

**LAUDO ARBITRAL**

Medellín, 21 de febrero de 2024

---

Agotadas la totalidad de las actuaciones procesales previstas en el Reglamento General del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, la Ley 1563 de 2012 y demás normas complementarias para la debida instrucción del trámite arbitral, el Tribunal de Arbitraje integrado para dirimir las controversias suscitadas entre **MARIO ARTURO CIRO QUINTERO**, como parte Convocante, y **CAMILO DE JESÚS BERRIO MUÑETÓN**, como parte Convocada, profiere el presente Laudo Arbitral en derecho que pone fin al conflicto jurídico que las partes sometieron a su conocimiento, previo recuento sobre los antecedentes y demás aspectos preliminares del trámite.

**I. ANTECEDENTES**

**1. LAS PARTES PROCESALES Y SUS APODERADOS**

- 1.1. La parte convocante es **MARIO ARTURO CIRO QUINTERO** (en adelante “el Convocante”), persona natural, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía Nro. 70.904.097 y domicilio en Medellín, Antioquia.
- 1.2. La parte convocada es **CAMILO DE JESÚS BERRIO MUÑETÓN**, (en adelante “el Convocado”), persona natural, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía Nro. 2.776.160 y domicilio en Medellín, Antioquia.

En este proceso **MARIO ARTURO CIRO QUINTERO** y **CAMILO DE JESÚS BERRIO MUÑETÓN** (en adelante “las Partes”) actuaron a través de sus apoderados especiales, a quienes en forma oportuna se les reconoció personería para actuar con fundamento en los poderes que obran en el expediente. En consecuencia, desde ya deja claro este Tribunal de Arbitraje que los presupuestos procesales conocidos como “capacidad para ser parte” y “capacidad para comparecer al proceso” están reunidos a cabalidad.

**2. LA CLÁUSULA COMPROMISORIA**

El pacto arbitral, en su modalidad de cláusula compromisoria, con base en el cual se convocó este Tribunal de Arbitraje se encuentra contenida en el “**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL**” de fecha primero (1º) de junio de 2019, la cual literalmente reza:

*“VIGÉSIMA. Clausula (sic) compromisoria. Las diferencias que ocurran entre las partes con motivo de la interpretación, ejecución y cumplimiento del presente contrato de arrendamiento de inmueble destinado al ejercicio de actividades mercantiles, serán sometidas a la jurisdicción de un Tribunal de Arbitramento designado por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de*

**TRIBUNAL DE ARBITRAJE PROMOVIDO POR MARIO ARTURO CIRO QUINTERO**

**EN CONTRA DE CAMILO DE JESÚS BERRIO MUÑETÓN**

**Radicado Nro. 2023 A 0007**

*Comercio de Medellín para Antioquia, a solicitud escrita de cualquiera de las partes contratantes, que se sujetará a las normas vigentes para el Arbitramento, de acuerdo con las siguientes reglas: a) El Tribunal estará integrado por un (1) árbitro. b) La organización interna del Tribunal se sujetará a las reglas previstas para el efecto por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia. c) El Tribunal decidirá en derecho. d) El Tribunal funcionará en Medellín, en el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia. En lo no previsto en esta cláusula, se procederá de acuerdo con lo dispuesto en las normas vigentes en el momento de hacerse necesario el Tribunal de Arbitramento. e) Se entiende por parte la persona o grupo de personas que sostengan una misma pretensión”.*

**3. SÍNTESIS DE LAS ACTUACIONES SURTIDAS EN LA ETAPA INTRODUCTORIA DEL TRÁMITE ARBITRAL**

Las actuaciones adelantadas en el presente trámite arbitral fueron, en síntesis, las siguientes:

