magnitud que se hizo, un piso más, por lo que en su examen de la prueba procede el Tribunal a establecer, si como le competía al demandado, probó éste, de otra forma, que contaba con un permiso para ese hecho puntual.

Refirió el accionado en el interrogatorio de parte que absolvió que no le había solicitado autorización a la arrendadora para realizar las obras de un cuarto piso porque él se entendía era con el señor NICOLÁS. Dijo textualmente:

«PREGUNTADO: Manifiéstele al Despacho usted qué hizo para reparar el techo. CONTESTÓ: ¿Yo qué hice para reparar el techo? Para reparar el techo se cambió, se reemplazó ese techo por una losa liviana. PREGUNTA # 15: Don Mauricio, ¿y sobre esa losa liviana usted construyó un piso adicional? CONTESTÓ: Sí, sobre esa losa liviana se construyó un piso adicional, pero eso ya se había comentado con Nicolás. PREGUNTA # 16 Don Mauricio, ¿y usted para construir ese piso solicitó algún permiso de la señora MARTHA? CONTESTÓ: Para construir ese piso, vuelvo y le repito, o sea, yo todo lo manejaba por medio de Nicolás, porque inclusive la señora MARTHA, cuando iba a venir por acá, Nicolás me avisaba a mí: “ve, va a ir mi hermana, para

la luz del principio de buena fe, aceptar su autenticidad. Eso sí, de ello no se sigue que el medio de prueba resulte per se idóneo para la demostración que se pretende, pues su valoración estará sujeta a valoración conjunta y en especial de las reglas de la sana crítica.»

que por favor estés pendiente de ella, porque a ella le da miedo entrar por acá”. Yo era la persona que la recibía, entonces obviamente, yo todo era por medio de Nicolás, Nicolás era la persona que se encargaba de informarle a ella todas esas cosas. Así como él se comunicó conmigo para ofrecerme la propiedad, para gestionar o para cuadrar lo del tema del pago del arrendamiento, él fue el que me dio a qué cuentas se iba a consignar lo del arrendamiento, él fue el que me dijo: “el arrendamiento del contrato lo vas a firmar con mi hermana”. Entonces yo todo lo filtraba por medio de Nicolás. PREGUNTA # 17: Don Mauricio, para construir ese cuarto piso, ¿usted solicitó algún permiso ante Curaduría? CONTESTÓ: Es que ahí lo que se hizo fue que se reemplazó el techo. Ante Curaduría no se ha solicitado, ni se solicita, ni darán ningún permiso, porque en esta área no le dan permiso a nadie. ¿Por qué? Porque esta área no está destinada para modificaciones hace mucho tiempo, porque esta área, dentro del Plan de Ordenamiento Territorial, está destinada para ser demolida, y para ser utilizada por el SENA a nivel educativo».

La explicación del señor MUÑOZ TOBÓN fue la misma todo el tiempo. Debía por tanto probar que el señor NICOLÁS DÁVILA estaba facultado para obrar por cuenta de la demandante y asimismo que en tal calidad, como su representante o apoderado o delegado para tal asunto del contrato, impartió la autorización para edificar un cuarto piso sobre la losa liviana que reemplazó el techo que tenía la propiedad.

En su declaración, la señora LUZ UBIELY MUÑOZ TOBÓN, hermana del demandado, indicó, en alusión a NICOLÁS DÁVILA, que “A ver, yo creo que hace falta aclarar algo, no sé cómo será la vida de allá don Darío con sus hermanas o como sea la cuestión; *nosotros la imagen que teníamos era que él era el que era responsable de ese edificio*; es más, no era solamente del primer piso sino de todo el piso, porque había un daño, se llamaba a don Darío, había alguna cosa, era don Darío” (cursivas del Tribunal). Y en otro lugar de su versión relató que “*Pero sí él se presentaba como dueño y señor, don Darío*”.

No brinda claridad la última observación de la testigo, si se considera que ella *tenía una imagen*, esto es, imaginaba, que el nombrado NICOLÁS DÁVILA era responsable del edificio, pero no asegura contundentemente que lo fuera, con expresión de las razones o circunstancias en que se mostraba como *dueño y señor*.

Otro deponente, JHON ALEXANDER CASTRILLÓN CUADROS, que fue la persona encargada de hacer las obras de adecuación del tercer piso, la reforma del techo, la construcción del cuarto nivel y organizar la parte superior de la fachada, aportó una mejor ilustración al Tribunal al informar, cuando fue preguntado si se tuvieron permisos oficiales (licencias), que “No, no se tuvo ningún permiso, se sacó solamente así, porque hasta donde yo tenía entendido, yo soy oficial y *el señor Darío que figuraba como el dueño, no conozco a nadie más, él me dijo la reforma que pensaban hacer allá*, y junto con MAURICIO entonces hicimos una revisión del área, de todo lo que hay, de que la estructura tiene muy buenos cimientos; después de que se realizó la losa volvió y se revisó, y no hubo ningún movimiento, ni asentamiento, ninguna estructura falló”.

El pasaje destacado da cuenta de un hecho específico, de interés para el proceso, consistente en que el demandado, por lo visto, no procedió de manera autónoma a la realización de las modificaciones del bien arrendado, las cuales contaban con el visto bueno del señor NICOLÁS, como lo reiteró el opositor. La versión del testigo CASTRILLÓN es creíble para los árbitros y su dicho está sustentado en la participación directa del declarante en los sucesos relatados.

Sin embargo, no brota de ese testimonio, tampoco de los otros que se practicaron, la mención de que la demandante hubiera autorizado los trabajos que en la demanda reprocha como fuente de incumplimiento del contrato de arrendamiento, ni demostración de que el señor NICOLÁS DÁVILA hubiera actuado por cuenta de ella.

DEYANIRA MONTES LÓPEZ afirma que no tenía nada que ver con NICOLÁS y que ella se entendía primero con GLORIA y después con la demandante. Manifestó que en alguna época ocupó una pieza en el tercer piso, después arrendó el segundo piso, pero que no volvió a ver el tercer piso. Alude a las reformas realizadas, pero con la anotación de que las observa desde afuera y no sabe en qué consistieron realmente, aunque asegura que el piso que arrienda se oscureció por el techo que fue cambiado. Las reformas las sitúa por la época posterior a la pandemia.

EFRAÍN ANTONIO VALENCIA AREIZA señaló que en una época (1998) entregó los arrendamientos al señor NICOLÁS, pero por ser hermano de doña GLORIA. Pero su versión no arroja luces acerca de la calidad en que eventualmente actuó respecto de la demandante.

D.9. LAS PRETENSIONES PRIMERA Y CUARTA.

Con el análisis que antecede, se ocupa el Tribunal de dos elementos consignados en las pretensiones de la demanda y su incidencia en la decisión que debe adoptarse.

