

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

**LAUDO ARBITRAL**

**LA RIVIERA S.A.S**  
CONTRA  
**FORTEZZA HOLDINGS S.A.S.**

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

## Medellín, cuatro (4) de julio de dos mil veintitrés (2023)

Según lo anunciado en Auto N° 16 de fecha 20 de junio de 2023, el Tribunal Arbitral profiere el Laudo que se expresa a continuación:

### I. TRÁMITE DEL PROCESO ARBITRAL

#### A. DEMANDA E INTEGRACIÓN DEL TRIBUNAL.

1. El día 18 de noviembre de 2022, la sociedad **LA RIVIERA S.A.S.**, como parte demandante, a través de abogado, presentó ante el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia una demanda arbitral, con el fin de que se integrara un Tribunal Arbitral que resolviera las pretensiones formuladas en la misma en contra de la sociedad **FORTEZZA HOLDINGS S.A.S.**
2. Tal petición fue fundada en el pacto arbitral, en su modalidad de cláusula compromisoria, contenida en la cláusula contenida en la cláusula Vigésima del contrato de arrendamiento celebrado el día 28 de octubre de 2020 sobre los locales 129, 130 y 131 del Centro Comercial El Retiro de la ciudad de Bogotá D.C. celebrado entre **LA RIVIERA S.A.S** en calidad de arrendadora y la sociedad **FORTEZZA HOLDINGS S.A.S.** en calidad de arrendatario, con fundamento en el cual la parte convocante solicitó la iniciación del trámite procesal.

Dicha cláusula compromisoria es del siguiente tenor:

“VIGÉSIMA. Cláusula Compromisoria. Las Partes acuerdan que toda controversia o diferencia relativa a este Contrato o que tenga relación con el mismo se resolverá por un tribunal de arbitramento que funcionará en el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Medellín, de acuerdo con las siguientes reglas:

- a) El tribunal estará integrado por un (1) árbitro designado de común acuerdo por las Partes y, en caso de que no fuere posible llegar a un común acuerdo, se definirá por sorteo realizado por el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín de la lista A de árbitros de dicho Centro, a solicitud de cualquiera de las Partes.
  - b) El tribunal tendrá sede en la ciudad de Medellín y se sujetará a lo dispuesto en el Reglamento del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Medellín.
  - c) El tribunal decidirá en derecho.”
3. El Centro de Arbitraje, el día 13 de diciembre de 2022, comunicó al Doctor MAXIMILIANO ALBERTO ARAMBURO CALLE, su designación como árbitro único, nombramiento que fue realizado de común acuerdo de las listas de árbitros del Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín. El árbitro aceptó oportunamente su nombramiento.
  4. Adicionalmente, en el documento de aceptación de su cargo, el árbitro único designado dio cumplimiento al deber de información contenido en el artículo 15 de la Ley 1563 de 2012.
  5. Integrado debidamente el Tribunal, el Centro de Arbitraje citó al árbitro y a las partes o a sus apoderados, para efectos de realizar la audiencia de instalación del Tribunal (Cfr. Inc. 1 Art. 20 de la Ley 1563 de 2012).

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

1. Mediante Auto No. 01 del 18 de enero de 2023, el Tribunal Arbitral se instaló formalmente, designándose y posesionándose como secretario al Dr. Sebastián Figueroa Arias, se fijó el lugar de funcionamiento del Tribunal y se reconoció personería a los apoderados de las partes entre otras cuestiones.
2. Seguidamente, mediante Auto No. 02 de fecha 18 de enero de 2023, el Tribunal inadmitió la demanda, otorgando el termino de cinco (5) días hábiles para subsanar los requisitos exigidos.
3. Posteriormente, a través de Auto No. 03 de fecha 30 de enero de 2023, el Tribunal admitió la demanda, ordenó notificar a la parte demandada de dicha providencia, así como correrle traslado a la parte demandada del escrito de demanda y sus anexos por el término de veinte (20) días hábiles.
4. Que el día 1 de febrero de 2023, se notificó electrónicamente a la apoderada especial de la sociedad **LA RIVIERA S.A.S** del auto admisorio de la demanda, por lo que en consecuencia, aquella tenía hasta el día 1 de marzo de 2023 para ejercer su derecho de contradicción.
5. El día 27 de febrero de 2023, la parte demandada contestó de forma electrónica la demanda y propuso excepciones de fondo frente a las pretensiones de aquella.
6. El día 8 de marzo de 2023, la parte actora recorrió el traslado de las excepciones de fondo frente a las pretensiones de la demanda.
7. En audiencia celebrada el día 21 de marzo de 2023, el Tribunal Arbitral, con fundamento en lo prescrito en los artículos 24 y 25 de la Ley 1563 de 2012, mediante autos números 05 y 06, declaró totalmente fracasada la conciliación y procedió a continuar con el trámite arbitral fijando los gastos y honorarios del Tribunal, estableciendo las sumas a cargo de las partes por los siguientes conceptos:
  - a) Honorarios del árbitro único y del secretario; y
  - b) Gastos de funcionamiento del Tribunal Arbitral.
8. Dentro de la oportunidad procesal de que trata el artículo 27 de la Ley 1563 de 2012, la parte demandante hizo el pago de la totalidad de los gastos y honorarios decretados por este Tribunal Arbitral (Cfr. Acta de la primera audiencia de trámite de fecha 27 de abril de 2023).
9. Mediante Auto No. 09 de fecha 27 de abril de 2023, el Tribunal se declaró competente para conocer y decidir las pretensiones contenidas en la demanda, así como las excepciones de mérito planteadas frente a las mismas, ordenando el pago del 50% de los honorarios al árbitro único y al secretario, así como la totalidad de los dineros correspondientes al Centro de Arbitraje (Cfr. Art. 28 Ley 1563 de 2012).
10. Dentro de la misma audiencia primera de trámite, y mediante Auto No. 10, el Tribunal decretó los medios de prueba solicitados por las partes (Cfr. Inc. 3 del Art. 30 Ley 1563 de 2012), así:

**“(Auto Nro. 10)”**

En firme la anterior providencia, el Tribunal procede a pronunciarse sobre las solicitudes de pruebas formuladas por las partes en las etapas procesales correspondientes, decretando las que fueron pedidas de manera oportuna y que resultan conducentes y pertinentes, conforme lo establece el artículo 93 del Reglamento del Centro de Arbitraje.

Teniendo en consideración las premisas precedentes el Tribunal,

**RESUELVE:**

**PRIMERO:** Tener como pruebas y decretar la práctica de las siguientes, solicitadas por la parte demandante:

**1. Documentales:**

Se ordena tener como pruebas los documentos relacionados y aportados con la demanda, así como en el memorial mediante el cual se describió el traslado de las excepciones de fondo.

**2. Interrogatorio de parte:**

Se decreta la práctica del interrogatorio de parte al representante legal de la sociedad demandada, el cual se practicará en la fecha que se dispondrá más adelante.

**SEGUNDO:** Tener como pruebas y decretar la práctica de las siguientes, solicitadas por la parte demandada:

**1. Documentales:**

Se ordena tener como pruebas los documentos relacionados y aportados con la contestación de la demanda.

**TERCERO:** Se decreta oficiosamente el interrogatorio del representante legal de la parte demandante, en la fecha que se indicará más adelante, tal como los permiten los artículos 169 y 170 del Código General del Proceso.

**CUARTO:** Fijar el día 12 del mes de mayo de 2023 a las 3:00pm para la práctica de los interrogatorios de partes antes decretados.

Todo lo decidido queda notificado en estrados.”

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

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

- a) En audiencia de instrucción de fecha 12 de mayo de 2023, se practicó el interrogatorio de parte a la representante legal de la parte demandante, no siendo posible la práctica del interrogatorio de parte al representante legal de la sociedad demandada.

Mediante auto número 12 de fecha 12 de mayo de 2023, se decretó la siguiente prueba de oficio:

“A. Requerir a la sociedad **LA RIVIERA S.A.S.** para que aporte dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la finalización de esta audiencia, los documentos contentivos del estado de cuenta debidamente actualizado de las sumas de dinero adeudadas por la sociedad demandada, **FORTEZZA HOLDINGS S.A.S.** por concepto de cánones de arrendamiento y cuotas de administración de los locales objeto de arriendo ubicados en el Centro Comercial El Retiro P.H. ubicados en la ciudad de Bogotá D.C, así como los comprobantes de pago de las cuotas de administración que han sido pagadas directamente por la entidad demandante a la propiedad horizontal antes indicada y que fueron mencionados al interior del interrogatorio de parte que fuera practicado a la representante legal de la parte actora. “

- b. Que el día 16 de mayo de 2023, la parte demandante cumplió con el requerimiento realizado por el Tribunal al decretar la prueba de oficio antes indicada.
  - c. Que el día 18 de mayo de 2023 se corrió traslado secretarial por el termino de tres (3) días hábiles a la parte demandada del memorial mediante el cual la parte actora cumplió el requerimiento antes señalado, termino dentro del cual no hubo pronunciamiento de la parte demandada.
2. En audiencia de fecha 2 de junio de 2023, se celebró la audiencia de alegaciones prevista en el artículo 33 de la Ley 1563 de 2012; en dicha oportunidad solo la parte actora realizó sus alegatos de forma oral, dado que la parte demandada no asistió a la audiencia.

Dentro de la misma audiencia, se profirió el auto número 14 mediante el cual se ejerció control de legalidad sobre la actuación adelantada con fundamento en el artículo 132 del Código General del Proceso.

Cabe anotar que la primera audiencia de trámite se realizó y finalizó el día **27 de abril de 2023**, por lo que el termino de seis (6) meses de duración del proceso expira el día 27 de octubre de 2023, motivo por el cual el presente Laudo es proferido dentro del término contemplado para ello.

## II. POSICIONES Y PRETENSIONES DE LAS PARTES

### A. DEMANDA.

1. La demanda arbitral, además de identificar a las partes, acompañar y solicitar el decreto y práctica de pruebas, trae la versión de los hechos relevantes al arbitraje, cuya transcripción se realiza a continuación:

3.1. El 28 de octubre de 2020, LA RIVIERA, en calidad de ARRENDADOR, suscribió con FORTEZZA, en calidad de ARRENDATARIO, un contrato de arrendamiento de local comercial, cuyo objeto fue: "PRIMERA. Objeto. EL ARRENDADOR se compromete a conceder el uso y el goce de los inmuebles que se identifican a continuación: Local comercial No. 129, con un área de 42,84M2, identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 50C-1642001 Local comercial No. 130, con un área de 53,56M2, identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 50C-1642002 y local comercial No. 131, con un área de 53,81M2, Matrícula Inmobiliaria No. 50C-1642003, para un área total de 150,21 M2 ubicado en el Centro Comercial El Retiro en adelante el inmueble.

A continuación se indica la nomenclatura y linderos de cada uno de los bienes inmuebles objeto del contrato, de conformidad con la escritura No 3343 del 21 de diciembre de 2005 de la Notaría treinta y nueve (39) de Bogotá:

- LOCAL NÚMERO CIENTO VEITINUEVE (No. 129): Hace parte del Centro Comercial "EL RETIRO"- PROPIEDAD HORIZONTAL, Tiene su acceso por la calle ochenta y dos (82) número once - setenta y cinco (11-75), por la calle ochenta y dos (82) número doce - cero siete (12-07) y por la calle ochenta y uno (81) número once - noventa y cuatro (11-94). Su área construida es de cuarenta y dos punto ochenta y cuatro metros cuadrados (42.84 M2). Su área privada es de cuarenta y un punto veinticuatro metros cuadrados (41.24 M2) y sus

linderos muros y columna comunes de por medio, son: 1.- partiendo del punto uno (1) al punto dos (2) en línea recta en distancia de seis puntos setenta y un metros (6.71mts) con el local número ciento treinta (130). 2.- Del punto dos (2) al punto tres (3) en línea recta en distancia de seis punto veintidós metros (6.22 mts) con los locales número ciento veintisiete (127) y ciento veintiocho (128). 3.- Del punto tres (3) al punto cuatro (4) en línea recta en distancia de seis punto veintiún metros (6.21mts) con zona común (circulación peatonal). 4.- del punto cuatro (4) y encierra en el punto uno (1) en línea quebrara y en distancias sucesivas de uno punto cero cero metros (1.00 mts), cero punto cincuenta metros (0.50 mts), cinco punto veintidós metros (5.22 mts) con zona común (circulación peatonal). LINDEROS VERTICALES: NADIR: Placa común al medio con el primer (1%) sótano. CENIT: Placa común al medio con el segundo (2?) nivel (primer piso calle ochenta y una (81). DEPENDENCIAS: espacio disponible para local comercial.

Este inmueble tiene el folio de matricial inmobiliaria número 50C-1642001 de la oficina de registros de Bogotá, Zona Centro.

- LOCAL NÚMERO CIENTO TREINTA (No. 130): Hace parte del Centro Comercial "EL RETIRO"- PROPIEDAD HORIZONTAL. Tiene su acceso por la calle ochenta y dos (82) número once - setenta y cinco (11-75), por la calle ochenta y dos (82) número doce - cero siete (12-07) y por la calle ochenta y uno (81) número once - noventa y cuatro (11-94). Su área construida es de cincuenta y tres punto cincuenta y seis metros cuadrados (53.56 M2). Su área privada es de cincuenta y uno punto treinta y uno metros cuadrados (51.31 M2) y sus linderos muros y columna comunes de por medio, son: 1.- partiendo del punto uno (1) al punto dos (2) en línea recta en distancia de seis puntos setenta y un metros (6.71mts) con el local número ciento veinte (131). 2.- Del punto dos (2) al punto tres (3) en línea recta en distancia de siete punto setenta y dos metros (7.22 mts) con los locales número ciento veintiséis (126) y ciento veintisiete (127). 3.- Del punto tres (3) al punto cuatro (4) en línea recta en distancia de seis punto setenta y un metros (6.71mts) con el local número ciento veintinueve (129). 4.- del punto cuatro (4) y encierra en el punto uno (1) en línea quebrara y en distancias sucesivas de cinco punto cincuenta y ocho metros (5.58 mts), cero punto cincuenta metros (0.50 mts), uno punto cero cero metros (1.00 mts), cero punto cincuenta metros (0.50 mts), uno punto catorce (1.14 mts) con zona común (circulación peatonal). LINDEROS VERTICALES: NADIR: Placa común al medio con el primer (1%) sótano. CENIT: Placa común al medio con el segundo (2%) nivel (primer piso calle ochenta y una (81) DEPENDENCIAS: espacio disponible para local comercial.