- 3.1. El tres (3) de marzo de 2023 el Convocante, actuando a través de su apoderado, presentó Demanda Arbitral para dirimir en derecho las diferencias surgidas con el Convocado relacionadas con el presunto incumplimiento del “**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL**” de fecha primero (1º) de junio de 2019.
- 3.2. El 14 de marzo de 2023, mediante sorteo realizado por el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia (en adelante “el Centro”), fue designada como árbitro única la abogada **MÓNICA MARCELA LOZANO GUZMÁN**.
- 3.3. Surtido el trámite previsto en la ley para el Deber de Información y previo envío de las citaciones de conformidad con lo establecido en la ley y el reglamento del Centro, el Tribunal de Arbitraje se instaló el 13 de abril de 2023, en audiencia realizada virtualmente por el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, lugar determinado como su sede. En la misma audiencia se inadmitió la demanda y se designó como secretario del Tribunal al abogado **JUAN JOSÉ BERNAL GIRALDO**, miembro de la lista de secretarios del Centro, quien fue informado de tal designación en audiencia y oportunamente la aceptó en cumplimiento a lo previsto en el artículo 15 de la Ley 1563 de 2012 (Acta Nro. 01).
- 3.4. Una vez subsanada, la demanda arbitral fue admitida mediante Auto Nro. 03 (Acta Nro. 02) del 25 de abril de 2023, ordenando correr traslado de ésta al Convocado por el término de 20 días. En la misma fecha el secretario del Tribunal tomó posesión de su cargo al haberse surtido en debida forma el trámite de su Deber de Información.

**TRIBUNAL DE ARBITRAJE PROMOVIDO POR MARIO ARTURO CIRO QUINTERO**

**EN CONTRA DE CAMILO DE JESÚS BERRIO MUÑETÓN**

**Radicado Nro. 2023 A 0007**

- 3.5. La notificación del Auto Admisorio de la demanda arbitral al Convocado se surtió por medios electrónicos el 26 de abril de 2023.
- 3.6. El día 15 de mayo de 2023, el apoderado del Convocado presentó en tiempo escrito de contestación de la demanda, en el cual propuso excepciones de mérito, y solicitó y aportó pruebas.
- 3.7. En audiencia privada celebrada el 15 de junio de 2023 (Acta Nro. 03), el Tribunal ordenó correr traslado de las excepciones de mérito formuladas por el Convocado en la medida que no copió al Convocante o a su apoderado en el correo electrónico con el que allegó la contestación de la demanda al proceso (Auto Nro. 04); y negó la solicitud de vinculación como litisconsortes necesarios de los señores YEUKERY YOHANA GUTIÉRREZ ÁLVAREZ y DIONEL ALEJANDRO GONZÁLEZ VERA formulada por el apoderado del Convocado (Auto Nro. 05).
- 3.8. Dentro de la oportunidad prevista, el Convocante descorrió traslado de las excepciones de mérito formuladas, absteniéndose de solicitar el decreto de medios de prueba adicionales.
- 3.9. El 13 de julio de 2023 se celebró la audiencia de conciliación de que trata el artículo 24 de la Ley 1563 de 2012 (Acta Nro. 05) la cual fue suspendida para ser reanudada el tres (3) de noviembre de 2023 (Acta Nro. 09), fecha en la cual no fue posible que las partes llegaran a un acuerdo conciliatorio, declarándose, fracasada. En consecuencia, el Tribunal, en la misma oportunidad, fijó las sumas correspondientes a honorarios y gastos que fueron íntegramente pagadas por el Convocante en los plazos correspondientes, tal como consta en el informe rendido por la presidente del Tribunal en audiencia sin presencia de las partes de fecha 28 de noviembre de 2023 (Acta Nro. 10).

**4. PRIMERA AUDIENCIA DE TRÁMITE, ETAPA PROBATORIA Y ALEGACIONES FINALES**

- 4.1. El cinco (5) de diciembre de 2023, se surtió la Primera Audiencia de Trámite, en la cual, después de estudiar el alcance del pacto arbitral respecto de la materia y la capacidad de los sujetos respecto de las diferencias sometidas a arbitraje, y por auto de la misma fecha, el Tribunal se declaró competente para asumir y resolver en derecho el litigio sometido a su conocimiento, providencia que no fuera recurrida por las partes. En la misma audiencia, el Tribunal resolvió sobre las pruebas solicitadas, mediante providencia a través de la cual decretó los medios de prueba que cumplían con los requisitos para ello y que tampoco tuvo reparo alguno de los apoderados (Acta Nro. 11).
- 4.2. En el desarrollo del proceso fueron tenidos como pruebas la totalidad de los documentos aportados por las partes.