Puntualmente, **la primera pretensión** busca que se declare la terminación del contrato de arrendamiento por existir incumplimiento contractual en tanto el señor MUÑOZ TOBON [...] *“construyó un cuarto piso en el edificio ubicado en la carrera 58 Nro. 53ª- 28, realizando modificaciones estructurales en el inmueble de mi prohijada que están poniendo en peligro la estabilidad del edificio”* (primer elemento).

Y **la pretensión cuarta** aspira a que *“Se ORDENE al señor MAURICIO MUÑOZ TOBON persona mayor identificado con cedula de ciudadanía Nro. 71.276.948, como parte de la indemnización de los perjuicios causados, DERRIBAR Y DEMONTAR las construcciones del cuarto piso no autorizadas y que están poniendo en peligro la estructura de la propiedad ubicado en la carrera 58 Nro. 53ª- 28 interior 301, en el barrio San Benito de la ciudad de Medellín, inmueble identificado con Matrícula inmobiliaria Nro. 01N-5116365; así como la REMOCIÓN de desechos y escombros consecuencia del derribo de las construcciones no autorizadas y que están poniendo en peligro la estructura de la propiedad ubicado en la carrera 58 Nro. 53ª- 28 interior 301, en el barrio San Benito de la ciudad de Medellín, inmueble identificado con Matrícula inmobiliaria Nro. 01N-5116365”* (segundo elemento).

Para profundizar, los aspectos destacados son:

- i. ¿La construcción del cuarto piso implicó una modificación estructural del inmueble con peligro de la estabilidad del edificio?
- ii. Si la respuesta a dicha pregunta fuera negativa, ¿cuál debe ser el pronunciamiento del Tribunal frente a la primera pretensión?
- iii. ¿Se debe ordenar que se derriben y desmonten las construcciones del cuarto piso?

Aparte de la necesidad de esclarecimiento del primer hecho, a saber, modificación estructural de la edificación y su riesgo, derivada de la falta de comparecencia a declarar de los señores Jhimer Alberto Trujillo y Camilo Ramírez Rojas, ingenieros civiles de la sociedad Diseños y Estructuras SAS. y para la comprensión del documento titulado informe pericial de certificado estructural, quiso el Tribunal confirmarlo a efecto de disponer lo concerniente a la cuarta pretensión y en aras de atender sus deberes generales como juez. En tal sentido en la prueba pericial oficiosa se requirió del auxiliar su concepto desde el punto de vista técnico acerca de si en el caso podía justamente concluirse lo predicado por la parte actora.

El pronunciamiento de la peritación fue el siguiente:

«Dictamina el Perito que la construcción del cuarto piso, incluyendo la losa que sirve de techo al tercer piso, no afectó la estabilidad estructural de la Edificación, pues esta NO amenaza ruina ni actual ni potencial, entendiendo como ruina el agotamiento generalizado de los elementos estructurales de todo o parte de la edificación.

A pesar de lo anterior, considerando que la edificación original no tuvo diseños estructurales, que la adición del cuarto piso se hizo en contravención a las Normas Sismo Resistentes Colombianas, y que estabilidad estructural implica sólo una condición de equilibrio, pero no de reservas estructurales suficientes para atender cargas límite, se recomienda que no se continúe el uso como bodega del cuarto piso, a no ser que se soliciten las licencias urbanísticas respectivas y se realicen las obras que está licencia implica.

En otras palabras, desde el punto de vista técnico, no se hace necesaria la demolición del cuarto piso, pero tampoco se puede patrocinar su uso, y menos como bodega, sin que primero sea sometido a un procedimiento de reconocimiento urbanístico en el que se definan los reforzamientos a que hubiera lugar, para garantizar, no sólo la estabilidad estructural, sino condiciones de seguridad estructural».

Y por otro aspecto se interrogó al experto y respondió:

«5.7- El Perito dictaminará si la demolición de las construcciones del cuarto piso representa algún riesgo para la estabilidad del edificio o si se deben adelantar algunas reparaciones o modificaciones, caso en el cual, indicará cuáles.

La demolición de un elemento masivo como un muro, columna o losa, requiere (sic) del uso de mecanismos que generan impactos y vibraciones. Como los elementos que se demuelen están unidos físicamente al resto de la edificación, estas vibraciones e impactos pueden extenderse nocivamente a otros elementos que no son objeto de la demolición, afectando su capacidad mecánica.

Por otro lado, el desmonte de elementos de cubiertas livianas, generalmente no genera afectación a las estructuras a las que se encuentran unidos, pues no requieren golpes, y las vibraciones son despreciables.

Aclarado lo anterior, debe también aclararse que el cuarto nivel se encuentra conformado por tres tipos de elementos: La losa, la mampostería que sirve como estructura, y la cubierta.

En el caso del desmonte de la cubierta liviana que sirve para conformar el cuarto nivel, NO representa ningún riesgo para la estabilidad del Edificio; y si se realiza técnicamente no debería generar ningún tipo de incidencia en los elementos estructurales a los cuales se encuentra unida, ni en el resto de la Edificación.

En el caso de los muros (mampostería) que sirven para conformar el cuarto piso, y sostener el techo, estos pueden ser desmontados o demolidos; entendiéndose como desmonte la recuperación de los mampuestos, o piezas de arcilla, proceso que es más meticuloso y demorado; pero también pueden ser demolidos para desarrollar la actividad mucho más rápido. El desmonte de la mampostería, con delicadeza, no supone la producción de vibraciones que incidan sobre los elementos estructurales a los que están adosados; pero la demolición si puede producir algunas fisuras, que no deberían pasar de lo estético si la demolición se realiza técnicamente.

En lo referente a la losa de concreto en el sistema steeldeck, la demolición de un elemento de concreto supone la posibilidad cierta de fisurar o agrietar los elementos estructurales del tercer piso como producto de la energía liberada por los fuertes golpes que se requieren para la demolición, así se realice con cuidado.

También se debe considerar que en el evento de demoler la losa, se hace necesario reconfigurar las cuchillas que sirven para dar pendiente al techo, previa construcción de una viga de amarre (viga de enrase) que recorra todos los muros a nivel de donde se encontraba la losa, formando anillos cerrados.

Además las cuchillas deberán rematarse mediante cintas (una especie de viga muy esbelta) de confinamiento.

***En resumen,** se pueden desmontar la cubierta y los muros del cuarto piso sin ningún riesgo para los elementos estructurales de la edificación; pero la demolición de la losa sí supone un riesgo para los elementos estructurales del tercer piso, además que hacen necesaria la construcción de vigas de enrase, cuchillas y cintas de confinamiento, para luego reconstruir la cubierta».*

Para el Tribunal el dictamen pericial rendido por el experto Gaviria Zapata puede ser acogido, pues reúne las calidades de firmeza y claridad que se exigen en estos casos, así como sustentación técnica adecuada. En tal sentido, para despachar las pretensiones será considerado como fundamento de la resolución que se adoptará.

D.10. EXAMEN DE LA PRETENSIÓN PRIMERA.