Este inmueble tiene el folio de matricial inmobiliaria número 50C-1642002 de la oficina de registros de Bogotá, Zona Centro.

- LOCAL NÚMERO CIENTO TREINTA Y UNO (No. 131): Hace parte del Centro Comercial "EL RETIRO"- PROPIEDAD HORIZONTAL. Tiene su acceso por la calle ochenta y dos (82) número once - setenta y cinco (11-75), por la calle ochenta y dos (82) número doce - cero siete (12-07) y por la calle ochenta y uno (81) número once - noventa y cuatro (11-94). Su área construida es de cincuenta y tres punto ochenta y uno metros cuadrados (53.81 M2). Su área privada es de cincuenta y dos punto dieciséis metros cuadrados (52.16 M2) y sus linderos muros y columna comunes de por medio, son: 1.- partiendo del punto uno (1) al punto dos (2) en línea recta en distancia de cinco punto trece metros (5.13 mts), cero punto treinta y cinco metros (0.35 mts), uno punto diez metros (1.10 mts) con zona común (circulación peatonal). 2.- Del punto dos (2) al punto tres (3) en línea recta en distancia de siete punto sesenta y uno metros (7.61 mts) con los locales número ciento veinticinco (125) y ciento veintiséis (126). 3.- Del punto tres (3) al punto cuatro (4) en línea recta en distancia de seis punto setenta y un metros (6.71mts) con el local número ciento treinta (130). 4.- del punto cuatro (4) y encierra en el punto uno (1) en línea quebrara y en distancias sucesivas de tres punto treinta y uno metros (3.31 mts), cero punto cincuenta metros (0.50 mts), uno punto cero cero metros (1.00 mts), cero punto cincuenta metros (0.50 mts), dos punto ochenta y cinco metros (2.85 mts), cero punto cuarenta y ocho metros (0.48 mts), cero punto ochenta metros (0.80 mts) con zona común (circulación peatonal). LINDEROS VERTICALES: NADIR: Placa común al medio con el primer (1%) sótano. CENIT: Placa común al medio con el segundo (2%) nivel (primer piso calle ochenta y una (81). DEPENDENCIAS: espacio disponible para local comercial.

Este inmueble tiene el folio de matricial inmobiliaria número 50C-1642003 de la oficina de registros de Bogotá, Zona Centro.

3.2. En la cláusula tercera del mencionado contrato se estableció que el monto del canon de arrendamiento se calcularía teniendo en cuenta el metraje efectivo de cada local comercial, razón por la cual se pactó en CIENTO SETENTA MIL PESOS M/L (\$170.000) el valor del metro cuadrado, suma que multiplicada por los 150,21 metros cuadrados con los que cuentan en total los tres (3) locales comerciales arrendados, da como resultado un canon mensual a pagar de VEINTICINCO MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y CINCO MIL SETECIENTOS PESOS M/L (\$25.535.700) más IVA.

3.3. En cuanto al plazo para pagar el canon de arrendamiento, en la referida cláusula tercera del contrato suscrito el 28 de octubre de 2020, se pactó que el valor total acordado junto con el valor correspondiente al VA, debía ser cancelado por EL ARRENDATARIO en cánones mensuales, dentro de los cinco (05) primeros días calendario de cada mes, mediante cheque a nombre de EL ARRENDADOR sin ninguna restricción de pago, o directamente a través de transferencia electrónica o consignación en el número de cuenta bancaria si EL ARRENDADOR así lo indicaba.

3.4. Igualmente, en el primer párrafo de la precitada cláusula tercera se pactó que el valor del canon de arrendamiento sería ajustado automáticamente cada doce (12) meses con base en el índice de precios al consumidor (IPC) más un (1) punto, con respecto al del año inmediatamente anterior.

3.5. En el párrafo segundo de la cláusula tercera del contrato de arrendamiento se pactó que, en caso de mora en el pago del canon mensual de arrendamiento y/o de sus reajustes pactados, EL ARRENDATARIO pagaría a EL ARRENDADOR intereses moratorios a la tasa máxima legal certificada por la Superintendencia Financiera a la fecha de causación de la mora, sin perjuicio de la cláusula penal pactada en la cláusula décimo tercera, y sin menoscabo de demandar judicialmente la restitución del inmueble por incumplimiento grave del contrato.

3.6. Por otro lado, los locales comerciales objeto de arrendamiento están sometidos a régimen de propiedad horizontal, razón por la cual, en la cláusula sexta del mencionado contrato FORTEZZA se obligó a dar estricto cumplimiento al correspondiente reglamento y en consecuencia, a pagar oportunamente las cuotas mensuales ordinarias de administración.

3.7. En la cláusula décima del referido contrato de arrendamiento se acordó que el término de duración del mismo sería de un (1) año, teniendo como fecha de inicio el 30 de octubre de 2020 y de terminación, el 30 de octubre de 2021.

3.8. Por otro lado, en la cláusula décimo primera del aludido contrato de arrendamiento se pactó que el incumplimiento de las obligaciones que la ley o el contrato exigiera a EL ARRENDATARIO o a EL ARRENDADOR, daría lugar a que la Parte cumplida exigiera la indemnización de los perjuicios causados y en caso de que el incumplimiento sea de EL ARRENDATARIO, a la restitución inmediata del inmueble, sin necesidad de desahucio ni requerimiento alguno.

3.9. De igual forma, en la cláusula décimo tercera del negocio jurídico en mención se pactó una cláusula penal para que, en caso de incumplimiento total o parcial de cualquiera de las obligaciones a cargo de las partes, la parte incumplida reconociera a la otra a título de sanción una suma igual al valor de dos (02) cánones mensuales de arrendamiento vigentes al momento del incumplimiento.

3.10. El día 2 de junio de 2021, la arrendadora, como consecuencia del incumplimiento del contrato de arrendamiento por parte de la arrendataria en punto de las cláusulas tercera, sexta y séptima del contrato de arrendamiento suscrito el 28 de octubre de 2020 presentó solicitud de conciliación extrajudicial en derecho ante el centro de conciliación y arbitraje de la Superintendencia de Sociedades, la cual quedó identificada bajo el radicado 2021-01-107179.

3.11. En atención de la solicitud de conciliación radicada, el 30 de junio de 2021 se llevó a cabo la respectiva audiencia entre LA RIVIERA y FORTEZZA, dentro de la cual se llegó a un acuerdo conciliatorio, el cual en su cláusula tercera y quinta estableció lo siguiente:

- CLÁUSULA TERCERA: Las partes, FORTEZZA HOLDINGS S.A.S. y LA RIVIERA S.A.S., han acordado a través de este instrumento que, en los próximos 3 días hábiles suscribirán un otrosí al contrato de arrendamiento descrito en la cláusula primera, en el que modificarán: (i) el término de vigencia del contrato de arrendamiento, modificando la fecha de terminación al 31 de diciembre de 2021; (ii) la fecha de pago de los cánones correspondientes, únicamente, a los meses de julio, agosto, septiembre y octubre, de tal suerte que quedarán de la siguiente manera: para julio, el 17 de julio; para agosto, la fecha de pago será el 30 de agosto; para septiembre, la fecha de pago será el 30 de septiembre de 2021; y para octubre, el 30 de octubre de 2021; (iii) LA RIVIERA S.A.S. podrá autorizar a un tercero a recaudar el dinero a su favor en la relación contractual, siempre y cuando la facturación se realice directamente por parte de LA RIVIERA S.A.S. y (iv) el parágrafo primero de la cláusula décima, en el sentido de que EL ARRENDADOR no dará por terminado unilateralmente el contrato durante el periodo de prórroga, comprendido entre los meses de julio y diciembre de 2021, so pena de tenerse como incumplimiento contractual, salvo por incumplimiento del arrendatario. Las demás estipulaciones contractuales continuarán sin variación alguna.

(...)

- CLÁUSULA QUINTA: Las partes, FORTEZZA HOLDINGS S.A.S. y LA RIVIERA S.A.S., han acordado que ante el incumplimiento de este acuerdo de conciliación o del contrato de arrendamiento, descrito en la cláusula primera de este acuerdo, junto con su respectivo otro sí, se entenderá terminado el contrato de arrendamiento razón por la cual FORTEZZA HOLDINGS S.A.S. se obliga a restituir los locales objeto de arrendamiento dentro de los diez (10) días siguientes al requerimiento escrito por parte de LA RIVIERA S.A.S., pudiendo esta sociedad además cobrarle a FORTEZZA HOLDINGS S.A.S. las indemnizaciones contractuales y extracontractuales a las que haya lugar, así como todos los cánones de arrendamiento que se encuentren pendientes a la fecha del incumplimiento.

3.12. En cumplimiento de la cláusula tercera y quinta del acuerdo de conciliación, el 7 de julio de 2021 se suscribió el otrosí No. 1 al contrato de arrendamiento en el cual se pactó modificar las cláusulas tercera y décima del contrato de arrendamiento suscrito entre LA RIVIERA y FORTEZZA, ajustándolas a lo expresamente acordado en la audiencia de conciliación, dejando incólumes las demás disposiciones contractuales.

3.13 Conforme con el parágrafo primero de la cláusula tercera del contrato de arrendamiento celebrado entre la demandante y la demandada, el canon mensual fue ajustado con base en el índice de precios al consumidor (IPC) más un (1) punto, en la suma de VEINTI SIETE MILLONES DOSCIENTOS VEINTE SEIS MIL CIENTO SESENTA Y TRES PESOS CON TREINTA Y CUATRO CENTAVOS (\$27,226,163.34 COP) más IVA, para un total a facturar de TREINTA Y DOS MILLONES TRECIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL CIENTO TREINTA Y CUATRO (\$32.399.134).

3.14 FORTEZZA no canceló oportunamente a LA RIVIERA S.A.S los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de enero, febrero y marzo de 2022, configurándose así un incumplimiento a la cláusula tercera modificada por el Otrosí No. 1 del contrato de arrendamiento de locales comerciales suscrito el 28 de octubre de 2021.

3.15. FORTEZZA también incumplió la obligación pactada en la cláusula sexta del contrato de arrendamiento, ya que tampoco pagó oportunamente las cuotas ordinarias de administración de los locales comerciales arrendados correspondientes a los meses de diciembre de 2021, enero, febrero y marzo de 2022.

3.16. Los incumplimientos de las obligaciones en cabeza de FORTEZZA se configuraron como una justa causa para dar por terminado el contrato de arrendamiento suscrito con LA RIVIERA S.A.S, tal como se encuentra estipulado tanto en el parágrafo primero de la cláusula décima del mismo, modificada por la cláusula primera del otrosí No. 1 de 7 de julio de 2021, como en la cláusula décimo segunda del referido contrato.

3.17. El 1 de abril de 2022, LA RIVIERA remitió al correo indicado por FORTEZZA en la cláusula décimo novena del contrato de arrendamiento de 28 de octubre de 2020, cgusmanOmssccorporation.com, una carta notificándole la terminación unilateral y con justa causa del contrato de arrendamiento de los locales comerciales 129, 130 y 131 del CC El Retiro de Bogotá y solicitándole proceder con la restitución física de los inmuebles a más tardar el 8 de abril de 2022.

3.18. En respuesta a la comunicación del numeral anterior, el 8 de abril de 2022 FORTEZZA remitió por correo electrónico una carta con fecha de 7 de abril de 2022, en la cual reconoció no haber realizado oportunamente los pagos de administración y arriendo acordados y además, comunicó que había abonado las sumas correspondientes a dichos conceptos respecto del mes de enero de 2022, lo cual no subsanaba los incumplimientos reprochados.

3.19. El 27 de abril de 2022, LA RIVIERA dio respuesta al correo remitido el 8 de abril de 2022 por FORTEZZA, anexando una carta con fecha de 19 de abril de 2022, en la cual se informó a dicha sociedad que una vez verificados los pagos del canon de arrendamiento y de la cuota de administración del mes de enero de 2022, se había decidido que se podría dar continuidad al contrato de arrendamiento si y solo si se cumplían las siguientes condiciones: (i) se pusieran al día con los cánones de arrendamiento de los meses de febrero y marzo de 2022 a más tardar el 30 de abril de 2022, (ii) pagaran el canon de abril de 2022 máximo el 15 de mayo del mismo año y (iii) procedieran al pago inmediato de la totalidad de las cuotas de administración atrasadas.

3.20. En la mencionada carta del 19 de abril de 2022 también se le comunicó a FORTEZZA que en caso de no cumplir con los pagos allí propuestos, se debía proceder a más tardar el 30 de abril de 2022 con la restitución física de los locales comerciales arrendados y con el pago de todo lo adeudado hasta ese momento.

3.21. FORTEZZA no cumplió con las condiciones que se establecieron en la comunicación de 19 de abril de 2022 como requisitos para que continuara el contrato de arrendamiento referido, por lo cual, el 27 de mayo de 2022 La RIVIERA remitió por correo electrónico una carta con fecha de 26 de mayo de 2022, en la cual se le comunicó la determinación de dar por terminado unilateralmente y con justa causa el contrato de arrendamiento de los locales comerciales 129, 130 y 131 del CC El Retiro de Bogotá a partir de la recepción de dicho escrito, y dándole plazo para efectuar la restitución física de los inmuebles a más tardar hasta el 10 de junio de 2022.

3.22. La comunicación de terminación del contrato de arrendamiento, relacionada en el punto anterior, fue reenviada a FORTEZZA el 6 de junio de 2022, solicitándole que informaran quién iba a ser la persona que realizaría la entrega de los locales el 10 de junio de 2022 y a qué hora, para así poder coordinar el recibo de los mismos.

3.23. El 7 de junio de 2022 FORTEZZA dio respuesta a la anterior comunicación, remitiendo un correo electrónico solicitando una reunión presencial en la ciudad de Bogotá entre su vicepresidente comercial y las personas que delegaran por parte de La Riviera.

3.24. En respuesta a la anterior solicitud, LA RIVIERA el 8 de junio de 2022 remitió correo electrónico a FORTEZZA, en el cual le reafirmó que las decisiones informadas en la comunicación de 27 de mayo de 2022, relacionadas con (i) dar por terminado el contrato de arrendamiento de los locales comerciales 129, 130 y 131 del CC El Retiro y (ii) proceder su restitución hasta antes del 10 de junio de 2022, eran irrevocables y continuaban en firme.

3.25. El 9 de junio de 2022 FORTEZZA allegó respuesta al correo remitido por LA RIVIERA el 8 de junio de 2022, en la cual (i) nuevamente reconoció el no pago oportuno de sus obligaciones, (ii) comunicó el pago del canon de arriendo del mes de febrero de 2022, (iii) informó sobre la realización de un abono respecto de las cuotas de administración pendientes de pago y (iv) propuso un plan de normalización de pagos.