**TRIBUNAL DE ARBITRAJE PROMOVIDO POR MARIO ARTURO CIRO QUINTERO**

**EN CONTRA DE CAMILO DE JESÚS BERRIO MUÑETÓN**

**Radicado Nro. 2023 A 0007**

- 4.3. En audiencia de fecha 18 de diciembre de 2023, a solicitud de las Partes, se practicaron los interrogatorios de parte de **MARIO ARTURO CIRO QUINTERO** y **CAMILO DE JESÚS BERRIO MUÑETÓN** (Acta Nro. 12).
- 4.4. Por haberse practicado la totalidad de las pruebas, se cerró la etapa probatoria el día nueve (9) de enero de 2024 (Acta Nro. 13), fijando el Tribunal fecha y hora para la audiencia de alegaciones, la cual se celebró el 15 de enero de 2024 (Acta Nro. 14)

**5. TÉRMINO DE DURACIÓN DEL PROCESO**

- 5.1. La Primera Audiencia de Trámite en este trámite arbitral se surtió y finalizó el día **cinco (5) de diciembre de 2023**.
- 5.2. No habiendo las partes señalado término del proceso en la cláusula compromisoria, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10º de la Ley 1563 de 2012, **se fijó un término de seis (6) meses**.
- 5.3. El proceso estuvo suspendido entre los días 19 de diciembre de 2023 y el ocho (8) de enero de 2024, ambas fechas inclusive, para un total de **12 días hábiles de suspensión**.
- 5.4. Por lo anterior, una vez adicionados los días en los cuales el proceso estuvo suspendido al término con que cuenta el Tribunal para proferir su fallo, el término del presente trámite corre hasta el día **24 de junio de 2024**, razón por la cual el presente Laudo Arbitral se profiere en tiempo.

**6. PRESUPUESTOS PROCESALES**

En el presente caso se encuentran plenamente acreditados los denominados presupuestos procesales, dado que la Convocante y Convocada cuentan con capacidad para ser parte y capacidad para comparecer al juicio; además, la competencia del Tribunal se decidió en la Primera Audiencia de Trámite mediante providencia que se encuentra ejecutoriada y sobre la cual no es necesario regresar en esta etapa del proceso.

De igual manera, no observa el Tribunal causal de nulidad u otra irregularidad que afecte la actuación, a lo que debe añadirse la práctica de los diferentes controles de legalidad realizados durante el proceso, en cuya virtud el Tribunal –sin que hubiera habido objeción de las partes– no encontró vicio que afectara el trámite y, por ende, requiriera su saneamiento.

**II. CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL**

A continuación, el Tribunal estudiará los temas puestos a su consideración, así como las peticiones, pretensiones y excepciones presentadas por las partes en relación con los mismos.

1. ANÁLISIS LEGAL PROBATORIO.

De conformidad con el artículo 164 del Código General del Proceso: “Toda decisión judicial debe fundarse en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso. Las pruebas obtenidas con violación del debido proceso son nulas de pleno derecho.”

En cuanto a la carga de la prueba, “incumbe probar las obligaciones o su extinción al que alega aquellas o ésta”,<sup>1</sup>, y adicionalmente “Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen”<sup>2</sup>. Los principios de la sana crítica o persuasión racional tienen consagración legal expresa en el artículo 176 del Código General del Proceso, que dispone:

“Artículo 176. Apreciación de las pruebas. Las pruebas deberán ser apreciadas en conjunto, de acuerdo con las reglas de la sana crítica, sin perjuicio de las solemnidades prescritas en la ley sustancial para la existencia o validez de ciertos actos. El juez expondrá siempre razonadamente el mérito que le asigne a cada prueba.”

Respecto a la autenticidad de las pruebas documentales acompañadas con la demanda y su contestación, el artículo 244 del Código General del Proceso reza:

“Es auténtico un documento cuando existe certeza sobre la persona que lo ha elaborado, manuscrito, firmado, o cuando exista certeza respecto de la persona a quien se atribuya el documento. Los documentos públicos y los privados emanados de las partes o de terceros, en original o en copia, elaborados, firmados o manuscritos, y los que contengan la reproducción de la voz o de la imagen, se presumen auténticos, mientras no hayan sido tachados de falso o desconocidos, según el caso.”