Sea lo primero anotar que la demanda refiere los hechos básicos del contrato, duración de éste y su precio, los cuales son aceptados por la demandada. Pero tanto la demanda de la convocante como la contestación a la demanda del convocado deben interpretarse, especialmente la segunda en su forma, porque contiene unas respuestas desplazadas en los números de los hechos de la demanda y debe procederse de ese modo pues de lo contrario se pueden configurar unas confesiones a las que les faltará el elemento intencional de la declaración respectiva.

Por lo que atañe a la demanda, la interpretación del Tribunal recae en las pretensiones, armonizadas con los fundamentos de hecho. Las pretensiones primera y segunda son una misma-orientada a la declaración de terminación del contrato, con más detalle la primera; y las pretensiones cuarta y quinta se subordinan a la declaración de terminación del contrato por una de las dos causales invocadas para ese fin, a saber, la realización de obras en el inmueble sin autorización de la arrendadora.

Entienden los árbitros que la cualificación consignada en la demanda acerca de las consecuencias que pueden producir en la edificación las obras que no fueron autorizadas, no es parte totalmente sustancial de la correspondiente pretensión, puesto que el incumplimiento del contrato imputado al convocado tiene como centro la ejecución de una construcción sin el permiso necesario de la actora.

Dispone el artículo 281 del Código General del Proceso en sus dos primeros incisos:

«Artículo 281. Congruencias. La sentencia deberá estar en consonancia con los hechos y las pretensiones aducidos en la demanda y en las demás oportunidades que este código contempla y con las excepciones que aparezcan probadas y hubieren sido alegadas si así lo exige la ley.

No podrá condenarse al demandado por cantidad superior o por objeto distinto del pretendido en la demanda ni por causa diferente a la invocada en esta».

El concepto de causa se vincula, como elemento de la pretensión, al fundamento jurídico de ésta y a los hechos que le sirven de base. Su significado es único. De modo expreso se contempla en el ordenamiento procesal en la institución de la cosa juzgada y lo define la Corte Suprema de Justicia como sigue (sentencia STC18789 de 2017):

«2.3. Por causa, de antaño tiene decantado la Corporación, debe entenderse el hecho jurídico que sirve de fundamento a las súplicas, vale decir, la situación que el actor hace valer en su demanda como cimiento de la acción, distinto por supuesto de ésta, porque de un solo y mismo sustrato fáctico pueden derivar varias acciones; es, igualmente, la “(...) narración del libelo, la relación del caso que ha originado los derechos y dado motivo a la reclamación en justicia”.

La identificación de la causa petendi, al igual que del objeto, debe investigarse en el ruego introductorio, fundamento de los juicios, y responde, a diferencia de éste, a la cuestión de por qué se litiga, con apoyo en qué, al soporte del petitum».

Al revisar la demanda, se observa en el hecho quinto:

*«QUINTO: Igualmente el demandado incumplió la obligación contenida en la cláusula SÉPTIMA del contrato de arrendamiento, toda vez que el señor **MUÑOZ TOBON** realizó no solo reparaciones locativas en el piso 301, sino que también realizó modificaciones estructurales que no cumplen con las normas NSR-10, no cuenta la construcción realizada con estructura antisísmica y como consecuencia de su actuar ha puesto en peligro la estructura y estabilidad de toda la propiedad; además que la construcción realizada no tiene autorización de mi mandante, así como tampoco se cuenta con la licencia de construcción otorgada por la curaduría correspondiente».*

Entonces, el punto inicial establecido en este hecho es que se hubieran realizado “modificaciones estructurales que no cumplen con las normas NSR-10, no cuenta la construcción realizada con estructura antisísmica y como consecuencia de su actuar ha puesto en peligro la estructura y estabilidad de toda la propiedad”.

Lo relacionado con la autorización de la contratante y la oficial (licencia de construcción) aparece en el hecho con el conector *además*, sin que implique que tenga una importancia secundaria.

En general, se puede afirmar que toda demanda debe ser interpretada: para determinar si es clara y si no lo es o suscita alguna vacilación, para obtener su sentido más genuino, sin sustituir a la parte y para preservar la coherencia del fallo.

Respecto del caso concreto se debe examinar la pretensión primera, cuya redacción no brinda suficiente claridad al Tribunal y definir si lo pedido, en cuanto se refiere a las modificaciones introducidas a la edificación, está apoyado en un solo hecho de dos que se presentan o si éstos forman un todo. La conclusión que se obtenga evitará incurrir en un defecto al decidir, en cuanto atañe a la *causa petendi*.

Tal pretensión es del siguiente tenor:

«PRIMERA: DECLARAR judicialmente terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre los señores MAURICIO MUÑOZ TOBON persona mayor identificado con cedula de ciudadanía Nro. 71.276.948, en su calidad de arrendatario y la señora MARTHA HELENA DAVILA BEDOYA persona mayor identificada con cédula de ciudadanía Nro. 32.331.112, en calidad de arrendadora; por existir incumplimiento contractual en tanto el señor MUÑOZ TOBON subarrendó el inmueble en más del 50% (CLAUSULA SEXTA, así como el Código de Comercio) **y construyó sin la autorización de la arrendadora y sin la autorización de la curaduría un cuarto piso en el edificio ubicado en la carrera 58 Nro. 53A- 28, realizando modificaciones estructurales en el inmueble de mi prohijada que están poniendo en peligro la estabilidad del edificio».**

Descartada la causa invocada del subarriendo, la segunda parte, que se resalta, se introduce con una conjunción (“y”), que podría conducir, de entrada, a desconocer la pretensión declarativa de terminación del contrato, por representar un todo.

No obstante, sin atentar contra la congruencia, puede tomarse solamente el apartado final, con la consideración de que en realidad en la pretensión primera hay dos pretensiones:

«(Primera pretensión real)

PRIMERA: DECLARAR judicialmente terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre los señores MAURICIO MUÑOZ TOBON persona mayor identificado con cedula de ciudadanía Nro. 71.276.948, en su calidad de arrendatario y la señora MARTHA HELENA DAVILA BEDOYA persona mayor identificada con cédula de ciudadanía Nro. 32.331.112, en calidad de arrendadora; por existir incumplimiento contractual en tanto el señor MUÑOZ TOBON subarrendó el inmueble en más del 50% (CLAUSULA SEXTA, así como el Código de Comercio.

(Segunda pretensión real)

PRIMERA: DECLARAR judicialmente terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre los señores MAURICIO MUÑOZ TOBON persona mayor identificado con cedula de ciudadanía Nro. 71.276.948, en su calidad de arrendatario y la señora MARTHA HELENA DAVILA BEDOYA persona mayor identificada con cédula de ciudadanía Nro. 32.331.112, en calidad de arrendadora; por existir incumplimiento contractual en tanto el señor MUÑOZ TOBON ~~subarrendó el inmueble en más del 50% (CLAUSULA SEXTA, así como el Código de Comercio)~~ **y construyó sin la autorización de la arrendadora y sin la autorización de la curaduría un cuarto piso en el edificio ubicado en la carrera 58 Nro. 53A- 28, realizando modificaciones estructurales en el inmueble de mi prohijada que están poniendo en peligro la estabilidad del edificio.**

(Texto tachado se deslinda en la pretensión).