3.26. El 13 de junio de 2022, LA RIVIERA envió una carta a FORTEZZA en la cual le indicó que si bien se había visto reflejado el pago del canon de arrendamiento correspondiente al mes de febrero de 2022, todavía se encontraban pendientes de pago los cánones de arrendamiento de los meses de marzo, abril y mayo de 2022 y las cuotas de administración

de febrero, marzo, abril, mayo y junio de 2022, por lo cual, le reiteró FORTEZZA que la decisión de dar por terminado el contrato de arrendamiento de los locales comerciales 129, 130 y 131 del CC El Retiro, era irrevocable y continuaba en firme.

3.27. Como consecuencia del reconocido incumplimiento por parte de FORTEZZA, el contrato de arrendamiento de los locales comerciales 129, 130 y 131 del CC El Retiro de Bogotá, terminó unilateralmente y con justa causa el 13 de junio de 2022, según los términos de la cláusula décimo segunda del precitado negocio jurídico y de la cláusula primera del otrosí No. 1 de 7 de julio de 2021.

3.28. Dada la terminación del contrato, en la misma comunicación de 13 de junio de 2022 se le solicitó a FORTEZZA que procediera con la restitución de los locales comerciales arrendados, a más tardar el 17 de junio de 2022, aclarándole que los días que se tomaran de junio para la entrega de los inmuebles, serían facturados.

3.29. A pesar de que LA RIVIERA le otorgó a FORTEZZA hasta el 17 de junio de 2022 para restituir los locales comerciales arrendados, dicha sociedad no realizó la entrega de los mismos.

3.30. Por lo anterior, el 18 de agosto de 2022 LA RIVIERA le remitió a FORTEZZA una tercera solicitud de restitución de los locales comerciales 129, 130 y 131 del CC El Retiro, en la cual le recordó que el contrato de arrendamiento suscrito el 28 de octubre de 2020 se encontraba terminado desde el 13 de junio de 2022 y por consiguiente le solicitó que la entrega de los inmuebles arrendados fuera realizada a más tardar el 30 de agosto de 2022, toda vez que ya se había incumplido con el término inicialmente establecido para el 10 de junio de 2022 y posteriormente para el 17 de junio de la misma anualidad.

3.31. El 7 de octubre de 2022 LA RIVIERA remitió a FORTEZZA una reiteración a la solicitud de restitución de los locales comerciales arrendados, en la cual se le comunicó: (i) que el contrato de arrendamiento suscrito el 28 de octubre de 2020 se encontraba terminado por justa causa, (ii) que conforme el artículo 1653 del Código Civil, los abonos realizados con posterioridad a la terminación del contrato, es decir 13 de junio de 2022, serían imputados a la deuda que tuviera FORTEZZA con LA RIVIERA, (iii) que no se continuaría generando la facturación mensual por concepto de cánones de arrendamiento, toda vez que la entrega de los inmuebles se tenía contemplada para el día 30 de agosto de 2022 y (iv) se solicitó proceder a realizar la restitución inmediata de los locales comerciales arrendados.

3.32. A pesar de lo anterior y en contravía de lo dispuesto en la cláusula décimo segunda del contrato de arrendamiento y en la cláusula primera del otrosí No. 1 de 7 de julio de 2021, a la fecha FORTEZZA no ha cumplido con la obligación de restituir los locales comerciales 129, 130 y 131 del CC El Retiro de Bogotá, impidiéndole a LA RIVIERA tener el uso y el goce de los referidos inmuebles como legítimo propietario.

3.33. FORTEZZA además de no haber realizado la restitución de los inmuebles arrendados, conforme con el estado de cuenta emitido por el Centro Comercial El Retiro el 16 de noviembre de 2022, actualmente adeuda el pago de las siguientes facturas por concepto de cuotas de administración:

No. Factura	Fecha emisión	Fecha vencimiento	Concepto	Local al cual se factura	Valor adeudado
4882	1/09/2022	30/09/2022	Cuota de administración Septiembre	130	\$1.639.616
4883	1/09/2022	30/09/2022	Cuota de administración Septiembre	131	\$2.049.651
5038	4/10/2022	31/10/2022	Cuota de administración Octubre	129	\$1.539.578
5039	4/10/2022	31/10/2022	Cuota de administración Octubre	130	\$1.915.468
5040	4/10/2022	31/10/2022	Cuota de administración Octubre	131	\$2.049.651
5192	1/11/22	30/11/22	Cuota de administración Noviembre	129	\$1.539.578
5192	1/11/22	30/11/22	Intereses de mora	129	\$58.547
5193	1/11/22	30/11/22	Cuota de administración Noviembre	130	\$1.915.468
5193	1/11/22	30/11/22	Intereses de mora	130	\$115.876
5194	1/11/22	30/11/22	Cuota de administración Noviembre	131	\$2.049.651
5194	1/11/22	30/11/22	Intereses de mora	131	\$132.323
TOTAL:					\$15.005.407

3.34. En concordancia, FORTEZZA al no haber procedido con la restitución de los inmuebles arrendados y seguir actualmente desarrollando su objeto social en los mismos, dicha compañía debe asumir el pago de los \$15.005.407, adeudados por concepto de cuotas de administración de septiembre, octubre y noviembre de 2022 de los locales 129, 130 y 131 del CC El Retiro.

3.35. De igual forma, FORTEZZA se encuentra obligada a pagar las cuotas ordinarias de administración que se causen hasta que se restituyan efectivamente los locales comerciales 129, 130 y 131 del CC El Retiro - Bogotá.

3.36. Por otro lado, dado que FORTEZZA no canceló oportunamente ninguno de los cánones de arrendamiento comprendidos entre enero de 2022 y la fecha de terminación unilateral con justa causa del contrato de arrendamiento, es decir, 13 de junio de 2022, sobre dichas sumas se causaron intereses moratorios a a tasa máxima legal establecida por la Superintendencia financiera, conforme se pactó en el parágrafo segundo de la cláusula tercera del negocio jurídico celebrado el 28 de octubre de 2020 respecto de los locales 129, 130 y 131 del CC El Retiro.

3.37. Teniendo en cuenta que el Contrato de Arrendamiento terminó como consecuencia del incumplimiento de la arrendataria, resulta aplicable a cargo de FORTEZZA y a favor de LA RIVIERA la indemnización prevista en el artículo 2003 del Código Civil, razón por la cual la demandada está obligada a pagarle a LA RIVIERA a título de indemnización de perjuicios, los cánones de arrendamiento que falten por pagar del término de duración de dicho negocio jurídico.

3.38. Así mismo, el hecho de que FORTEZZA haya incurrido en un evidente incumplimiento del contrato de arrendamiento, da lugar a que LA RIVIERA exija la restitución inmediata de los inmuebles arrendados, tal como se pactó en la cláusula décimo primera del contrato de arrendamiento.

3.39. Por último, dado el evidente incumplimiento de FORTEZZA de las obligaciones pactadas en las cláusulas tercera y sexta del contrato de arrendamiento, dicha sociedad debe reconocer a LA RIVIERA una suma igual al valor de dos (02) cánones mensuales de arrendamiento vigentes al momento del incumplimiento, es decir SESENTA Y CUATRO MILLONES

SETECIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS CON SETENTA Y CUATRO CENTAVOS (\$64.798.268,74 COP), por concepto de la cláusula penal pactada en la cláusula décimo tercera del contrato que, a su tenor, señala:

"DÉCIMO TERCERA. Cláusula Penal. En caso de incumplimiento total o parcial de cualquiera de las obligaciones a cargo de las partes, la parte incumplida, reconocerá a la otra a título de sanción una suma igual al valor de dos (02) cánones mensuales de arrendamiento vigentes al momento del incumplimiento, sin perjuicio de que se puedan iniciar las acciones legales pertinentes consagradas en el artículo 1546 del Código Civil."

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

4.1 Se declare que FORTEZZA incumplió la cláusula tercera del contrato de arrendamiento de los locales 129, 130 y 131 del CC El Retiro, cuyos linderos y nomenclatura se especificó en el numeral 3.1. de los hechos de esta demanda, suscrito el 28 de octubre de 2020, y modificada por la cláusula segunda del otrosí de 7 de julio de 2021, al no haber pagado oportunamente los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo y junio de 2022.

4.2 Se declare que FORTEZZA incumplió la cláusula sexta del contrato de arrendamiento de los locales 129, 130 y 131 del CC El Retiro, cuyos linderos y nomenclatura se especificaron en el numeral 3.1. de los hechos de esta demanda, suscrito el 28 de octubre de 2020, al no haber pagado oportunamente las cuotas ordinarias de administración correspondientes a los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo y junio de 2022.

4.3 Como consecuencia de los anteriores incumplimientos contractuales, se declare que LA RIVIERA se encontraba legitimada para dar por terminado de manera unilateral y con justa causa el contrato de arrendamiento de los locales 129, 130 y 131 del CC El Retiro, cuyos linderos y nomenclatura se especificaron en el numeral 3.1. de los hechos de esta demanda, suscrito el 28 de octubre de 2020.

4.4 Que se declare que el contrato de arrendamiento de los locales 129, 130 y 131 del CC El Retiro, cuyos linderos y nomenclatura se especificaron en el numeral 3.1. de los hechos de esta demanda, suscrito el 28 de octubre de 2020, finalizó por justa causa el 13 de junio de 2022.

4.5 Se declaró que FORTEZZA debió haber restituido los locales 129, 130 y 131 del CC El Retiro, cuyos linderos y nomenclatura se especificaron en el numeral 3.1. de los hechos de esta demanda, a más tardar el 30 de agosto de 2022.

4.6 Como consecuencia de la renuencia a restituir los inmuebles arrendados, se declare que FORTEZZA se encuentra obligada a pagar a LA RIVIERA a título de indemnización por daño emergente, las cuotas ordinarias de administración pendientes pago de los locales comerciales 129, 130 y 131 del CC El Retiro - Bogotá, cuyos linderos y nomenclatura se especificaron en el numeral 3.1. de los hechos de esta demanda, es decir, las de los meses de septiembre, octubre, y noviembre de 2022, las cuales ascienden a la suma total de QUINCE MILLONES CINCO MIL CUATROCIENTOS SIETE PESOS (\$15.005.407).

4.7 De igual forma, se declare que FORTEZZA se encuentra obligada a pagar a título de indemnización de daño emergente, las cuotas ordinarias de administración que se causen hasta que se restituyan efectivamente los locales comerciales 129, 130 y 131 del CC El Retiro - Bogotá, cuyos linderos y nomenclatura se especificaron en el numeral 3.1. de los hechos de esta demanda. El pago deberá ser cancelado por la entidad demandada a favor del Centro Comercial El Retiro y en caso de que para el momento del fallo La Riviera S.A.S. haya procedido al pago de las cuotas ordinarias adeudadas por FORTEZZA HOLDINGS S.A.S. dichos pagos deberán efectuarse como reembolso de manera directa a la sociedad demandante.

4.8 De conformidad con el artículo 2003 del Código Civil, se declare que FORTEZZA está obligada a pagarle a LA RIVIERA a título de indemnización de perjuicios en modalidad de lucro cesante, los cánones de arrendamiento que falten por pagar de la vigencia del contrato de arrendamiento de 28 de octubre de 2020, comprendida entre el 31 de diciembre de 2021 al 31 de diciembre de 2022.

4.9 Dados los incumplimientos presentados, se declare que FORTEZZA está obligada a pagarle a LA RIVIERA la cláusula penal establecida en la cláusula décimo tercera del contrato de arrendamiento de los locales 129, 130 y 131 del CC El Retiro, cuyos linderos y nomenclatura se especificaron en el numeral 3.1. de los hechos de esta demanda.

4.10 Se declare que conforme con el párrafo segundo de la cláusula tercera del contrato de arrendamiento de 28 de octubre de 2020, FORTEZZA se encuentra obligada a pagarle a LA RIVIERA los intereses moratorios generados debido al no pago oportuno de los cánones de arrendamiento comprendidos entre el enero de 2022 y la fecha de terminación unilateral y con justa causa del precitado contrato.

Como consecuencia de las anteriores declaraciones:

4.11 Al prosperar las pretensiones 4.1 a 4.5, se condene a FORTEZZA a restituir una vez ejecutoriado el laudo que ha de proferirse en curso del presente trámite, los siguientes bienes inmuebles: (i) el local comercial No. 129, con un área de 42,84M2, identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 50C-164200, (ii) el local comercial No. 130, con un área de 53,56M2, identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 50C-1642002 y (iii) el local comercial No. 131, con un área de 53,81M2, identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 50C-1642003, ubicados todos en el Centro Comercial El Retiro de la ciudad de Bogotá D.C.

4.12 Que como consecuencia de prosperar las pretensiones 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5 y 4.9, se condene a FORTEZZA a pagar la cláusula penal establecida en la cláusula décimo tercera del contrato de arrendamiento suscrito el 28 de octubre de 2020, la cual asciende al valor de SESENTA Y CUATRO MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS (\$64.798.268C0P), correspondiente el valor de dos (02) cánones de arrendamiento conforme fue pactado por las partes.

4.13 Que como consecuencia de prosperar la pretensión 4.8, se condene a FORTEZZA a pagar a título de indemnización de perjuicios en modalidad de lucro cesante, los cánones de arrendamiento que falten por pagar del término de duración del contrato de arrendamiento, es decir, los comprendidos entre julio de 2022 y diciembre de la misma anualidad, los cuales ascienden a la suma de CIENTO NOVENTA Y CUATRO MILLONES TRECIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS CINCO PESOS (\$194.394.805).

4.14 Que como consecuencia de prosperar la pretensión 4.6, se condene a FORTEZZA a pagar las cuotas ordinarias de administración pendientes de pago de los locales comerciales 129, 130 y 131 del CC El Retiro - Bogotá, es decir, las de los meses de septiembre, octubre y noviembre de 2022, las cuales ascienden a la suma total de QUINCE MILLONES CINCO MIL CUATROCIENTOS SIETE PESOS (\$15.005.407), toda vez que no le ha permitido a LA RIVIERA contar con el uso y el goce de sus bienes inmuebles y ha continuado ejerciendo su objeto social en los inmuebles arrendados, aun cuando ha sido requerido para restituirlos.