Así las cosas, el Tribunal analizará con rigor de conformidad con lo anterior las pruebas allegadas y decretadas, así como la fundamentación de las pretensiones y excepciones presentadas por las partes. En relación con la prueba documental allegada al expediente debe decirse que no fue tachada de falsa, y además fue reconocida por las dos partes (el contrato de arrendamiento suscrito), por tanto, el Tribunal la tiene por auténtica y le da plena validez probatoria, y en tal carácter efectuará su análisis. Las partes solicitaron interrogatorios de parte, los cuales se recibieron por el Tribunal previo el cumplimiento de los requisitos legales, y con la activa participación de sus apoderados.

---

<sup>1</sup> Artículo 1.757 del Código Civil

<sup>2</sup> Artículo 167 del Código General del Proceso

No obstante que existen varios sistemas de valoración probatoria, como lo anota la Corte Constitucional en Sentencia C-202 de 2005<sup>3</sup>, este Tribunal ha dado cumplimiento al mandato legal contenido en la norma citada, en tanto las decisiones que ha tomado se han fundamentado en un análisis conjunto del material probatorio recaudado.

## **2. DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.**

El contrato de arrendamiento es un contrato típico pues está expresamente consagrado en el ordenamiento legal, consensual dado que no requiere para su perfeccionamiento de solemnidades ni formalidades, bilateral pues supone obligaciones de las dos partes y conmutativo dado que dichas obligaciones son recíprocas y equivalentes.

De acuerdo con el Código Civil “El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado.”<sup>4</sup>

Así pues, el contrato en mención es aquel mediante el cual se pacta el pago de un precio por el uso de un bien, siendo estos elementos estructurales de dicho contrato.

## **3. EL CASO CONCRETO.**

El caso que ocupa al Tribunal se centra en el análisis del contrato de arrendamiento de local comercial suscrito entre **MARIO ARTURO CIRO QUINTERO** (arrendador), y **CAMILO DE JESUS BERRIO MUÑETÓN** (arrendatario), y que recae sobre el local comercial ubicado en la Transversal 49 A 59 – 03 de Medellín, identificado con la matrícula inmobiliaria N° 001-921419 celebrado por las partes el primero de junio de 2019.

El contrato tenía una vigencia de doce meses prorrogables, el canon inicial era de 2.300.000 y se pactó un ajuste de manera tal que este ascendió a \$3.000.000.

---

<sup>3</sup> CORTE CONSTITUCIONAL. SENTENCIA C 202 DEL 8 DE MARZO DE 2005 M.P. JAIME ARAUJO RENTERÍA. EXPEDIENTE D 5336. “(...)De acuerdo con la doctrina jurídica procesal, en materia de apreciación de las pruebas, es decir, de la actividad intelectual del juzgador para determinar su valor de convicción sobre la certeza, o ausencia de ésta, de las afirmaciones de las partes en el proceso, existen 3 sistemas que son: i) El sistema de íntima convicción o de conciencia o de libre convicción, en el cual se exige únicamente una certeza moral en el juzgador y no se requiere una motivación de su decisión, es decir, no se requiere la expresión de las razones de ésta. Es el sistema que se aplica en la institución de los llamados jurados de conciencia o jueces de hecho en los procesos penales en algunos ordenamientos jurídicos. ii) El sistema de la tarifa legal o prueba tasada, en el cual la ley establece específicamente el valor de las pruebas y el juzgador simplemente aplica lo dispuesta en ella, en ejercicio de una función que pueda considerarse mecánica, de suerte que aquel casi no necesita razonar para ese efecto porque el legislador ya lo ha hecho por él. Este sistema requiere una motivación, que lógicamente consiste en la demostración de que el valor asignado por el juzgador a las pruebas guarda total conformidad con la voluntad del legislador. iii) El sistema de la sana crítica o persuasión racional, en el cual el juzgador debe establecer por sí mismo el valor de las pruebas con base en las reglas de la lógica, la ciencia y la experiencia. Este sistema requiere una motivación, consistente en la expresión de las razones que el juzgador ha tenido para determinar el valor de las pruebas, con fundamento en las citadas reglas. (...)”