La “última pretensión”, entonces, que confrontada con el hecho quinto presenta invertida la causa (en el hecho se relata primero la modificación de la estructura y luego la falta de permiso y en la pretensión se redacta al contrario), tiene asidero en dos sucesos: la falta de autorización para hacer obras y la calidad de las obras mismas.

Ahí aparece la pregunta formulada: ¿el contenido de la *causa petendi* de la demanda de la convocante se conforma por dos acontecimientos separados o forman una unidad?

Si separados, ha de prosperar la pretensión, por estar probado que el demandado para realizar las obras no contó con permiso alguno, ni de la actora-porque no está demostrado adecuadamente (hipótesis) que el señor Nicolás Dávila tuviera alguna representación de ella-ni de la curaduría.

Si forman una unidad, la pretensión no debe prosperar, por cuanto del dictamen pericial no se derivan las condiciones que la convocante le atribuye a las modificaciones, relativas a su incidencia en la estabilidad de la construcción, más allá de que ellas no respetan normas de sismo resistencia.

Compete al Tribunal, entonces, como un deber ineludible, interpretar la demanda, lo que hace a partir de dos puntos de apoyo:

- a) A la luz de la doctrina sentada atrás, sobre la entidad de los incumplimientos, consideran los árbitros que el demandado, en su condición de arrendatario y deudor de las obligaciones estipuladas a su cargo en el contrato e impuestas por los deberes secundarios de conducta, debía consultar a la arrendadora para obtener su consentimiento en la realización de una obra como la construcción de un piso más en la edificación, hecho que no es de entidad menor como para asegurar que su incumplimiento no fue grave.
- b) La calificación de las obras realizadas como modificaciones estructurales y que comprometen la estabilidad del edificio fue consignada por la actora con miras a obtener el beneplácito a su petición de ser demolidas y derribadas.

Así las cosas, se concluye que la pretensión primera atinente a la declaración de incumplimiento por la realización de una construcción se fundamentó en que ésta no fue autorizada e independientemente en el hecho de que, según lo aseveró la demanda -y que no fue comprobado-dicha reforma ponía en peligro la edificación; pero, se reitera, con el propósito de alcanzar la destrucción de la obra realizada, que sustentó en su parecer de que ésta podía causar un daño.

La falta del permiso que el señor MUÑOZ TOBÓN debió procurar que le concediera la señora DÁVILA BEDOYA, sumada a su comportamiento de no adelantar los trámites legales correspondientes que sirvieran para el control de la obra nueva-que podría implicar una condición diferente a la que conceptuó el perito-, constituyen ciertamente hechos de incumplimiento por el quebrantamiento de deberes mínimos de información y prudencia que debió observar como contratante, razón por la cual, para el Tribunal, se abre paso la pretensión orientada a que se declare terminado el contrato.

Ahora bien. En lo que concierne a si la obra ejecutada como cuarto piso de la edificación constituye una modificación estructural de la construcción y si con ella pelagra la estabilidad

del edificio, se atiene el Tribunal a lo conceptuado por el perito que fue designado y en lo que ya se puso de presente. En dicho sentido comprenden los árbitros que la demolición de ese piso no es recomendable y eventualmente tampoco necesaria, por lo cual se negarán las pretensiones cuarta y quinta del libelo introductorio.

En resumen: se acogerá la súplica de terminación del contrato contenida en las pretensiones primera y segunda de la demanda, pero con fundamento en el incumplimiento del contrato por parte del arrendatario por haber realizado modificaciones al bien arrendado sin el permiso de la arrendadora y por no haber contado con las autorizaciones oficiales necesarias. En consecuencia, se ordenará la restitución deprecada, con la advertencia de que en razón de la ejecutoria del laudo el tribunal cesa en su competencia y por ende, la solicitud de comisión contenida en la pretensión sexta no es de recibo. Se negará la terminación del contrato por el subarriendo alegado, por no haberse demostrado y no se dispondrá demolición del cuarto piso, en atención a lo dictaminado por el experto que fue nombrado oficiosamente.

D.11. LA EXCEPCIÓN DE MÉRITO ESGRIMIDA POR EL DEMANDADO.

La excepción propuesta de INEXISTENCIA DEL INCUMPLIMIENTO se fundamenta en que el señor NICOLAS DAVILA, después de la muerte de su hermana GLORIA DAVILA, era el administrador de la edificación y por tanto, se concluye, que todo lo que se concretaba o acordaba con este señor era de conocimiento de la arrendadora, señora MARTHA HELENA DAVILA.

Para acreditar lo anterior se aportaron unos mensajes de Whats App con la contestación de la demanda que corresponden a conversaciones entre el señor NICOLAS DARIO DAVILA y el señor MAURICIO MUÑOZ y que en cuanto a su valor probatorio este Tribunal ya se pronunció.

La mayoría de esos mensajes parece que son del año 2017 cuando estaban en la firma del contrato de arrendamiento y en la entrega del inmueble arrendado. Solo en un mensaje se refiere a reformas y de acuerdo con lo que se lee, la idea y lo pretendido, era aumentar la rentabilidad del inmueble para lo cual parece el señor NICOLAS DAVILA dio una autorización general: *“La podemos hacer como las ha hecho Ramón. El me dice y yo lo autorizo (Sic)”* Mensaje sin fecha, sin especificar cuáles mejoras, en qué piso y demás.

Es claro que fue el señor NICOLAS DARIO DAVILA quien contactó al señor MAURICIO MUÑOZ TOBON, para darle en arrendamiento el piso tres de la edificación. Fue la persona, que posiblemente con autorización de sus hermanos, ya había fallecido una de las copropietarias y se encontraba en proceso de sucesión, negoció las condiciones del contrato de arrendamiento objeto del presente proceso, convino el valor del canon, no solo el que se hizo constar en el texto del mismo, \$620.000, sino el que se convino recibiría el señor NICOLAS DARIO directamente, esto es la suma de \$380.000.

Igualmente se acordó una adecuación en el tercer piso para destinar el inmueble a bodegas, esto fue comentado además, con los hermanos del señor NICOLAS DARIO y con la demandante, quienes estuvieron de acuerdo.