4.15 Que como consecuencia de prosperar la pretensión 4.7, se condene a FORTEZZA a pagar las cuotas ordinarias de administración que se causen hasta que se restituyan efectivamente los locales comerciales 129, 130 y 131 del CC El Retiro - Bogotá. El pago deberá ser cancelado por la entidad demandada a favor del Centro Comercial El Retiro, de acuerdo con la liquidación que este haga, y en caso de que para el momento del fallo La Riviera S.A.S. haya procedido al pago de las cuotas ordinarias adeudadas por FORTEZZA HOLDINGS S.A.S. dichos pagos deberán efectuarse como reembolso de manera directa a la sociedad demandante.

4.16 Que como consecuencia de prosperar la pretensión 4.10, se condene a FORTEZZA a pagarle a LA RIVIERA los intereses moratorios generados debido al no pago oportuno de los cánones de arrendamiento comprendidos entre el enero de 2022 y la fecha de terminación unilateral y con justa causa del precitado contrato, a la fecha máxima legal permitida por la Superintendencia Financiera.

4.17 Se condene a FORTEZZA a pagar las costas del proceso.”

## B. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.

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

–“El contrato de arrendamiento comercial adolece de nulidad relativa debido a que la representante legal de La Riviera S.A.S. no tenía capacidad para suscribirlo”.

## III. LEGALIDAD DEL PROCESO

### A. JUICIO DE VALIDEZ DEL PROCESO – PRESUPUESTOS PROCESALES.

1. Para este Tribunal Arbitral el proceso jurisdiccional es fuente de creación de una norma jurídica individual, y es por ello por lo que debe realizar la labor de revisar, nuevamente, la etapa de procesamiento, con la finalidad de verificar o corroborar si la fuente resulta jurídicamente legítima, puesto que de ello dependerá la legitimidad del laudo arbitral o de la norma jurídica particular que en este acto procesal se creará. Así pues, previo al análisis del fondo de la controversia, el Tribunal pone de presente que el proceso reúne los presupuestos procesales requeridos para su validez y, por ende, para permitir la expedición de un pronunciamiento de mérito.
2. En efecto:
  - a) El Tribunal goza de la *función jurisdiccional*, de manera transitoria, en los términos del artículo 116 de la Constitución Política.
  - b) El Tribunal es *competente* para resolver todas las pretensiones de la demanda, así como las excepciones de fondo planteadas frente a aquellas. Así lo resolvió mediante Auto No. 09 de fecha 27 de abril de 2023.
  - c) Tanto la parte convocante como la parte convocada tienen capacidad para ser parte y capacidad para comparecer al proceso; las partes se encuentran debidamente representados por apoderados judiciales debidamente constituidos, y ambos extremos procesales tienen capacidad para comparecer al proceso contando con capacidad para transigir y arbitrar.
  - d) El proceso se adelantó en todas sus fases e instancias con observancia de las normas procesales establecidas para el efecto y con pleno respeto de los derechos de defensa y de contradicción de las partes. Respecto a las formas procesales (*trámite adecuado y legalidad de las formas*) el Tribunal actuó conforme a las prescripciones normativas, es decir, con vigencia de la Ley 1563 de 2012.
  - e) Se constata el presupuesto de la *demanda en forma*, puesto que la demanda contiene todos los requisitos establecidos en el artículo 82 y siguientes del Código General del Proceso.

- f) Igualmente se verifica que no hay caducidad para el ejercicio de la acción, esto es, las partes se encuentran dentro del término para acudir a la jurisdicción a efectos de solicitar la solución del conflicto intersubjetivo de intereses.

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

1. Se corrobora la existencia del *interés para obrar*, ya que se vislumbra una utilidad económica perseguida por la parte actora.
2. El Tribunal verifica que a la fecha de expedición del presente Laudo hay ausencia de:
  - a) Cosa juzgada;
  - b) Transacción;
  - c) Desistimiento;
  - d) Conciliación;
  - e) Pleito pendiente o litispendencia; y
  - f) Prejudicialidad.
3. El Tribunal constató, en la oportunidad procesal correspondiente<sup>1</sup>, que:
  - a) La parte demandante pagó de forma oportuna la totalidad de las sumas de dinero que fueron fijadas por el Tribunal Arbitral por concepto de gastos y de honorarios;
  - b) Había sido designado e instalado en debida forma;
  - c) Las controversias planteadas son susceptibles de transacción o son de libre disposición y no están prohibidas por el legislador para tramitarse por el proceso arbitral.
4. No obra causal de nulidad procesal que afecte la actuación.
5. Existe legitimación en la causa, tanto por activa como por pasiva. El Tribunal observa que en el caso que nos ocupa, desde la perspectiva formal y sustancial se cumple con el presupuesto de legitimación en la causa por activa y pasiva puesto que la parte convocante y la parte convocada son las mismas personas que figuran como titulares de la relación sustancial contenida contrato de arrendamiento de los locales 129,130 y 131 del Centro Comercial El Retiro en la ciudad de Bogotá, suscrito entre las partes el 28 de octubre de 2020, contrato en el que actuó la sociedad demandante como arrendador y la entidad demandada como arrendataria, con fundamento en el cual la parte convocante solicitó la iniciación del trámite procesal.

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

Este presupuesto es el que concierne a las debidas notificaciones y, por ende, el que genera la posibilidad de defensa y contradicción de las partes en el proceso, de tal manera que se asegure que los actos procesales son aptos para cumplir la finalidad específica que les asigna la ley procesal y que, efectivamente, sean conocidos por sus destinatarios. Así, pues, el auto admisorio de la demanda fue notificado de forma electrónica (ver el artículo 23 de la Ley 1563 de 2012) a la parte convocada el día 1 de febrero de 2023 y todos los demás actos procesales fueron notificados, bien en audiencia o por

---

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

estrados o, bien por correo electrónico, tal como lo autorizan los artículos 294 del Código General del Proceso y 23 de la Ley 1563 de 2012.

#### IV. CONSIDERACIONES DE FONDO DEL TRIBUNAL.

1. Debe el Tribunal señalar, en primer lugar, que las pretensiones del presente proceso están relacionadas con el incumplimiento de un contrato de arrendamiento sobre tres bienes inmuebles (los locales número 129, 130 y 131 del Centro Comercial El Retiro, ubicado en la ciudad de Bogotá)<sup>2</sup>. Dichos locales se identificaron así en el hecho 3.1. de la demanda, de conformidad con la escritura pública No. 3343 del 21 de diciembre de 2005, de la Notaría Treinta y Nueve del Círculo de Bogotá:

“LOCAL NÚMERO CIENTO VEINTINUEVE (No. 129): Hace parte del Centro Comercial “EL RETIRO” – PROPIEDAD HORIZONTAL. Tiene su acceso por la calle ochenta y dos (82) número once – setenta y cinco (11-75), por la calle ochenta y dos (82) número doce – cero siete (12-07) y por la calle ochenta y uno (81) número once – noventa y cuatro (11-94). Su área construida es de cuarenta y dos punto ochenta y cuatro metros cuadrados (42.84 M2). Su área privada es de cuarenta y un punto veinticuatro metros cuadrados (41.24 M2) y sus linderos muros y columna comunes de por medio, son: 1. – partiendo del punto uno (1) al punto dos (2) en línea recta en distancia de seis punto setenta y un metros (6.71 mts) con el local número ciento treinta (130). 2. – Del punto dos (2) al punto tres (3) en línea recta en distancia de seis punto veintidós metros (6.22 mts) con los locales número ciento veintisiete (127) y ciento veintiocho (128). 3.- Del punto tres (3) al punto cuatro (4) en línea recta en distancia de seis punto veintiún metros (6.21 ,ts) con zona común (circulación peatonal). 4.- del punto cuatro (4) y encierra en el punto uno (1) en línea quebrada y en distancias sucesivas de uno punto cero cero metros (1.00 mts), cero punto cincuenta metros (0.50 mts), cinco punto veintidós metros (5.22 mts) con zona común (circulación peatonal). LINDEROS VERTICALES: NADIR: Placa común al medio con el primer (1º) sótano. CENIT: Placa común al medio con el segundo (2º) nivel (primer piso calle ochenta y una (81). DEPENDENCIAS: espacio disponible para local comercial.

Este inmueble tiene el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1642001 de la oficina de registros de Bogotá, Zona Centro.

LOCAL NÚMERO CIENTO TREINTA (No. 130): Hace parte del Centro Comercial “EL RETIRO” – PROPIEDAD HORIZONTAL. Tiene su acceso por la calle ochenta y dos (82) número once – setenta y cinco (11-75), por la calle ochenta y dos (82) número doce – cero siete (12-07) y por la calle ochenta y uno (81) número once – noventa y cuatro (11-94). Su área construida es de cincuenta y tres punto cincuenta y seis metros cuadrados (53.56 M2). Su área privada es de cincuenta y uno punto treinta y uno metros cuadrados (51.31 M2) y sus linderos muros y columna comunes de por medio, son: 1. – partiendo del punto uno (1) al punto dos (2) en línea recta en distancia de seis punto setenta y un metros (6.71 mts) con el local número ciento veinte (131). 2. – Del punto dos (2) al punto tres (3) en línea recta en distancia de siete punto setenta y dos metros (7.72 mts) con los locales número ciento veintiséis (126) y ciento veintisiete (127). 3.- Del punto tres (3) al punto cuatro (4) en línea recta en distancia de seis punto setenta y un metros metros (6.71 ,ts) con el local número ciento veintinueve (129). 4.- del punto cuatro (4) y encierra en el punto uno (1) en línea quebrada y en distancias sucesivas de cinco punto cincuenta y ocho metros (5.58 mts), cero punto cincuenta metros (0.50 mts), uno punto cero cero metros (1.00 mts), cero punto cincuenta metros (0,50 mts), uno punto catorce metros (1.14 mts) con zona común (circulación peatonal). LINDEROS VERTICALES: NADIR: Placa común al medio con el primer (1º) sótano. CENIT: Placa común al medio con el segundo (2º) nivel (primer piso calle ochenta y una (81). DEPENDENCIAS: espacio disponible para local comercial.

Este inmueble tiene el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1642002 de la oficina de registros de Bogotá, Zona Centro.

LOCAL NÚMERO CIENTO TREINTA Y UNO (No. 131): Hace parte del Centro Comercial “EL RETIRO” – PROPIEDAD HORIZONTAL. Tiene su acceso por la calle ochenta y dos (82) número once – setenta y cinco (11-75), por la calle ochenta y dos (82) número doce – cero siete (12-07) y por la calle ochenta y uno (81) número once – noventa y cuatro (11-94). Su área construida es de cincuenta y tres punto

<sup>2</sup> El hecho 3.1 de la demanda subsanada describió los tres locales con arreglo al correspondiente certificado de libertad y tradición para cada matrícula inmobiliaria, y afirmó que se trataba de locales comerciales. En lo correspondiente, la parte Convocada aceptó la veracidad de la descripción, como quiera que sólo hizo reserva sobre lo que denominó la capacidad legal de La Riviera S.A.S. para haber suscrito el contrato.

ochenta y uno metros cuadrados (53.81 M2). Su área privada es de cincuenta y dos punto dieciséis metros cuadrados (52.16 M2) y sus linderos muros y columna comunes de por medio, son: 1. – partiendo del punto uno (1) al punto dos (2) en línea recta en distancia de cinco punto trece metros (5.713 mts), cero punto treinta y cinco metros (0.35), uno punto diez metros (1.10 mts) con zona común (circulación peatonal). Del punto dos (2) al punto tres (3) en línea recta en distancia de siete punto sesenta y uno metros (7.61 mts) con los locales número ciento veinticinco (125) y ciento veintiséis (126). 3.- Del punto tres (3) al punto cuatro (4) en línea recta en distancia de seis punto setenta y uno metros (6.71 mts) con el local número ciento treinta (130). 4.- del punto cuatro (4) y encierra en el punto uno (1) en línea quebrada y en distancias sucesivas de tres punto treinta y uno metros (3.31 mts), cero punto cincuenta metros (0.50 mts), uno punto cero cero metros (1.00 mts), cero punto cincuenta metros (0.50 mts.), dos punto ochenta y cinco metros (2.85 mts.), cero punto cuarenta y ocho metros (0.48 mts.), cero punto ochenta metros (0.80 mts) con zona común (circulación peatonal). LINDEROS VERTICALES: NADIR: Placa común al medio con el primer (1º) sótano. CENIT: Placa común al medio con el segundo (2º) nivel (primer piso calle ochenta y una (81). DEPENDENCIAS: espacio disponible para local comercial.

Este inmueble tiene el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1642003 de la oficina de registros de Bogotá, Zona Centro.”

Sobre esta primera cuestión, entonces, debe el Tribunal fijar dos puntos: el primero, si se trata de un contrato válidamente celebrado y —en su caso— de qué tipo es; y el segundo, si se ha producido el incumplimiento imputable al deudor que reclama la convocante, como requisito que activa el mecanismo de tutela del crédito invocado, que —de conformidad con las pretensiones de la demanda subsanada— consiste en declarar terminado por justa causa el contrato y condenar a la sociedad arrendataria al pago de las condenas consecuenciales a la terminación del contrato.

2. Para efectos de lo anterior, el Tribunal debe partir de que la parte Convocada:

- Aceptó sin reservas los hechos 3.10, 3.11, 3.13, 3.17, 3.18, 3.19, 3.20, 3.22, 3.23, 3.24, 3.25, 3.26, 3.29, 3.30 y 3.31.
- Aceptó parcialmente los hechos 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, 3.8., 3.9, 3.12, 3.14, 3.15, 3.21, 3.28, 3.32, 3.33 y 3.35. Respecto de todos estos hechos, la única reserva que manifestó la Convocada (común para todos los enunciados cuya a cuya veracidad se opuso) consiste en que el contrato en cuestión adolece de un vicio de nulidad.
- Negó expresamente los hechos 3.16, 3.27, 3.34. 3.36, 3.37, 3.38 y 3.39. En todos los casos afirmó que la razón de la falsedad del enunciado está asociada a la ausencia de capacidad legal de la arrendadora para suscribir el contrato, razón por la cual —sostuvo en todos ellos— debe declararse su nulidad relativa.

3. Lo anterior quiere decir que la totalidad de la oposición que formuló la parte Convocada a los hechos se deriva de la discusión sobre la validez del contrato de arrendamiento de base. En efecto, como viene de verse, en la respuesta a los hechos de la demanda no alegó la parte Convocada hechos nuevos que impidan, modifiquen o extingan el derecho pretendido, salvo el que sirve de fundamento a su alegación de nulidad y que se relaciona con la alegada falta de capacidad de la representante legal de la sociedad arrendadora, por ausencia de autorización de la Asamblea de Accionistas para la celebración de contratos en cuantía superior a 200 salarios mínimos legales mensuales vigentes (al que más adelante en este laudo se referirá el Tribunal).