<sup>4</sup> Art 1793 Código Civil.

Encuentra el Tribunal que dentro de lo pactado se estableció de manera expresa que el arrendatario no podría subarrendar ni ceder en todo o en parte el contrato, so pena de terminar el contrato de forma inmediata, sin indemnización y con devolución inmediata del inmueble.

En efecto en la cláusula Octava parágrafo primero se señala :

En ningún caso EL ARRENDATARIO, podrá subarrendar o ceder en todo o en parte este contrato de arrendamiento. En el evento que esto suceda, EL ARRENDADOR podrá dar por terminado válidamente el Contrato en forma inmediata, sin lugar a indemnización alguna en favor del ARRENDATARIO y podrá exigir la devolución del Inmueble sin necesidad de ningún tipo de requerimiento previo por parte del ARRENDADOR.

Aparece entonces con claridad que las partes establecieron en el ejercicio de la autonomía de su voluntad que no sería posible ceder ni subarrendar el local comercial arrendado.

Se observa que solo estaba permitida la cesión por parte del arrendador, según la cláusula décima :

**DÉCIMA. Cesión.** EL ARRENDATARIO faculta AL ARRENDADOR a ceder total o parcialmente este Contrato y declara al cedente del Contrato, es decir al ARRENDADOR, libre de cualquier responsabilidad como consecuencia de la cesión que haga de este Contrato.

En cuanto al pago de servicios públicos se pactó que serían de cargo del arrendatario y lo siguiente:

**SÉPTIMA. Servicios Públicos:** EL ARRENDATARIO pagará oportuna y totalmente los servicios públicos del Inmueble desde la fecha en que comience el arrendamiento hasta la restitución del Inmueble. Si EL ARRENDATARIO no paga los servicios públicos a su cargo, EL ARRENDADOR podrá hacerlo para evitar que los servicios públicos sean suspendidos, pudiendo solicitar la terminación inmediata del contrato de arrendamiento por incumplimiento de ésta obligación.

**DÉCIMA OCTAVA. Recibos de pago de servicios públicos.** EL ARRENDADOR en cualquier tiempo durante la vigencia de este Contrato, podrá exigir del ARRENDATARIO la presentación de las facturas de los servicios públicos del Inmueble a fin de verificar la cancelación de los mismos. En el evento que el ARRENDADOR llegare a comprobar que alguna de las facturas no ha sido pagada por EL ARRENDATARIO, encontrándose vencido el plazo para el pago previsto en la factura respectiva, el ARRENDADOR podrá terminar de manera inmediata este Contrato y exigir del ARRENDATARIO el pago de las sumas a que hubiere lugar.

En cuanto a la normatividad aplicable, en el caso bajo análisis se observa que se trata del arrendamiento de local comercial y la destinación del bien dado en arriendo es desplegar la actividad comercial de cafetería, por

**TRIBUNAL DE ARBITRAJE PROMOVIDO POR MARIO ARTURO CIRO QUINTERO**

**EN CONTRA DE CAMILO DE JESÚS BERRIO MUÑETÓN**

**Radicado Nro. 2023 A 0007**

lo que además de las normas generales que el Código Civil dispone para el contrato de arrendamiento habrá de aplicarse la legislación mercantil. Esta limita la regulación del contrato de arrendamiento a lo señalado en los artículos 518 a 524 del Código de Comercio.

El convocante aportó como prueba de la demanda el contrato bajo análisis y el convocado se limitó a afirmar que se atenía al contrato y recibos de pago aportados al proceso. Expresamente el convocado ha reconocido la duración de este, sus prórrogas, el canon, entre otros aspectos del contrato.

La parte convocada sin embargo señala que se trató de un contrato de adhesión que se firmó por necesidad y que no leyó el contrato en su totalidad, no tiene copia del mismo y “no tenía clara conciencia de aspectos del contrato”.