Al respecto la demandante manifestó:

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

«MARTHA HELENA DAVILA BEDOYA. PREGUNTADA POR EL TRIBUNAL: Entonces, ¿quién se encargó de toda la negociación de las condiciones del contrato de arrendamiento con él? **CONTESTÓ:** Mi hermano Nicolás Darío, como le había dicho previamente a la abogada. Mi hermano Nicolás Darío, como él estuvo con mi hermana Gloria, desde que compró ese edificio él conocía los vecinos, la gente de ese sector. Entonces él conocía a MAURICIO. Yo lo vine a conocer prácticamente, es que para decirle sinceramente, doctora, yo me mantenía alejada, porque hermana Gloria estaba al frente, al frente todo el tiempo, al frente del negocio. Ella conoció a MAURICIO, por supuesto, seguramente conoció a su familia, no sé. Pero yo lo vine a conocer cuando lo del contrato; mi hermano elaboró el contrato. Yo simplemente, como yo tenía la mitad del edificio, me tocaba a mí firmar el contrato.

PREGUNTADA POR EL TRIBUNAL: ... Sírvase decir, señora Martha, si en algún momento a usted el señor Nicolás Dávila le informó sobre las modificaciones que se iban a hacer en el tercer piso. **CONTESTÓ:** Sí, cómo no, de eso estuvimos hablando con la familia, porque todos estábamos reunidos. Entonces él nos planteó la situación; cuando se desocupó el tercer piso, entonces Nicolás Darío nos habló de que el señor MAURICIO MUÑOZ estaba interesado en ese apartamento, pero como destinación de negocio, de comercio. Nosotros en un principio no estuvimos de acuerdo, pero él nos habló de que era una persona confiable, de bien, que lo conocía, que ya lo conocía hace ya mucho rato. Entonces por eso procedimos a alquilárselo al señor MAURICIO.

PREGUNTADA POR EL TRIBUNAL: ¿Usted sabe, de acuerdo con el contrato, si su hermano le explicó que eso era para bodegas?, ¿qué le explicó su hermano con relación al acuerdo de ese contrato? **CONTESTÓ:** Sí, ya le voy a decir, doctora. Cuando se hizo ese contrato mi hermano me dijo: “La señora del tercer piso se fue, hay dos opciones: alquilarlo como vivienda, o alquilarlo como bodegaje. Si lo alquilamos como vivienda, nos toca a nosotros, a la familia, ponernos al frente de los daños, del techo, de las goteras, etcétera, etcétera. Si se lo alquilamos al señor MAURICIO, como él va a destinarlo a bodegaje, a él le va a tocar, a él le va a tocar todas las adecuaciones”. Estuvimos hablando respecto a eso, y a última hora, como le dije anteriormente a la abogada, Darío lo conocía, era una persona de bien, una persona de fiar. Entonces nosotros procedimos a alquilarle el tercer piso, y él se encargaba de las respectivas adecuaciones».

Se recibieron las declaraciones de otros inquilinos del Edificio, quienes claramente manifestaron que nada tenían que ver con NICOLAS DARIO en lo relacionado con el contrato de arrendamiento que cada uno tenía con la señora GLORIA DAVILA y posteriormente con quien quedó como administradora de dichos contratos a la muerte de ésta, la señora MARTHA HELENA DAVILA BEDOYA. Ninguno de estos arrendatarios le pagaba suma alguna al señor NICOLAS en virtud de los contratos de arrendamiento, ni se entendían con él para lo relacionado con arreglos o reparaciones en sus locales.

«DEYANIRA MONTES LÓPEZ, PREGUNTADA POR EL TRIBUNAL: Nicolás tenía que ver algo con el edificio? **CONTESTÓ:** No, yo no tenía nada que ver con ese señor, yo todo era con doña Gloria, la finada, y enseguida que murió ella, era con doña MARTHA, la que me presentaron, que había quedado encargada.

PREGUNTADA: Y manifiéstele al Despacho si usted en algún momento le pagó arriendo al señor Nicolás Darío. **CONTESTÓ:** Nunca, no, nunca tuve negocios con él, ni que él me haya cobrado a mí o yo le pagué a él, no.

PREGUNTADA: Manifiéstele al Despacho si usted conocía si la señora Marina le pagaba arriendo a quién. **CONTESTÓ:** A doña MARTHA, yo sé que solamente a doña MARTHA.

MARÍA CELESTINA VALENCIA MOSQUERA PREGUNTADA: ¿Su marido es el que paga?
CONTESTÓ: Sí. **PREGUNTADA:** ¿Y usted sabe a quién le paga el arriendo su marido?
CONTESTÓ: Eso lo pagan por el banco, él le gira a la que quedó encargada ahora, la hermana de la señora. **PREGUNTADA:** ¿Y cómo se llama? **CONTESTÓ:** Es que yo casi no, yo conozco a doña Gloria, cómo es que se llama la señora».

EFRAIN ANTONIO VALENCIA AREIZA manifestó que durante unos 6 meses, por allá en el año 1998, la señora GLORIA DAVILA BEDOYA, mandó a NICOLAS a cobrar los cánones:

«**PREGUNTADO:** Bueno, sírvase decirle al Tribunal si usted reconoce al señor Nicolás como dueño de los locales, el saber que usted le pagaba al arriendo a él en 1998, como lo afirma en su declaración. **CONTESTÓ:** Como eran hermanos, entonces la dueña totalmente sí era doña Gloria. **PREGUNTADO:** ¿Y usted por qué le pagaba los cánones de arrendamiento al señor Nicolás? **CONTESTÓ:** Porque ella lo mandaba, doña Gloria mandaba a Nicolás a cobrar, pero fue 6 meses apenas. Como yo tener un hermano, yo tener un inmueble, varios arriendos: “ve hombre, andá cobrale a fulano, cobrarle a fulano”, eso era todo, y mes por mes que fuera, y ya. Pero la dueña era doña Gloria».

Es claro para este TRIBUNAL que el señor NICOLAS DARIO actuó como intermediario en la celebración del contrato entre el señor MAURICIO MUÑOZ y la demandante, pero en ningún momento durante su la ejecución. La relación entre MAURICIO y el señor NICOLAS DARIO, como lo reconoce el demandado al absolver el interrogatorio de parte es muy vieja, de por lo menos 32 años, muy cercana además, amigos, pero no por eso podía decirse que actuaba como apoderado, mandatario o representante de la demandante en los demás contratos vigentes en el Edificio, ninguno de los inquilinos interrogados lo reconoce como tal, y sorprende desde el punto de vista de la experiencia-que se torna invaluable como criterio de análisis probatorio- que entonces solo fuera representante para el contrato suscrito entre la demandante y el demandado.

El señor NICOLAS DARIO participó en las decisiones relacionadas con las adecuaciones del tercer piso, así lo manifiesta el demandado y el señor **JHON ALEXANDER CASTRILLÓN CUADROS**, quien fuera la persona que realizó dichas adecuaciones y reformas.