Además, la única excepción propuesta por la sociedad Convocada es justamente la que denominó “El contrato de arrendamiento comercial adolece de nulidad relativa debido a que la representante legal de La Riviera S.A.S. no tenía capacidad para suscribirlo”, lo cual se fundamenta en exactamente la misma circunstancia, a saber: que la representante legal de LA RIVIERA S.A.S. carecía de autorización por parte de la asamblea de accionistas de dicha sociedad arrendadora, para celebrar un contrato de la cuantía indicada, para los años 2020 y 2021.

4. De lo anterior se desprende que la primera tarea que debe afrontar el Tribunal es examinar la existencia y validez del contrato. En especial, debe examinar la causal invocada por la parte

Convocada en relación con la pretendida nulidad relativa fundada en la ausencia de una autorización de la asamblea de accionistas de La Riviera S.A.S. a su representante legal para suscribir el contrato que sirve de base al presente proceso arbitral. De no encontrarse probado el hecho en que se funda la nulidad alegada, de no encontrarse que ese hecho constituya nulidad de algún tipo (la relativa alegada, o la absoluta declarable de oficio), entonces podrá el Tribunal ocuparse de las pretensiones. Esto es así por el carácter impeditivo que tiene la excepción alegada.

#### A) La existencia y validez del contrato

5. El Contrato que suscita el conflicto arbitral presente, como se dijo, es de arrendamiento y recae sobre un conjunto de locales comerciales que conforman una unidad material indisoluble a los efectos del acuerdo de voluntades. Se trata, pues, de un contrato bilateral, oneroso y de tracto sucesivo, en virtud del cual la arrendadora concede a la arrendataria el uso del conjunto de inmuebles, a cambio de una remuneración que, en el caso en cuestión, en los términos de la cláusula tercera del Contrato, se pactó en pagos mensuales, correspondientes al uso por iguales periodos del bien arrendado<sup>3</sup>. El monto de los pagos mensuales ascendió, según la cláusula tercera del Contrato, a VEINTICINCO MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y CINCO MIL SETECIENTOS PESOS (\$25.535.700.00), suma que debía aumentar con base en el aumento del índice de precios al consumidor, más un punto, cada doce meses.

6. De conformidad con lo expresado en relación con los hechos aceptados total o parcialmente por la Convocada en su respuesta a la demanda, el Tribunal encuentra que las partes están expresa o tácitamente de acuerdo en cuanto a los siguientes hechos:

- La *existencia* de un contrato, perfeccionado el 28 de octubre de 2020.
- Su *calificación jurídica* como de arrendamiento mercantil.
- El *objeto* del contrato de arrendamiento son tres inmuebles de propiedad de la Convocante.
- El *monto* del canon acordado en 2020 asciende a \$25.535.700.00
- La *oportunidad* para el pago del canon pactado fue mensual.
- El *aumento* del canon en función del paso del tiempo fue pactado en la cláusula tercera.

7. Que este contrato es de naturaleza comercial se deriva de la aplicación de diferentes criterios de mercantilidad y del objeto mismo del Contrato de arrendamiento, por aplicación de los artículos 10, 13 y 20 numeral 2, del Código de Comercio, por tratarse de dos sociedades mercantiles que celebran un contrato que denominan de arrendamiento, sobre locales comerciales, destinados a la explotación de actividades mercantiles de la arrendataria.

Lo anterior queda claro con la lectura de la cláusula segunda del mismo Contrato, en virtud de la cual el arrendatario destinaría los inmuebles a desarrollar su objeto social “relacionado con la comercialización de prendas y accesorios de la marca EPK o cualquier otra marca del grupo Tcherassi”, como a la letra reza el acuerdo de voluntades.

Así las cosas, en una primera conclusión, no tiene dudas el Tribunal ni la tienen las partes (pues no lo han alegado), acerca de que el acuerdo de voluntades celebrado era de arrendamiento y su objeto estuvo constituido por tres locales comerciales de propiedad de la arrendadora, identificados con los números de matrícula inmobiliaria 50C-1642001, 50C-1642002 y 50C-1642003 todos ubicados en el Centro Comercial El Retiro, de la ciudad de Bogotá. Por tal razón, el fundamento normativo del contrato estará reglado o suplido, en lo que las partes no hayan dispuesto, por el Código de Comercio.

<sup>3</sup> El hecho 3.2 de la demanda subsanada se refirió a este extremo del contrato, cuando afirmó que el canon mensual pactado por los tres locales ascendía a la suma de \$25.535.700 más IVA. En lo correspondiente, la parte Convocada aceptó la veracidad de la descripción, como quiera que sólo hizo reserva sobre lo que denominó la capacidad legal de La Riviera S.A.S. para haber suscrito el contrato.

## B) La nulidad relativa alegada

8. Como ya se ha señalado, ni la existencia del Contrato de arrendamiento ni su cumplimiento por parte de la arrendadora son hechos discutidos por la Convocada, que ha concentrado su actividad defensiva procesal en alegar un vicio de nulidad del contrato correspondiente. La nulidad alegada por la Convocada es de naturaleza relativa, porque alude —según la excepción correspondiente— a la falta de capacidad relativa de la sociedad arrendadora. En su opinión, se requería autorización de la asamblea de accionistas de la sociedad Convocante, en virtud de los estatutos sociales de LA RIVIERA S.A.S. para suscribir contratos cuyo valor global superara los 200 salarios mínimos legales mensuales vigentes. Y ello configuraría, afirma, el vicio de nulidad relativa por falta de capacidad relativa de uno de los contratantes, pues el valor global del canon del contrato en cuestión era superior a ese límite tanto para el año 2020 como para el año 2021.

9. De conformidad con el artículo 1743 del Código Civil, las nulidades relativas sólo pueden ser alegadas “por aquéllos en cuyo beneficio la han establecido las leyes, o por sus herederos o cesionarios”. Tratándose de la nulidad relativa por incapacidad relativa, entonces ésta solo podría ser alegada por el propio sujeto de cuya incapacidad se trata. En el caso presente, si la incapacidad se predica de LA RIVIERA S.A.S., en condición de arrendadora, entonces se trata de una causal de nulidad contractual que sólo podría alegar dicha sociedad, que en este proceso es la Convocante. Pero no solo LA RIVIERA S.A.S. no ha alegado nulidad alguna, sino que además, dentro del traslado correspondiente, se opuso expresamente a la prosperidad de la excepción propuesta por FORTEZZA HOLDINGS S.A.S. con expresa alegación de los hechos que impedirían configurarla.

10. Por lo anterior, el Tribunal declarará impróspera la excepción propuesta, por evidente ausencia de legitimación para proponerla. Con todo, ante la eventualidad de que el hecho alegado constituya otra excepción diferente, de aquellas que deban o puedan ser declaradas de oficio, debe el Tribunal proceder a examinar los hechos en los que se funda, con la finalidad de resolver de fondo la cuestión.

## C) Otras posibles excepciones

11. El hecho alrededor del cual se articula la excepción propuesta consiste en que —según la parte Convocada— la representante legal de LA RIVIERA S.A.S. no contó con autorización de la asamblea de accionistas de dicho ente societario, debiendo contar con ella, para la celebración del contrato sobre cuyo incumplimiento versan las pretensiones. Para ello, invocó el parágrafo primero del artículo 16 de los estatutos sociales de la sociedad arrendadora, de cuyo contenido da cuenta el correspondiente certificado de existencia y representación legal, que limita los actos susceptibles de ser celebrados por el representante legal, en función de la cuantía del negocio correspondiente.

12. Sin embargo, dentro del traslado de las excepciones LA RIVIERA S.A.S. aportó, entre otros, un documento —cuya incorporación como prueba se decretó en el curso de la primera audiencia de trámite— como fundamento de su oposición a la prosperidad de la excepción formulada por FORTEZZA HOLDINGS S.A.S. Se trata del Acta No. 137 del 12 de octubre de 2020, de la asamblea de accionistas de LA RIVIERA S.A.S.<sup>4</sup>, que contiene como uno de sus puntos la autorización del máximo órgano societario al representante legal para suscribir con la arrendataria (y Convocada a este proceso arbitral) el contrato de arrendamiento sobre los locales 129, 130 y 131 del Centro Comercial El Retiro.

Ese documento da cuenta de que, efectivamente, el 12 de octubre de 2020 a las 10:00 am se llevó a cabo reunión universal de la asamblea de accionistas de LA RIVIERA S.A.S., en el curso de la cual ese órgano societario deliberó y aprobó otorgar facultades al representante legal para “suscribir y ejecutar el contrato de arrendamiento por el término de un año prorrogable de los locales 129, 130 y 132 ubicados en el Centro Comercial El Retiro de la ciudad de Bogotá, con la empresa FORTEZZA HOLDINGS S.A.S. (...)”. En el entendimiento de este Tribunal, la autorización no se limita a la

<sup>4</sup> Documento aportado por la Convocada al descorrer el traslado de las excepciones de mérito y decretado como prueba mediante el Auto No. 10.

suscripción inicial del acuerdo de voluntades en cuestión sino que abarca, además, la suscripción de modificaciones u otrosíes.

Tal documento, contentivo de la autorización societaria, fue aportado a este proceso arbitral en copia —con sello de la Cámara de Comercio de Bogotá y firmada por Catalina Díaz C., en hojas numeradas LAAC 1319, LAAC 1320 y LAAC1321)— y da cuenta en el punto tercero del orden del día de la autorización al representante legal de la mentada sociedad, para suscribir el contrato de arrendamiento sobre el que versa la presente controversia.

13. En cuanto a la forma del acta No. 137 de LA RIVIERA S.A.S., entonces, no hay motivo alguno para dudar de que corresponde al acta de una reunión de asamblea efectivamente realizada por la sociedad arrendadora, debidamente impresa en el libro de actas de la asamblea de accionistas de dicha persona jurídica. En cuanto al contenido, corresponde de manera precisa a la autorización cuya ausencia reprocha la parte Convocada. Se trata, además, de un documento aportado en la oportunidad procesal debida (dentro del traslado de las excepciones de mérito) que oportunamente fue decretado como prueba mediante Auto No. 10. Como es un documento privado que se presume auténtico, no hay obstáculo para examinar su contenido, como quiera que además a él se refirió la representante legal de LA RIVIERA S.A.S., en interrogatorio de parte decretado de oficio por el Tribunal. Y como su contenido es la autorización del órgano societario que echa de menos FORTEZZA HOLDINGS S.A.S. concluye el Tribunal que no hay dudas para el Tribunal ni en cuanto a su admisibilidad ni en lo relacionado con la fuerza probatoria que tiene respecto del hecho que revela: que sí se concedió la autorización para la celebración del contrato por parte del órgano competente. Además, el documento en cuestión no fue tachado ni desconocido por la parte contra la que se adujo. En efecto, como ya se advirtió, el documento fue decretado como prueba en la primera audiencia de trámite mediante el Auto No. 10, y de conformidad con los artículos 269 y 272 del Código General del Proceso, era en esa audiencia que podía formularse una tacha o desconocer el documento, y la parte Convocada no realizó ninguna de estas dos conductas, con lo cual aceptó tácitamente su autenticidad.

14. Así las cosas, sea o no solemne la prueba de esa autorización, lo cierto es que hay un acta de reunión universal de la asamblea de accionistas de LA RIVIERA S.A.S., y que ese tipo o género de documentos es la prueba por excelencia de lo que en asamblea de accionistas se discuta y se apruebe. Esa acta, fechada el 12 de octubre de 2020, es anterior al perfeccionamiento del contrato de arrendamiento, cuya fecha no discuten las partes, como ya se vio. Y ese documento, que fue oportuna y legalmente decretado como prueba por el Tribunal, no fue tachado ni desconocido por la sociedad demandada. Por lo anterior, estima el Tribunal que hay razones suficientes para considerar que el hecho del que pende la alegación de nulidad (y del cual podrían pender otras posibles excepciones), no es cierto. De conformidad con el documento señalado, pues, la autorización a la representante legal de LA RIVIERA S.A.S. que echa en falta la parte Convocada, sí se dio, pues así lo corrobora el acta de asamblea No. 137, del 12 de octubre de 2020.

15. Por lo anterior, el Tribunal no encuentra razones que le permitan examinar otras posibles excepciones derivadas de (o conectadas con) el único hecho alegado por la parte Convocada, ni aun en ejercicio de la potestad oficiosa que le confiere el artículo 1742 del Código Civil. En consecuencia, no solo se desestimaré la excepción propuesta por la sociedad convocada, sino que no se encuentran otras excepciones de mérito que puedan fundarse en los mismos hechos. Por lo tanto, procederá a examinarse la caracterización del contrato y de las obligaciones que surgieron de él.

#### **D) El incumplimiento imputable**

16. El Contrato así suscrito, como se dijo, es un contrato de arrendamiento de local comercial que se considerará existente y válido para todos los efectos. Como consecuencia de reconocer que esta es la tipología contractual, es preciso advertir que el principal efecto que produce su perfeccionamiento es la protección de la llamada propiedad comercial, cuestión que no ha sido objeto de discusión en el presente proceso arbitral. Sin perjuicio de ello, del contrato de arrendamiento de local comercial, en tanto especie o clase del contrato de arrendamiento de cosas, son predicables las obligaciones para las partes de cualquier contrato de esta naturaleza y, en especial, las que corresponden al arrendatario que es de quien se predica el incumplimiento en el presente litigio. Esas obligaciones principales serían

la de usar la cosa según los términos o el espíritu del contrato (art. 1996 del Código Civil), la de conservar la cosa arrendada (art. 1997 del Código Civil), la de pagar el precio pactado (art. 2002 del Código Civil) y la de restituir la cosa al término del contrato (art. 2005 del Código Civil). En lo sucesivo, el Tribunal se ocupará de examinar si, tal como lo pretende la parte Convocante, incurrió la Convocada en incumplimiento de sus obligaciones contractuales.