Al respecto manifestó el señor CATRILLON

«**PREGUNTADO** sobre si conocía al señor **NICOLAS DARIO:** ¿Lo conoció por qué motivo?
CONTESTÓ: El señor era de la zona de la Minorista, en donde conocí a MAURICIO y a doña Luz; el señor lo distinguí varias veces, que estaba en esa zona, y fue uno de los que me llevó para revisar la casa donde se iba a hacer un arreglo en el tercer piso, porque había un techo muy deteriorado
PREGUNTADO: Cuando el señor Nicolás Dávila lo contactó para que realizara ese arreglo, ¿en qué año fue? **CONTESTÓ:** Eso fue finalizando el 2017.
PREGUNTADO: ¿Y a usted quién lo autorizó a tapar esos patios? **CONTESTÓ:** Cuando subimos a ver, la primera vez, con don Darío y MAURO, que fueron los que me llevaron, se iba a hacer el arreglo del techo, que ahí fue donde les dije que estaba demasiado deteriorado, ellos me dijeron que se podía reducir espacio a los patios para poder vaciar la plancha completa».

Pero de esa participación no se deduce necesariamente que la señora MARTHA HELENA DAVILA BEDOYA debiera conocer las reformas que se estaban adelantando, la dimensión de las mismas, el alcance de éstas y que las estuviera autorizando.

Ahora bien, por el hecho de pagarle una parte del canon de arrendamiento al señor NICOLAS DARIO, no necesariamente puede decirse que éste señor era parte del contrato, en especial porque como lo relata la señora **LUZ UBIELI MUÑOZ TOBÓN**, esto se hacía a espaldas de la arrendadora y de sus hermanos, quienes no debían enterarse.

*«**CONTESTÓ:** Pues yo tengo entendido que él consignaba la plata, pero no sé a qué cuenta, de quienes, y sé que físicamente le llevaba un dinero a don Darío, porque, a ver, no sé cómo manejan allá esa familia esa situación, porque don Darío todas las cosas las hace al escondido de ellos. Entonces, MAURICIO, él le alquiló a un precio, y que no se dieran cuenta las hermanas, y él le daba un resto de plata a don Darío, que el mismo se lo llevaba allá. Cuando don Darío ya no podía caminar, don Darío venía por él, pero cuando ya él no podía MAURICIO iba y le llevaba la plata, allá al apartamento».*

Juegan de nuevo entonces las máximas de la experiencia y la lógica: ¿Cómo podría afirmarse que el señor NICOLAS DARIO actuaba en representación de la arrendadora, si justamente como lo relata la hermana del demandado, se trataba de que sus hermanos no se enteraran de lo que dicho señor hacía, en especial, recibir una parte del canon de arrendamiento?

El demandado manifestó al responder el interrogatorio de parte:

*«**PREGUNTADO POR EL TRIBUNAL:** Cuénteme a qué se debe esa diferencia, por qué se dio. Explíqueme esa situación. Me contesta primero y después me explica. **CONTESTÓ:** Por eso, usted me está preguntando y yo le estoy diciendo. Esa situación se debe a que el convenio, o sea, el negocio, la negociación, se realizó con el señor Nicolás. Él me dijo Mauro: “el arriendo, en este momento las personas que lo tienen, lo tienen en esto; usted va a seguir pagando esto”. Pero entonces el negocio iba a ser de los dos. (Subrayas fuera de texto) no sea, ¿en qué sentido? De que él también se iba a beneficiar. ¿Por qué? Porque según lo que él me manifestaba, él necesitaba recursos, que para el transporte, y yo, igual pues es la propiedad de él, yo no tengo problema».*

El acuerdo de pagarle una suma de dinero al señor NICOLAS DARIO era algo fuera del contrato de arrendamiento suscrito con la señora MARTHA HELENA DAVILA BEDOYA, una cantidad que no hacía parte de lo convenido con la arrendadora, un negocio entre los dos, por tanto, mal puede entenderse y concluirse como lo pretende el demandado que el señor NICOLAS DARIO actuaba en representación de la demandante, si justamente, ésta no podía enterarse del pago de un beneficio a favor de NICOLAS DARIO.

Por lo demás y deviene de la mayor importancia, el demandado reconoce en el interrogatorio que no le consta que la MARTHA HELENA estuviera informada de todo lo relacionado con las obras en el inmueble.

*«**PREGUNTADO POR EL TRIBUNAL:** Pero mi pregunta se refiere es: al momento de la celebración del contrato, ¿la señora MARTHA sabía que había un canon diferencial entre usted y Nicolás, o no, o no sabía de esa situación? **CONTESTÓ:** No, yo no pudo afirmar algo que yo no sé. O sea, yo sé que mi negocio era con Nicolás y que yo le depositaba a nombre, a la cuenta de doña MARTHA, un valor, y que yo a él le entregaba el resto. Yo ya no sé si él le haya informado a ella, o si no le haya informado. Eso ya es como yo decirle a él de las modificaciones, o sea, a mí no me consta que él le dijo a ella de los arreglos, de las cosas que había que hacer; ahí sí no puedo decirle algo que no me consta».*

Así las cosas, no puede admitirse de ninguna manera la excepción propuesta por la parte demandada, que no está llamada a prosperar porque el mismo demandado reconoce que el señor NICOLAS DARIO DAVILA actuaba justamente a espaldas de sus hermanos en cuanto a la remuneración que recibía y no le consta además que la arrendadora estuviera informada de las adecuaciones adelantadas por él en el inmueble arrendado, como tampoco de las ampliaciones y mejoras realizadas: la construcción de un cuarto piso. De modo que no acreditó la autorización dada por la arrendadora para la construcción del cuarto piso.

Se infiere de lo expuesto que contrario a lo que asegura el señor MUÑOZ TOBÓN, sí incurrió en incumplimiento contractual, a la vista de los lineamientos y conceptos trazados en otro lugar de esta providencia y como fue señalado en el análisis de la primera de las pretensiones de la demanda.

E. JURAMENTO ESTIMATORIO.

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

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

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

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

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

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

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

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

Con fundamento en la norma antes transcrita y toda vez que la pretensión “de terminación del contrato de arrendamiento celebrado el 7 de noviembre de 2017 entre MARTHA HELENA

DÁVILA BEDOYA Y MAURICIO MUÑOZ TOBÓN por la causal referida en la demanda de haber realizado el arrendatario modificaciones físicas al bien arrendado, sin permiso de la arrendadora y sin contar con licencia oficial para ello” prosperó, no hay evidencia de que la actora haya actuado de mala fe o de manera temeraria en la estimación de los perjuicios que reclamó; por el contrario, la demandante hizo una valoración que fue debidamente sustentada y argumentada con las pruebas que consideró útiles y suficientes para ese propósito. Por lo anterior, el Tribunal se abstendrá de aplicar las sanciones de que trata la norma.

Este proceder del Tribunal encuentra asidero en el pensamiento de la Corte Constitucional plasmado en la sentencia C-157 de 2013. Y es que dichas sanciones no son objetivas o automáticas, porque requieren consultar cuál fue el comportamiento de la parte que prestó el juramento. El anotado fallo lo destacó, con un condicionamiento que en últimas se incorporó en el propio texto legal, cuando prescribe que *“La aplicación de la sanción prevista en el presente párrafo sólo procederá cuando la causa de la falta de demostración de los perjuicios sea imputable al actuar negligente o temerario de la parte”*, modulación que incluyó la ley 1743 de 2014 a partir de dicha providencia, en la cual la Corte halló que se podría llegar a sancionar desproporcionadamente a una parte diligente, a la que se le negaran las pretensiones por hechos o motivos ajenos a su voluntad.

F. CONDUCTA DE LAS PARTES.

La frase final del primer inciso del art. 280 del C.G.P. –referente al contenido de las sentencias– establece que *«[e]l juez siempre deberá calificar la conducta procesal de las Partes y, de ser el caso, deducir indicios de ellas»*.

En consecuencia, y a los fines de la disposición antes citada, el Tribunal pone de presente que a todo lo largo del Proceso, las partes y sus respectivas apoderadas obraron con apego a la ética y a las prácticas de buena conducta procesal que eran de esperarse de unas y de otras, motivo por el cual no cabe censura o reproche alguno, así como tampoco la deducción de indicios en su contra.

G. COSTAS Y SU LIQUIDACIÓN.

Habiendo concluido la evaluación del proceso, el Tribunal advierte que el balance del Arbitraje favorece a MARTHA HELENA DÁVILA BEDOYA en virtud de la prosperidad de la pretensión primera y segunda.

Por consiguiente, y de conformidad con los artículos 365 Núm. 1 de la Ley 1564 de 2012 *«Código General del Proceso»*¹⁴ se impondrán las costas del proceso en contra de MAURICIO MUÑOZ TOBÓN y a favor de MARTHA HELENA DÁVILA BEDOYA, incluyendo las *agencias en derecho* a que se hace referencia en el artículo 366 Núm. 3 y 4 de la Ley 1564 de 2012 *«Código General del Proceso»*¹⁵ y el pago de los demás costes debidamente acreditados en

¹⁴ *“En los procesos y en las actuaciones posteriores a aquellos en que haya controversia, la condena en costas se sujetará a las siguientes reglas:*

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

¹⁵ *“3. La liquidación [de costas] incluirá el valor de los honorarios de auxiliares de la justicia, los demás gastos judiciales hechos por la parte beneficiada con la condena, siempre que aparezcan comprobados, hayan sido útiles y correspondan a actuaciones autorizadas por la ley, y las **agencias en derecho** que fije el magistrado sustanciador o el juez, aunque se litigue sin apoderado.*

(...)

el proceso, tal como lo prevé el numeral 8 del artículo 365 de la Ley 1564 de 2012 «*Código General del Proceso*».

En materia de *agencias en derecho* el Tribunal observará un criterio de *razonabilidad*, toda vez que no considera que hubiera habido temeridad en la actuación procesal de las partes. Por el contrario, ambas partes actuaron a lo largo del proceso con apego a la ética y al profesionalismo que era esperables de ellos, tal como se indicó en el literal «**F. CONDUCTA PROCESAL DE LAS PARTES Y SUS APODERADOS**» de este Laudo.

El total de honorarios y gastos pagados y decretados en el proceso, ascendió a la suma de \$10.731.420 y, como consta en el proceso estas partidas fueron consignadas únicamente por la parte demandante. Como quiera que la parte vencida ha resultado ser MAURICIO MUÑOZ TOBÓN, éste será condenado a restituir a MARTHA HELENA DÁVILA BEDOYA dicha cantidad, con la advertencia de que el Tribunal entregó a la parte demandante la certificación de que trata el artículo 27 de la Ley 1563 de 2012 para el cobro ejecutivo del 50% que la demandante pagó por gastos y honorarios que le correspondían al demandado por valor de \$5.365.710, suma esta última que de haberse devuelto con antelación habrá de abonarse al monto de la condena.

Como quiera que en el expediente digital si hay constancia de otros costos pagados por MARTHA HELENA DÁVILA BEDOYA, el Tribunal los tendrá en cuenta para el reconocimiento de costas (pago de los honorarios al perito de oficio).

Con fundamento en el Acuerdo PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura, y con fundamento en el criterio establecido en el artículo 5 «*Procesos Declarativos en General en Única Instancia*», «*a. Cuando en la demanda se formulen pretensiones de contenido pecuniario, entre el 5% y el 15% de lo pedido*», el Tribunal fijará las **agencias en derecho** a favor de MARTHA HELENA DÁVILA BEDOYA y en contra de MAURICIO MUÑOZ TOBÓN, en la suma de \$5.000.000¹⁶.

En síntesis, los valores por concepto de costas, a cargo de MAURICIO MUÑOZ TOBÓN y a favor de MARTHA HELENA DÁVILA BEDOYA, son los siguientes:

CONCEPTO	INTERESES DE MORA	FECHA INTERESES DE MORA	VALOR
Gastos y honorarios (100%) pagados por ella.	Art. 1617, Núm.1, Inc. 2 del C.C.	Desde la fecha de ejecutoria del laudo.	\$10.731.420
Agencias en derecho	Art. 1617, Núm. 1, Inc. 2 del C.C.	Desde la fecha de ejecutoria del laudo.	\$5.000.000
Otros costos acreditados: <ul style="list-style-type: none"> • \$500.000 (gastos iniciales al perito [pagados el 11/09/2023]) • \$2.500.000 (gastos definitivos al perito [pagados el 27/11/2023]) 	Art. 1617, Núm. 1, Inc. 2 del C.C.	Desde la fecha de ejecutoria del laudo.	\$3.000.000

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

¹⁶ Dicho valor se encuentra entre el rango autorizado en el Acuerdo.

TOTAL COSTAS: **\$18.731.420,00**

Advierte el Tribunal que, en el evento que la suma disponible de la partida «*Gastos de funcionamiento del Tribunal*» no resulte suficiente para cubrir los gastos del Proceso, el valor faltante deberá ser sufragado por ambas partes y que, en caso de presentarse un sobrante, ésta será reintegrada, a la parte demandante.

IV. DECISIONES DEL TRIBUNAL ARBITRAL

En mérito de todo lo expuesto, el Tribunal Arbitral constituido para dirimir en Derecho las controversias entre **MARTHA HELENA DÁVILA BEDOYA** en contra de **MAURICIO MUÑOZ TOBÓN**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO. DECLARAR, con fundamento en lo expuesto en la parte motiva, que no se acoge la excepción de mérito propuesta por la parte convocada, denominada INEXISTENCIA DE INCUMPLIMIENTO.

SEGUNDO. DECLARAR que no prosperan la pretensión de terminación del contrato de arrendamiento celebrado el 7 de noviembre de 2017 entre MARTHA HELENA DÁVILA BEDOYA y MAURICIO MUÑOZ TOBÓN por la causal de subarriendo invocada en la demanda ni las pretensiones cuarta y quinta de la demanda, por lo explicado en la motivación del presente laudo.