17. Para proceder a examinar si el contrato fue incumplido o no (como requisito para desatar uno o varios de los llamados *remedios* contractuales, o alternativas del acreedor insatisfecho frente al deudor incumplido), es preciso llevar a cabo un examen de las pretensiones elevadas por la parte Convocante, LA RIVIERA S.A.S. Diecisiete son, en total, las pretensiones elevadas por la sociedad Convocante. Las primeras diez, de carácter declarativo; las siete restantes, de condena, así:

a) Las pretensiones declarativas se contraen a:

- La declaración de incumplimiento de dos cláusulas contractuales (pretensiones 4.1 y 4.2)
- La declaración de que la sociedad arrendadora estaba legitimada para terminar de manera unilateral el contrato y que éste efectivamente terminó de por justa causa (pretensiones 4.3 y 4.4).
- La declaración de que la sociedad arrendataria debió restituir los inmuebles arrendados (pretensión 4.5)
- La declaración de que la arrendataria se encuentra obligada a pagar a la arrendadora el valor de las cuotas de administración causadas desde septiembre de 2021 (pretensiones 4.6 y 4.7)
- La declaración de que la sociedad arrendataria está obligada a pagar los cánones de arrendamiento correspondientes a la vigencia del contrato (pretensión 4.8).
- La declaración de que la sociedad arrendataria está obligada a pagar la cláusula penal (pretensión 4.9).
- La declaración de que la sociedad arrendataria está obligada a pagar intereses moratorios entre enero de 2022 y la fecha de terminación del contrato (pretensión 4.10).

b) Las pretensiones de condena se contraen a:

- La condena a restituir los inmuebles arrendados (pretensión 4.11)
- La condena a pagar la cláusula penal (pretensión 4.12).
- La condena a pagar los cánones de arrendamiento y las cuotas de administración que adeuda la sociedad arrendataria (pretensiones 4.13, 4.14 y 4.15).
- La condena a pagar intereses moratorios.
- La condena en costas.

18. El fundamento fáctico de esas pretensiones son los treinta y nueve (39) hechos alegados. Como ya se advirtió, fueron aceptados sin ambages los hechos listados en los numerales 3.10, 3.11, 3.13, 3.17, 3.18, 3.19, 3.20, 3.22, 3.23, 3.24, 3.25, 3.26, 3.29, 3.30 y 3.31, y fueron parcialmente aceptados los hechos 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, 3.8., 3.9, 3.12, 3.14, 3.15, 3.21, 3.28, 3.32, 3.33 y 3.35, todos ellos con la única y exclusiva salvedad del vicio de nulidad que ya el Tribunal ya desestimó y cuyo fundamento fáctico ha sido igualmente desechado según lo señalado en apartados anteriores de las consideraciones de este Laudo. Entre los hechos aceptados sin discusión, la parte Convocada aceptó que el Contrato se modificó en los términos acordados en la audiencia de conciliación celebrada entre las partes, de acuerdo con el Otrosí suscrito el 7 de julio de 2021, así:

- Las partes modificaron la fecha de terminación del contrato, al 31 de diciembre de 2021.
- Las partes modificaron la fecha de pago del canon de arrendamiento de los meses de julio, agosto, septiembre y octubre de 2021.
- Las partes aceptaron que el arrendador no podría dar por terminado unilateralmente el contrato, salvo incumplimiento del arrendatario.
- Las partes acordaron que el incumplimiento del acuerdo conciliatorio o del contrato de arrendamiento, daría lugar a la terminación del contrato mismo, como consecuencia de lo cual FORTEZZA HOLDINGS S.A.S. se obligaba a restituir los locales objeto de

arrendamiento dentro de los diez días siguientes al requerimiento escrito por parte de la sociedad arrendadora.

19. Decidido que el Contrato existió y es válido, y dada la aceptación total o parcial de treinta y dos (32) de los treinta y nueve (39) hechos alegados, debe el Tribunal determinar cuáles eran las obligaciones de la arrendataria, con el fin de determinar si efectivamente hubo incumplimiento de su parte, como reclama la Convocante, al menos respecto de las obligaciones contenidas en las cláusulas tercera y sexta de ese acuerdo de voluntades, de conformidad con las pretensiones listadas en los numerales 4.1. y 4.2 de la demanda.

De conformidad con lo anterior, corresponde examinar si el pago de las sumas reclamadas era o no una obligación del arrendatario, y en caso de que así se concluya, preguntarse si es cierto o no que FORTEZZA HOLDINGS S.A.S. no pagó las sumas de dinero correspondientes a la remuneración contractual pactada con a la arrendadora.

#### **E) El incumplimiento de la obligación del pago del precio o canon**

20. Como el arrendamiento mercantil es contrato bilateral y oneroso, resulta claro que era obligación del arrendatario pagar oportunamente la renta pactada, por aplicación del artículo 2002 del Código Civil. Tal es una de las obligaciones del contrato de arrendamiento, que además constituye elemento de su esencia, en los términos del artículo 1501 del mismo Código. La Convocada, FORTEZZA HOLDINGS S.A.S., por su parte, no discute que hubiese contraído esa obligación, ni afirma haberla pagado o extinguido por cualquier otro modo: no hay ni alegación del pago, ni hay medio de prueba alguna relacionado con la solución de la obligación. Tampoco hay alegación de que la sociedad arrendadora hubiese incumplido con sus deberes contractuales de conducta.

El precio, que inicialmente fue pactado en veinticinco millones quinientos treinta y cinco mil setecientos pesos (\$25.535.700.00), con el incremento pactado por las partes ascendía al momento de presentar la demanda a veintisiete millones doscientos veintiséis mil ciento sesenta y tres pesos (\$27.226.163.34), suma que se ve aumentada con el IVA, para un total de treinta y dos millones trescientos noventa y nueve mil ciento treinta y cuatro pesos (\$32.399.134.00). Este extremo fáctico tampoco encontró discusión ni resistencia por la Convocada, como puede verificarse con respuesta al hecho décimo segundo de la demanda, salvo en lo atinente a su alegación de que quien suscribió el contrato no contaba con autorización de la Asamblea General de Accionistas, circunstancia que ya fue debidamente resuelta en apartados anteriores de este Laudo.

20. La afirmación de que FORTEZZA HOLDINGS S.A.S. no pagó los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo y junio de 2022, tampoco encontró resistencia en la contestación de la demanda. En efecto, el hecho numerado como 3.14 en la demanda subsanada (que se refiere a los meses de enero, febrero y marzo), fue aceptado parcialmente por la Convocada, con la única salvedad del supuesto vicio de nulidad relativa, que ya anticipó el Tribunal que será desestimado.

Adicionalmente, está acreditado que pese al incumplimiento, la arrendadora realizó esfuerzos entre abril y junio de 2022 para permitir que FORTEZZA HOLDINGS S.A.S. se pusiera al día en sus obligaciones contractuales, tal como se desprende de los hechos 3.17 a 3.26 de la demanda subsanada, que se refieren también a los meses de abril a junio de 2022). De ellos, la parte Convocada —como se anotó previamente— aceptó si reservas los contenidos en los numerales 3.17, 3.18, 3.19, 3.20, 3.22, 3.23, 3.24, 3.25 y 3.26, y solo manifestó reservas en relación con el 3.21, al insistir en que el contrato adolece de nulidad relativa (sobre lo cual ya se pronunció el Tribunal en apartes anteriores de este laudo).

Pero además de la confesión, obran en el expediente los documentos que corroboran lo aceptado por ambas partes, documentos de naturaleza privada que no fueron desconocidos ni tachados. Se trata

de las comunicaciones escritas que ellas se cruzaron, todas ellas incluidas entre las pruebas aportadas por la parte Convocante<sup>5</sup> y decretadas como tales por el Tribunal en el Auto No. 10, así:

- Correo electrónico de LA RIVIERA a FORTEZZA, del 1 de abril de 2022.
- Correo electrónico (contentivo de la respuesta de FORTEZZA, fechada el 7 de abril), del 8 de abril de 2022.
- Correo electrónico de LA RIVIERA a FORTEZZA (contentivo de una carta fechada el 19 de abril) del 27 de abril de 2022.
- Correo electrónico de LA RIVIERA a FORTEZZA (contentivo de una carta fechada el 26 de mayo) del 27 de mayo de 2022.
- Comunicación de terminación del contrato de arrendamiento de LA RIVIERA a FORTEZZA, del 6 de junio de 2022.
- Correo electrónico de FORTEZZA a LA RIVIERA pidiendo reunión presencial, del 7 de junio de 2022.
- Correo electrónico de LA RIVIERA a FORTEZZA del 8 de junio de 2022.
- Correo electrónico de FORTEZZA a LA RIVIERA del 9 de junio de 2022.
- Comunicación escrita de LA RIVIERA a FORTEZZA del 13 de junio de 2022.

21. Por lo tanto, el Tribunal encuentra acreditado de manera suficiente y fiable, por documentos y por la confesión establecida de acuerdo con el artículo 193 del Código General del Proceso, que la arrendataria no pagó oportunamente el precio pactado por el arrendamiento durante los meses de enero, febrero y marzo, abril, mayo y junio de 2022. De esos meses, al momento de presentar la demanda se encontraban pendientes de pago los cánones correspondientes a los meses de marzo, abril, mayo y junio de 2022, como lo sostuvo la Convocante en sus alegatos de conclusión.

Y en el curso del proceso, no solo nadie acreditó que se hubiesen pagado las obligaciones presentadas como insolutas, sino que además la Convocada no asistió a la audiencia de interrogatorio de parte que se decretó mediante Auto No. 10, de manera que a la confesión y a los documentos, ha de sumarse la presunción que en su contra se deduce en aplicación del artículo 205 del Código General del Proceso, por tratarse de hechos susceptibles de confesión, en los términos de la citada disposición. La conclusión a la que todo ello dirige, pues, es inequívoca: la Convocada no pagó de manera oportuna las sumas a las que se obligó como precio por el arrendamiento.

22. De conformidad con el artículo 1602 del Código Civil, “todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales”. Visto que el contrato celebrado es válido, y que, en ausencia de condición para pagar las sumas de dinero correspondientes al pago del precio pactado por el arrendamiento, concluye el Tribunal que esa obligación era pura y simple en cada mes de los transcurridos.

De acuerdo con el artículo 1604 del mismo Código, de la inejecución de la prestación habrá de presumirse que el incumplimiento es imputable. En el caso en cuestión, la Convocada no alegó ni ausencia de culpa ni fuerza mayor en los términos de la última disposición citada, razón por la cual el Tribunal entiende que el incumplimiento de su obligación pecuniaria le es imputable, lo que habilita al acreedor insatisfecho —es decir, a LA RIVIERA S.A.S.— a solicitar cualquiera de los mecanismos que tiene a su disposición frente al deudor incumplido. Sobre esas consecuencias volverá el Tribunal más adelante.

#### **F) El incumplimiento de la obligación del pago de las cuotas de administración**

23. Ha afirmado la Convocante que entre las obligaciones de la sociedad arrendataria se encontraba también, al tenor de la cláusula sexta del Contrato, la de pagar las cuotas ordinarias de administración de la propiedad horizontal en la que se encuentran los locales comerciales objeto de arrendamiento. Que esa obligación existía y no fue pagada ni extinguida, tampoco fue negado por FORTEZZA HOLDINGS S.A.S., como se desprende de su respuesta al hecho 3.15 de la demanda, que aceptó como cierto con la única salvedad de los hechos en los que consistiría el vicio de nulidad que ya fue

<sup>5</sup> Incluidas todas en la subcarpeta denominada “4. PRUEBAS” el documento No. 03 del expediente virtual de Masclnfo.

desestimado por el Tribunal, y de su respuesta a los hechos 3.25 y 3.26, los cuales admitió como ciertos.

24. En concreto, entonces, de conformidad con los hechos de la demanda aceptados como ciertos por la Convocada, de los documentos antes relacionados y de las presunciones deducidas en aplicación del artículo 205 del Código General del Proceso, el Tribunal entenderá probado que FORTEZZA HOLDINGS S.A.S. no pagó las cuotas de administración correspondientes a los meses de diciembre de 2021 y enero, febrero y marzo de 2022.

25. En cuanto a la imputabilidad del incumplimiento de la Convocada y deudora respecto del pago de las cuotas de administración, este Tribunal tiene que hacer idéntico razonamiento al que realizó en el numeral 22 de estas consideraciones en relación con el pago del precio del arrendamiento, razón por la cual se remite a lo allí expresado, para concluir que también entenderá que esa situación de impago obligacional corresponde al incumplimiento imputable a FORTEZZA HOLDINGS S.A.S. de una obligación contenida en la cláusula sexta del Contrato.

26. No le cabe duda al Tribunal de que ese incumplimiento es grave y tendría por sí solo efectos resolutorios. Lo anterior, porque del pago de las expensas de administración en una propiedad horizontal depende el ejercicio de ciertos derechos del arrendador que es propietario —lo que explica razonable y suficientemente que se haya pactado como obligación expresa del arrendatario—, pero además por la persistencia del incumplimiento en el tiempo y la renuencia a subsanar la situación de impagos durante varios meses, como se acreditó con la correspondencia que consta en los documentos que fueron decretados como prueba y relacionados en páginas precedentes de este mismo Laudo.

#### **G) Consecuencias del incumplimiento imputable**

27. El artículo 518 del Código de Comercio establece que el arrendatario no tendrá derecho a la renovación del contrato cuando lo haya incumplido. Visto desde la perspectiva del arrendador, esto equivale a un derecho a la recuperación de la tenencia del inmueble por parte del arrendador. Establecido como ha quedado el incumplimiento de al menos dos cláusulas del contrato de arrendamiento suscrito entre LA RIVIERA S.A.S. y FORTEZZA HOLDINGS S.A.S., entonces surge con palmaria contundencia el derecho de la arrendadora que la ley mercantil recién mencionada, le confiere para recuperar la tenencia de los inmuebles arrendados.

28. No es contrario al ordenamiento jurídico el pacto que permite la terminación unilateral del contrato de arrendamiento por incumplimiento del arrendatario, tal como fue acordado por las partes en la cláusula décimo segunda del Contrato. Tampoco se alegó por ninguna de las partes causal alguna que afectara la validez o la eficacia de ese pacto.

Por lo anterior, dado que se encuentra plenamente acreditado el incumplimiento de la sociedad arrendataria del pago del precio del arrendamiento, concluye el Tribunal que se encontraba plenamente legitimada la sociedad arrendadora para dar por terminado el Contrato, en los términos del literal a) de la citada cláusula décimo segunda, lo cual no le impide, además, reclamar —como efectivamente hizo— la indemnización de perjuicios, la cláusula penal y la restitución de los inmuebles arrendados. Y ello, sumado a la facultad de declarar ese mismo incumplimiento, a las voces del literal c) de la misma cláusula contractual, cuando se configure un incumplimiento grave de las obligaciones originadas en el Contrato, como sería la que consiste en pagar las expensas de administración de la propiedad horizontal correspondientes a los inmuebles arrendados, obligación acordada por las partes en la cláusula sexta del Contrato.

#### **H) La terminación del contrato de arrendamiento**

29. De acuerdo con lo que viene de decirse, declarará el Tribunal que, en los términos de las cláusulas décimo primera y décimo segunda del Contrato, LA RIVIERA S.A.S. se encontraba legitimada para dar por terminado el Contrato como consecuencia del incumplimiento de FORTEZZA HOLDINGS S.A.S., lo que efectivamente hizo a partir del 13 de junio de 2022. Por lo anterior, el Tribunal entiende

que el Contrato terminó por incumplimiento de la sociedad arrendataria efectivamente desde esa fecha. Y, por lo tanto, entiende que en los términos de la cláusula décimo primera citada, debió dicha sociedad restituir a LA RIVIERA S.A.S. los inmuebles arrendados de manera inmediata, obligación de hacer que también incumplió, según lo ha sostenido la parte Convocante y no ha sido controvertido por la Convocada.

30. En virtud de lo anterior, procederá el Tribunal a exponer sus consideraciones en relación con las condenas que habrá de proferir como consecuencia de los incumplimientos que declarará.

#### **I) La condena a restituir los inmuebles arrendados**

31. Evidentemente, de conformidad con el artículo 518 del Código de Comercio ya citado antes, el arrendador del local comercial tiene derecho a recuperar la tenencia del inmueble cuando el arrendatario haya incumplido con sus obligaciones, lo cual se acompasa con la obligación legal (y, en este caso, contractual) que tiene el arrendador de restituir la cosa al término del contrato de arrendamiento, en virtud del artículo 2005 del Código Civil, también invocado antes.

32. Por lo anterior, acreditado el incumplimiento de FORTEZZA HOLDINGS S.A.S. y teniendo claro que el ejercicio de la facultad de terminación del contrato fue ejercido por la arrendadora dentro de los límites legales y contractuales, no le cabe duda al Tribunal de que una vez producida esa terminación, debió la arrendataria restituir de inmediato los inmuebles arrendados a LA RIVIERA S.A.S.

Como se encuentra acreditado también que no lo ha hecho aún —como se desprende de que ésta haya aceptado sin reserva alguna el hecho 3.29 de la demanda, lo que constituye confesión en los términos del artículo 193 del Código General del Proceso, reforzada por la presunción que en su contra se deduce por su inasistencia al interrogatorio de parte oportunamente decretado— no puede el Tribunal menos que ordenar, como consecuencia acceder a las pretensiones 4.5. y 4.11, a que la Convocada restituya a la Convocante los locales comerciales 129, 130 y 131 ubicados en el Centro Comercial El Retiro de la ciudad de Bogotá D.C., así:

- Local 129, con un área de 42.84 m2, identificado con matrícula inmobiliaria No. 50C-1642001.
- Local 130, con un área de 53.56 m2, identificado con matrícula inmobiliaria No. 50C-1642002.
- Local 131, con un área de 53.81 m2, identificado con matrícula inmobiliaria No. 50C2642003.

Para cumplir la condena a restituir los inmuebles, se concederá un término de diez (10) días hábiles.

33. Como consecuencia de la terminación del contrato a partir del 13 de junio de 2022, en los términos del artículo 2005 del Código Civil y del Contrato suscrito por las partes —y especialmente de la cláusula décimo primera—, no tiene dudas el Tribunal de que FORTEZZA HOLDINGS S.A.S. está obligada, desde la terminación misma del acuerdo de voluntades, a la restitución de los inmuebles arrendados. Concluir lo contrario no solo es prohiar la conducta de la sociedad arrendataria, rebelde frente al programa contractual acordado libremente con LA RIVIERA S.A.S., sino privar a la arrendadora del derecho que le confiere el artículo 518 del Código de Comercio.

Como consecuencia de lo anterior, el Tribunal accederá a la pretensión 4.11, de conformidad con la cual FORTEZZA HOLDINGS S.A.S. deberá restituir a LA RIVIERA S.A.S. los locales 129, 130 y 131 del Centro Comercial El Retiro, de la ciudad de Bogotá, identificados con matrículas inmobiliarias No. 50C-1642001, 50C-1642002 y 50C-1642003, descritos y alinderados de manera adecuada en la demanda.

#### **J) La indemnización pretendida**

34. De conformidad con el artículo 1546 del Código Civil, aun cuando el contratante cumplido opta por la terminación del contrato frente al incumplimiento de su deudor, está autorizado para sumar a sus

pretensiones la indemnización de los perjuicios que el incumplimiento le haya causado. Esa fue la opción ejercida por LA RIVIERA S.A.S., al formular las pretensiones indemnizatorias 4.6, 4.7, 4.8, 4.13, 4.14 y 4.15, mediante las cuales busca que, a título de reparación del daño emergente y del lucro cesante, FORTEZZA HOLDINGS S.A.S. le pague una suma equivalente a lo que, por cánones de arrendamiento y cuotas ordinarias de administración de la propiedad horizontal, hubiere debido pagar la arrendataria, por haber seguido ocupando los inmuebles objeto del contrato de arrendamiento.

35. Dicha indemnización corresponde, según la demanda, a lo siguiente:

- Los cánones de arrendamiento dejados de percibir por la arrendadora por el tiempo que faltaba de la duración del contrato, entre julio y diciembre de 2022 (pretensión 4.13).
- Las cuotas de administración correspondientes a los meses de septiembre, octubre y noviembre de 2022 (pretensión 4.14)
- Las cuotas de administración causadas durante la utilización efectiva de los locales, hasta su restitución efectiva (pretensión 4.15)

36. Estas pretensiones difieren del “estado de cuenta” que presentó LA RIVIERA S.A.S. como consecuencia de la prueba de oficio decretada por el Tribunal mediante el Auto No. 12. Sin embargo, el juramento estimatorio formulado por la Convocante en aplicación del artículo 206 del Código General del Proceso, fijó la cuantía de la indemnización pretendida en DOSCIENTOS SETENTA Y CUATRO MILLONES CIENTO NOVENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA PESOS (\$274.198.480.00), cuantía que no fue objetada por FORTEZZA HOLDINGS S.A.S., quien no se pronunció en absoluto sobre el mencionado juramento.

37. La ausencia de objeción al juramento estimatorio, de conformidad con el primer inciso del artículo mencionado, basta para que sea imperioso al juzgador considerarlo prueba del monto de la indemnización pretendida. Sin embargo, el Tribunal sólo considerará a esos efectos los rubros estimados en los renglones correspondientes al daño emergente, por QUINCE MILLONES CINCO MIL CUATROCIENTOS SIETE PESOS (\$15.0005.407.00) y lucro cesante por CIENTO NOVENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS CINCO PESOS (\$194.394.805.00), para un total de DOSCIENTOS NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS MIL DOSCIENTOS DOCE PESOS (\$209.400.212.00) y excluirá de ella el valor de la cláusula penal, por dos razones. Primero, porque la cláusula penal, por su naturaleza, no se incluye dentro del juramento estimatorio en los términos de la norma ya citada; y segundo, por las razones que se explicitarán en el apartado siguiente, en relación con ese rubro.

Por lo anterior, el Tribunal, en aplicación del artículo 206 del Código General del Proceso, entenderá probados los perjuicios en un monto que asciende a la sumatoria de los dos rubros que componen el juramento realizado, para un total de DOSCIENTOS NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS MIL DOSCIENTOS DOCE PESOS (\$209.400.212.00), hasta el mes de diciembre de 2022.

38. Ahora bien: el inciso 5º del mismo artículo 206 del Código General del Proceso autoriza a tener en cuenta, en la condena, “los perjuicios que se causen con posterioridad a la presentación de la demanda”. Así lo solicitó la Convocante, además, en sus alegatos de conclusión, pues la demanda fue presentada el 18 de noviembre de 2022 y la estimación de los perjuicios derivados del incumplimiento se realizó hasta los meses de noviembre de 2022 para las cuotas de administración y diciembre del mismo año, para el arrendamiento, a pesar de lo cual —según sus alegaciones— la sociedad demandada continúa ocupando los inmuebles.

Sin embargo, las pretensiones relacionadas con los cánones de arrendamiento no permiten que la condena se extienda a periodos posteriores a diciembre de 2022, de manera que proferir una decisión en esas condiciones, constituiría un laudo *extra petita*. En efecto, la delimitación temporal realizada en las pretensiones 4.13 y 4.14, impiden un pronunciamiento del Tribunal por periodos diferentes de lo allí indicado. Lo anterior no quiere decir que no deba la sociedad arrendataria tales sumas, sino que no puede el Tribunal ocuparse de ellas, por no haberse formulado las pretensiones en relación con esas cantidades.

39. Cosa diferente ocurre en relación con las cuotas de administración del Centro Comercial El Retiro, a cuyo pago se encontraba contractualmente obligada la Convocada, en virtud de la cláusula sexta del Contrato. En efecto, considera el Tribunal que la renuencia de FORTEZZA HOLDINGS S.A.S. a la restitución de los inmuebles, pese a haberse terminado el contrato por justa causa desde el 13 de junio de 2022, provoca a la arrendadora un perjuicio irremediable, pues le impide poner los locales en el mercado para conseguir un arrendatario que asuma responsablemente sus obligaciones.

Dado que pagar las cuotas de administración mientras durase el arriendo era obligación contractual de la sociedad arrendataria, y dado que restituir el inmueble también era obligación de hacer de la misma sociedad, no poder poner en el mercado el inmueble para que sea un comerciante respetuoso de sus obligaciones quien pague las cuotas de administración a las que está obligado el propietario constituye un evidente perjuicio derivado de la ruptura de los deberes contractuales de la Convocada, que asciende justamente, en este rubro, al valor de las cuotas de administración a las que queda obligada la sociedad arrendadora, sin poder trasladar ese costo a un arrendatario.

40. En ese sentido, la pretensión 4.15 de la demanda subsanada no delimitó hasta finales del año 2022 el pago de las cuotas de administración, sino que se refirió a las “que se causen hasta que se restituyan efectivamente los locales comerciales 129, 130 y 131”. De conformidad con los documentos listados como Anexo 2 y Anexo 6 de los documentos decretados como prueba de oficio en el Auto No. 12 —y respecto de los que guardó silencio la parte Convocada— hasta el momento de este Laudo FORTEZZA HOLDINGS S.A.S. adeudaba, además de lo comprendido en el cálculo del juramento estimatorio por los meses de septiembre, octubre y noviembre de 2022 (que integra otro ítem de la condena que se proferirá) lo siguiente:

	<b>MESES</b>	<b>VALOR</b>
LOCAL 129	Diciembre 2022	\$1.539.578.00
	Enero 2023	\$1.539.578.00
	Febrero 2023	\$1.539.578.00
	Marzo 2023	\$1.539.578.00
	Abril 2023	\$1.539.578.00
	Mayo 2023	\$1.539.578.00
	Junio 2023	\$1.539.578.00
LOCAL 130	Diciembre 2022	\$1.915.468.00
	Enero 2023	\$1.915.468.00
	Febrero 2023	\$1.915.468.00
	Marzo 2023	\$1.915.468.00
	Abril 2023	\$1.915.468.00
	Mayo 2023	\$1.915.468.00
	Junio 2023	\$1.915.468.00
LOCAL 131	Diciembre 2022	\$2.049.651.00
	Enero 2023	\$2.049.651.00
	Febrero 2023	\$2.049.651.00
	Marzo 2023	\$2.049.651.00
	Abril 2023	\$2.049.651.00
	Mayo 2023	\$2.049.651.00
	Junio 2023	\$2.049.651.00
<b>TOTAL</b>		<b>\$38.532.879.00</b>

41. De estas sumas, la parte Convocante acreditó haber pagado ya a la propiedad horizontal los meses de diciembre de 2022, así como de enero y febrero de 2023, con sus correspondientes intereses moratorios, de conformidad con Anexo No. 3 de los documentos aportados como prueba decretada de oficio por el Tribunal mediante Auto No. 12. Dicho documento da cuenta de una consignación a órdenes de “EL RETIRO CENTRO C”, por valor de VEINTINUEVE MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS (\$29.292.959.00), la cual se realizó el 14 de marzo de esta anualidad y que corresponde a las mensualidades adeudadas por la arrendataria hasta el mes de febrero de 2023, por concepto de cuotas de administración. Así, además,

se lo hizo saber LA RIVIERA S.A.S. a FORTEZZA HOLDINGS S.A.S. mediante comunicación fechada el 30 de marzo de 2023 (Anexo 4 de los mismos documentos), que fue también aportada como una de las pruebas decretadas de oficio por el Tribunal, y frente a las cuales la Convocada guardó silencio dentro del traslado respectivo. En consecuencia, de conformidad con la pretensión 4.15, se condenará a la sociedad Convocada a pagar las siguientes sumas de dinero, sin perjuicio de las que se causen hasta la restitución efectiva de los inmuebles a la arrendadora:

- A) A la Convocante, un total de \$14.598.623.00, correspondientes a las cuotas de administración pagadas por esta, por los meses de diciembre de 2022 a febrero de 2023.
- B) Al Centro Comercial El Retiro, un total de \$23.934.256.00, correspondientes a las cuotas de administración aún no pagadas, por los meses de marzo a junio de 2023.

#### **K) La condena al pago de la cláusula penal**

42. Declarado el incumplimiento imputable del Contrato, debe el Tribunal pronunciarse sobre la cláusula penal cuyo pago pretende la parte Convocante, de conformidad con la pretensión 4.12 elevada por LA RIVIERA S.A.S. El Tribunal encuentra que se encuentran satisfechos los presupuestos de la aplicación de la pena pactada en la cláusula décimo tercera del Contrato, cuya cuantía no excede los límites del artículo 867 del Código de Comercio, aplicable a contratos como el que se discute en el proceso arbitral del que se ocupa el Tribunal. Tampoco discutió la Convocada ni su existencia ni su alcance, ni se propuso excepción alguna al respecto.

43. Por lo dicho, la cláusula penal a la que se condenará asciende al valor pretendido por la sociedad Convocante, esto es, al equivalente a dos cánones mensuales de arrendamiento, vigentes para el momento de la terminación del contrato, es decir, al doble de VEINTISIETE MILLONES DOSCIENTOS VEINTISEIS MIL CIENTO SESENTA Y TRES PESOS (\$27.226.163.34), para un total de CINCUENTA Y CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS VEINTISÉIS PESOS (\$54.452.326.68). El Tribunal no puede incluir en el valor de la cláusula penal el valor del IVA correspondiente a cada mes —como pretende la Convocante—, toda vez que el impuesto no integra el valor de los cánones pactados, sino que se suma a ellos, por ministerio de la ley y con características diferentes a las que componen la obligación contractual.