TERCERO. DECLARAR que prospera la pretensión de terminación del contrato de arrendamiento celebrado el 7 de noviembre de 2017 entre MARTHA HELENA DÁVILA BEDOYA Y MAURICIO MUÑOZ TOBÓN por la causal referida en la demanda de haber realizado el arrendatario modificaciones físicas al bien arrendado, sin permiso de la arrendadora y sin contar con licencia oficial para ello, consistentes en la construcción de un cuarto nivel en la edificación situada en Medellín, en la carrera 58 Nro. 53ª- 28, en el barrio San Benito, inmueble identificado con Matrícula inmobiliaria Nro. 01N-5116365, determinado por los siguientes linderos tomados de la escritura pública Nro. 3.423 del 16 de diciembre de 1996 de la Notaria 7 del Círculo de Medellín: *“Construido sobre un lote de terreno de 12.5 varas de frente o sea 10.00 metros de frente por veinticinco varas de entro o sea 20.00 mts., de centro, para una cabida total de 200.00 mts2., distinguido con el número 16 del plano respectivo, y alinderado actualizado, así: Por el frente, con la carrera 58; por el costado izquierdo, con el inmueble Nro. 53ª-22 de la carrera 58; por el costado derecho con el inmueble Nro. 53ª-38 de la carrera 58 y por atrás, con el inmueble Nro. 51-55 de la carrera 57.”*

Se deciden así las pretensiones primera y segunda de la demanda.

CUARTO. Como consecuencia de la anterior declaración, **SE ORDENA** la restitución del inmueble allí descrito incluida la obra edificada sin permiso de la arrendadora, en un término no mayor de veinte (20) días hábiles contado desde la ejecutoria del presente

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

laudo; sin que haya lugar, como se explicó en la motivación, a librar la comisión impetrada en la pretensión sexta de la demanda.

QUINTO. CONDENAR en costas procesales a MAURICIO MUÑOZ TOBÓN a pagar en un término de diez (10) días siguientes a la ejecutoria de este laudo, a favor de MARTHA HELENA DÁVILA BEDOYA la suma de \$18.731.420, la cual se compone de los siguientes conceptos y valores:

i. Por el 100% de los honorarios y gastos del Tribunal de Arbitramento, la suma de \$10.731.420, que fueron pagados por MARTHA HELENA DÁVILA BEDOYA. De dicha partida se descontará toda cantidad que ya hubiera sido sufragada por el accionado a la demandante.

ii. Por agencias en derecho la suma de \$5.000.000.

iii. Por otros costos acreditados en el proceso, la suma de \$3.000.000.

SEXTO. DECRETAR la causación y pago a los tres (3) árbitros y al secretario del 50% restante de sus respectivos honorarios, los cuales deberán ser cancelados por la ejecutoria del Laudo o de la providencia que decida su aclaración, corrección o complementación (Cfr. Art. 28 de la Ley 1563 de 2012).

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

El monto de los honorarios causados para cada uno de los árbitros y el secretario –Cfr. Auto No. 05 del 11 de mayo de 2023–, ascendieron a la cantidad de \$1.840.930 y \$920.465, respectivamente; por tanto, la Contribución Especial Arbitral del dos por ciento (2%) a cargo de cada uno de los árbitros y del secretario, equivalen a la suma de \$36.819 y \$18.410, respectivamente, los cuales serán consignados directamente por el árbitro presidente en la Cuenta del Banco Agrario No. 3-082-00-00634-1, Denominación «*Contribución Especial Arbitral y sus Rendimientos CUN*», Convenio 13475, a nombre del Consejo Superior de la Judicatura – Dirección Ejecutiva de Administración Judicial.

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

OCTAVO. ORDENAR, de conformidad con el artículo 28, inciso 2 de la Ley 1563 de 2012, que el árbitro presidente realice la liquidación final y la rendición de las cuentas razonadas del proceso y, si a ello hubiere lugar, la devolución a la parte demandante de las sumas no utilizadas de la partida «*Gastos de funcionamiento del Tribunal*».

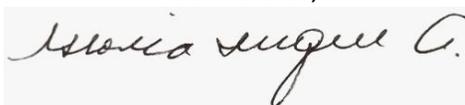
NOVENO. ORDENAR el archivo del expediente arbitral en el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia (Cfr. Art. 47, Ley 1563 de 2012).

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

Notifíquese y Cúmplase.

Está providencia quedó notificada en audiencia o en estrados.

Los árbitros,



GLORIA MARÍA DUQUE ARANGO



JORGE PARRA BENÍTEZ



GLOTRIA ELENA ALZATE CARDONA

El secretario,

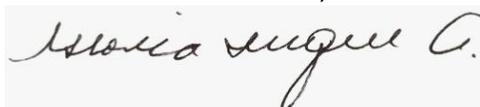


NICOLÁS HENAO BERNAL

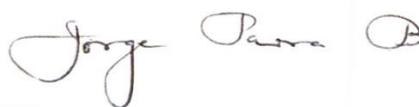
AUTENTICACIÓN Y CERTIFICACIÓN:

A los catorce (14) días del mes de diciembre de 2023, el Tribunal Arbitral para dar cumplimiento a lo prescrito en los artículos 114 y 115 de la Ley 1564 de 2012 «*Código General del Proceso*», certifica que el presente Laudo es copia autentica o es fiel reproducción del original visible en el Expediente Digital administrado por el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, promovido por **MARTHA HELENA DÁVILA BEDOYA** en contra de **MAURICIO MUÑOZ TOBÓN**, el cual consta de 40 páginas, y que es primera copia auténtica con destino a la parte demandante **MARTHA HELENA DÁVILA BEDOYA**, el cual presta mérito ejecutivo.

Los árbitros,



GLORIA MARÍA DUQUE ARANGO



JORGE PARRA BENÍTEZ



GLOTRIA ELENA ALZATE CARDONA

El secretario,

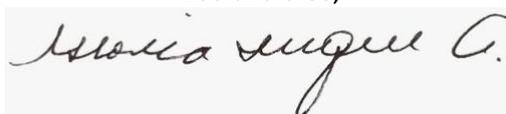


NICOLÁS HENAO BERNAL

AUTENTICACIÓN Y CERTIFICACIÓN:

A catorce (14) días del mes de diciembre de 2023, el Tribunal Arbitral para dar cumplimiento a lo prescrito en los artículos 114 y 115 de la Ley 1564 de 2012 «*Código General del Proceso*», certifica que el presente Laudo es copia autentica o es fiel reproducción del original visible en el Expediente Digital administrado por el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, promovido por **MARTHA HELENA DÁVILA BEDOYA** en contra de **MAURICO MUÑOZ TOBÓN**, el cual consta de 40 páginas, y que es primera copia auténtica con destino a la parte demandada **MAURICIO MUÑOZ TOBÓN**.

Los árbitros,



GLORIA MARÍA DUQUE ARANGO



JORGE PARRA BENÍTEZ



GLOTRIA ELENA ALZATE CARDONA

El secretario,



NICOLÁS HENAO BERNAL