44. Ahora bien: dado que el párrafo tercero de la mencionada cláusula advierte que el pago efectivo de la cláusula penal se considerará pago parcial de los perjuicios causados a la parte cumplida, el Tribunal así lo dispondrá en la parte resolutive de este Laudo.

#### **L) Los intereses moratorios pretendidos**

45. Aunque la parte Convocante solicitó en las pretensiones 4.10 y 4.16 intereses moratorios desde enero de 2022 y sobre los cánones de arrendamiento comprendidos entre ese momento y la fecha de terminación unilateral y con justa causa del Contrato, no podrá el Tribunal acceder a ello. La razón fundamental que soporta tal decisión, es que los cánones de arrendamiento comprendidos entre enero de 2022 y la fecha de terminación del Contrato, no fueron objeto de pretensión de condena alguna. En otras palabras, la parte Convocante pretendió efectivamente que se declarase el incumplimiento del Contrato por no pago de las obligaciones correspondientes a diferentes mensualidades del precio del arrendamiento, entre las cuales se encuentran aquellos meses, pues la pretensión declarativa abarca los meses de diciembre de 2021 a diciembre de 2022. Pero no se pretendió en parte alguna condena al pago de los cánones entre enero y junio de 2022, razón por la cual es inviable condenar al pago de intereses moratorios sobre sumas cuyo pago no se pretendió.

46. En efecto, si se revisa la cuantificación de los perjuicios estimada en el juramento estimatorio, esa cuantía comprende, por concepto de los cánones de arrendamiento, solo los meses de julio a diciembre de 2022.

Por esa razón, se denegará la mencionada pretensión.

## V. CONDUCTA PROCESAL DE LAS PARTES

El artículo 280 del Código General del Proceso, que establece el contenido que han de tener las sentencias y que es aplicable al proceso arbitral, dispone que “El juez siempre deberá calificar la conducta de las partes y, de ser el caso, deducir indicios de ellas”. Esta norma se acompasa con el artículo 241 del mismo código, que dispone que “El juez podrá deducir indicios de la conducta de procesal de las partes”.

El Tribunal destaca el trato cordial de las partes y sus apoderados fue la regla general a lo largo de todo el trámite procesal. Sin embargo, un hecho debe destacarse por el Tribunal y es la ausencia de la parte Convocada en la audiencia en la que habría de absolverse el interrogatorio de parte, medio de prueba decretado mediante Auto No. 10, debidamente notificado. Aunque la totalidad de los hechos que se dan por probados en el presente Laudo encuentra soporte en diferentes medios probatorios, no puede echarse de menos que el artículo 205 del Código General del Proceso establece una presunción en contra de quien no comparece al interrogatorio, “respecto de los hechos susceptibles de prueba de confesión contenidos en la demanda y en las excepciones de mérito o en sus contestaciones, cuando no habiendo interrogatorio escrito el citado no comparezca”. Ninguna justificación ofreció la Convocada para su inasistencia a la audiencia mencionada, razón por la cual las presunciones que antes se han deducido —en refuerzo de otros medios probatorios— no se encuentran infirmadas.

Por lo demás, no encuentra el Tribunal que se haya producido alguna conducta que merezca reproche alguno constitutivo de indicios, diferente de lo enunciado en el párrafo precedente.

## VI. CONDENA EN COSTAS Y AGENCIAS EN DERECHO

El estatuto arbitral —Ley 1563 de 2012— no se ocupa de disciplinar el régimen de las costas procesales. Por consiguiente, hay que acudir a las reglas pertinentes sobre la materia consagradas en el Código General del Proceso, en virtud de lo dispuesto en su artículo 1°, conforme al cual dicho cuerpo normativo se aplica, entre otros, a *“todos los asuntos de cualquier jurisdicción o especialidad y a las actuaciones de particulares y autoridades administrativas, cuando ejerzan funciones jurisdiccionales, en cuanto no estén regulados expresamente en otras Leyes”*.

Según el artículo 361 del mencionado Código, *“Las costas están integradas por la totalidad de las expensas y gastos sufragados durante el curso del proceso y por las agencias en derecho”, y “serán tasadas y liquidadas con criterios objetivos y verificables en el expediente...”*. De acuerdo con el numeral 1 del artículo 365 ibidem, en los procesos en que haya controversia se condenará en costas a la parte vencida, criterio objetivo que no admite discusión.

Por consiguiente, y de conformidad con el artículo 365 numeral 1 del Código General del Proceso se impondrán las costas del proceso a la sociedad Convocada y a favor de la Convocante, incluyendo las agencias en derecho a que se hace referencia en el artículo 366 numerales 3 y 4 del Código General del Proceso, y se condenará al pago de los demás costes debidamente acreditados en el proceso, tal como lo prevé el numeral 8 del artículo 365 del mismo Código.

Así, en relación con las agencias en derecho, el Consejo Superior de la Judicatura mediante Acuerdo PSAA16-10554 del cinco (5) de agosto de 2016, con fundamento en el criterio establecido en el artículo 5 num. 1, lit. a. *“Procesos Declarativos en General en Única Instancia”*, señala: “Cuando en la demanda se formulen pretensiones de contenido pecuniario, entre el 5 y el 15% de lo pretendido”. Aunque suele haber discusión acerca de la aplicación directa de esta norma a los procesos arbitrales, al menos por vía analógica es posible emplearla como criterio de orientación para señalar el valor al que debe ascender la condena en agencias en derecho. Dado que las pretensiones cuantificadas en la demanda ascienden a doscientos setenta y cuatro millones ciento noventa y ocho mil cuatrocientos ochenta pesos (\$274.198.480), más los intereses moratorios, se condenará a FORTEZZA HOLDINGS S.A.S. a pagar a LA RIVIERA S.A.S., por concepto de agencias en derecho a la suma de VEINTIOCHO MILLONES DE PESOS (\$28.000.000.00), suma que se encuentra dentro de los márgenes establecidos por el Acuerdo PSAA16-10554 del Consejo Superior de la Judicatura.

La parte Convocante, además, pagó la suma de VEINTITRÉS MILLONES VEINTICINCO MIL CIENTO TRECE PESOS (\$23.025.123.00) incluido IVA, por concepto de la totalidad de los honorarios y gastos del Tribunal Arbitral, toda vez que no solo pagó lo que le correspondía, sino que además, ante la omisión de la Convocada, procedió en el término oportuno a consignar lo que a aquélla tocaba. Igualmente realizó el pago del valor de los gastos de administración iniciales a favor del Centro. Como quiera que la parte vencida ha resultado ser la sociedad Convocada, la condena en costas implica que ésta deba ser condenada a restituir a LA RIVIERA S.A.S., el valor correspondiente a los dineros pagados por este por concepto de honorarios y gastos del presente Tribunal, los cuales ascendieron —como se expresó— a la suma de VEINTITRÉS MILLONES VEINTICINCO MIL CIENTO TRECE PESOS (\$23.025.113.00) incluido IVA.

No se acreditaron en el expediente otras expensas que deban ser incluidas en la condena en costas.

## VII DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, este Tribunal Arbitral constituido para dirimir en derecho las controversias patrimoniales surgidas entre LA RIVIERA S.A.S., por una parte, y por la otra, FORTEZZA HOLDINGS S.A.S., administrando justicia en nombre de la República de Colombia, por autoridad de la Ley y por habilitación de las partes,

## RESUELVE

**PRIMERO.** Declarar que no prospera la excepción única propuesta por la parte Convocada, denominada “El contrato de arrendamiento comercial adolece de nulidad relativa debido a que la representante legal de La Riviera S.A.S. no tenía capacidad para suscribirlo”, por las razones expuestas en la parte motiva de este Laudo.

**SEGUNDO.** Declarar, de conformidad con las pretensiones 4.1 y 4.2 de la demanda, a las que se accede, que FORTEZZA HOLDINGS S.A.S. incumplió las cláusulas tercera y sexta del contrato de arrendamiento celebrado con LA RIVIERA S.A.S., por no haber pagado los cánones de arrendamiento ni las cuotas ordinarias de administración a los que se refiere la parte motiva de este Laudo.

**TERCERO.** Declarar, en consecuencia y de conformidad con las pretensiones 4.3. y 4.4, a las que se accede, que el contrato de arrendamiento celebrado entre LA RIVIERA S.A.S. y FORTEZZA HOLDINGS S.A.S., terminó por justa causa, de manera unilateral el 13 de junio de 2022, declaración de terminación unilateral para la que estaba legitimada la Convocante, de conformidad con lo señalado en la parte motiva de este Laudo.

**CUARTO.** Declarar, de conformidad con la pretensión 4.5, a la que se accede, que FORTEZZA HOLDINGS S.A.S. está obligada, en los términos del Contrato, a restituir de manera inmediata a LA RIVIERA S.A.S. los locales 129, 130 y 131 del Centro Comercial El Retiro, descritos y alinderados como aparece en el numeral 1 de las Consideraciones, por haber terminado el Contrato, con justa causa, el 13 de junio de 2022, por las razones expuestas en la parte motiva de este Laudo.

**QUINTO.** Condenar a FORTEZZA HOLDINGS S.A.S., de conformidad con la pretensión 4.11, a la que se accede, a restituir a LA RIVIERA S.A.S. los locales 129, 130 y 131 del Centro Comercial El Retiro, descritos y alinderados como aparece en el numeral 1 de las Consideraciones, por haber terminado el Contrato, con justa causa, el 13 de junio de 2022, por las razones expuestas en la parte motiva de este Laudo, obligación que deberá cumplir en un plazo máximo de diez (10) días hábiles contados a partir de la ejecutoria del presente Laudo.

**SEXTO.** Declarar, de conformidad con las pretensiones 4.6, 4.7 y 4.8 de la demanda, a las que se accede, que FORTEZZA HOLDINGS S.A.S. está obligada a pagar a LA RIVIERA S.A.S. la indemnización por los siguientes perjuicios consistentes en daño emergente y lucro cesante que causó el incumplimiento de sus obligaciones contractuales:

- Por concepto de daño emergente, las cuotas ordinarias de administración de los locales 129, 130 y 131 del Centro Comercial El Retiro, por los meses de septiembre, octubre y noviembre de 2022.
- Por concepto de daño emergente, las cuotas ordinarias de administración que se han causado desde diciembre de 2022 y hasta junio de 2023, o hasta la fecha de restitución efectiva del inmueble
- Por concepto de lucro cesante, los cánones de arrendamiento no pagados, entre el 31 de diciembre de 2021 y el 31 de diciembre de 2022.

**SÉPTIMO.** Declarar, de conformidad con la pretensión 4.9, a la que se accede, que FORTEZZA HOLDINGS S.A.S. está obligada a pagar a LA RIVIERA S.A.S. la cláusula penal contenida en la cláusula décimo tercera del Contrato.

**OCTAVO.** Denegar, por las razones expuestas en la parte motiva del Laudo, y especialmente lo dispuesto en los numerales 45 y 46 de las consideraciones, las pretensiones 4.10 y 4.16.

**NOVENO.** Condenar a FORTEZZA HOLDINGS S.A.S. a pagar a LA RIVIERA S.A.S., a título de cláusula penal, de conformidad con la pretensión 4.12 a la que se accede parcialmente, la suma de CINCUENTA Y CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS VEINTISÉIS PESOS (\$54.452.326.68), por las razones expuestas en la parte motiva de este Laudo y, especialmente, en el numeral 43 de las consideraciones.

**DÉCIMO.** Condenar a FORTEZZA HOLDINGS S.A.S. a pagar a LA RIVIERA S.A.S., a título de indemnización de perjuicios consistentes en lucro cesante y daño emergente, de conformidad con las pretensiones 4.13 y 4.14 a las que se accede parcialmente, la suma de DOSCIENTOS NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS MIL DOSCIENTOS DOCE PESOS (\$209.400.212.00), por las razones expuestas en las consideraciones del Laudo y, en especial, lo señalado en los numerales 36 y 37.

**DÉCIMO PRIMERO.** De conformidad con lo señalado en el numeral 44 de las consideraciones de este Laudo, el pago de la cláusula penal se entenderá pago parcial de los perjuicios causados a la parte cumplida.

**DÉCIMO SEGUNDO.** Condenar a FORTEZZA HOLDINGS S.A.S. a pagar, de conformidad con la pretensión 4.15 a la que se accede, y por las razones expuestas en las consideraciones de este Laudo, las siguientes sumas de dinero, sin perjuicio de las que se causen hasta la restitución efectiva de los inmuebles a la arrendadora:

- A) A LA RIVIERA S.A.S., un total de \$14.598.623.00, correspondientes a las cuotas de administración pagadas por esta, por los meses de diciembre de 2022 a febrero de 2023.
- B) Al Centro Comercial El Retiro P.H., un total de VEINTITRÉS MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS (\$23.934.256.00) correspondientes a las cuotas de administración aún no pagadas, por los meses de marzo a junio de 2023.

**DÉCIMO TERCERO.** Condenar en costas a FORTEZZA HOLDINGS S.A.S., en virtud de lo cual pagará a LA RIVIERA S.A.S. las siguientes sumas de dinero:

- Por concepto de agencias en derecho, la suma de VEINTIOCHO MILLONES DE PESOS (\$28.000.000.00).
- Por concepto de reembolso de los honorarios y gastos de funcionamiento del tribunal, la suma de VEINTITRÉS MILLONES VEINTICINCO MIL CIENTO TRECE PESOS (\$23.025.113.00) incluido IVA

**DÉCIMO CUARTO.** Se declara causado el saldo restante de los honorarios del árbitro único y del secretario, razón por la cual se ordena realizar los pagos correspondientes, para lo cual uno y otro emitirán las facturas correspondientes.

**DÉCIMO QUINTO.** Se ordena el pago de la contribución arbitral a cargo del árbitro único y del secretario, para lo cual el árbitro único hará las deducciones y comunicaciones respectivas.

**DÉCIMO SEXTO.** Se ordena la liquidación final de cuentas del Tribunal y, si a ello hubiere lugar, la devolución de las sumas no utilizadas de la partida de gastos del proceso.

**DÉCIMO SÉPTIMO.** Se ordena la expedición de copias auténticas de este Laudo con destino a cada una de las partes.

**DÉCIMO OCTAVO.** Se ordena que, en firme esta providencia, se devuelva el expediente al Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, para su archivo definitivo, de conformidad con el artículo 47 de la Ley 1563 de 2012.

El presente laudo arbitral queda notificado en estrados —audiencia por medios electrónicos— el martes cuatro (04) de julio de dos mil veintitrés (2023).

El árbitro único,



**MAXIMILIANO ALBERTO ARAMBURO CALLE**

El secretario,



**SEBASTIAN FIGUEROA ARIAS**