Menciona también que “es de conocimiento del arrendador convocante que por razones de salud desde el 01 de julio de 2019 el convocado entregó el local en administración a la ciudadana venezolana YEUKERY YOHANA GUTIÉRREZ ÁLVAREZ, con su aceptación expresa o tácita..”

Señala que el contrato se renovó hasta 2022 directamente con la “administradora” señora YEUKERY YOHANA GUTIÉRREZ ÁLVAREZ en una reunión que contó con presencia del aquí convocado.

Frente a los incumplimientos señalados por la parte Convocante en cuanto al pago de cánones y el pago de servicios públicos, el Convocado señala que dado que entregó el local en administración no existe tal incumplimiento toda vez que los obligados a dicho pago son los señores YEUKERY YOHANA GUTIÉRREZ ÁLVAREZ y DIONEL ALEJANDRO GONZÁLEZ VERA a quien ella “puso en su lugar”. Señala que esta circunstancia era plenamente conocida y aceptada expresa o tácitamente por el aquí convocado.

Frente a sendos requerimientos que acepta el convocado haber recibido por parte del convocante, señala que los “trasladó” a los señores YEUKERY YOHANA GUTIÉRREZ ÁLVAREZ y DIONEL ALEJANDRO GONZÁLEZ VERA quienes son los obligados a los pagos.

Debe precisarse que los elementos de todo negocio jurídico son capacidad, consentimiento, objeto y causa lícita<sup>5</sup>. En el presente caso de la mera lectura del contrato se colige que i) respecto de la capacidad las partes, tanto el Arrendador señor **MARIO ARTURO CIRO QUINTERO** como el Arrendatario señor **CAMILO DE JESUS BERRIO MUÑETON** pueden válida y eficazmente obligarse, ii) en cuanto al consentimiento se observa que hicieron clara y expresa manifestación de su voluntad lo que se evidencia plasmado a lo largo del contenido del contrato suscrito, iii) en relación con el objeto es claro que existe un bien sobre el que recae dicho acuerdo o contrato de arrendamiento que es justamente el local comercial descrito en el contrato y iv) finalmente una

---

<sup>5</sup> Art. 1502 del Código Civil Requisitos para obligarse. Para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad, es necesario: 1º) que sea legalmente capaz. 2º) que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio. 3º) que recaiga sobre un objeto lícito.

causa consistente en recibir una contraprestación o ánimo lucrativo y por la otra parte el poder usar el bien objeto del contrato. El objeto y la causa son lícitos pues el bien en mención es de libre disposición tal y como se acordó, sin ningún tipo de prohibición o restricción legal que pudiese afectar el contrato estudiado. Finalmente se observa que la causa del negocio jurídico es lícita y real.

El Tribunal hace referencia al contrato de adhesión por necesidad más adelante.

El análisis de los anteriores elementos se efectúa dado que de conformidad con el artículo 1742<sup>6</sup> del Código Civil, el juzgador debe declarar de oficio la nulidad del contrato sometido a su conocimiento, cuando aquella aparezca de manifiesto en el pacto examinado. Así las cosas, y frente al análisis expuesto, no es procedente el uso de la facultad de declaratoria de nulidad absoluta, al no existir ningún vicio manifiesto en el contrato bajo estudio.

Por otra parte, el contrato entendido como acto de disposición y ejercicio de la voluntad de las partes contiene elementos esenciales, naturales y accidentales.<sup>7</sup>

Los elementos esenciales son aquellos que se relacionan con la propia existencia del negocio jurídico, los de la naturaleza aquellos que se entiende como parte del negocio y son señalados por la ley de manera supletiva y los accidentales como su nombre lo indica aquellos que no afectan la validez ni existencia del contrato pero que son válidamente pactados por las partes.

Como ha señalado la jurisprudencia, se identifican en el contrato de arrendamiento los siguientes elementos esenciales:

“(…) como elementos esenciales de este tipo negocial: (i.) la existencia de una cosa real, determinada o determinable y susceptible de darse, o un hecho que se debe ejecutar que puede ser la ejecución de una obra o la presentación de un servicio; (ii.) el precio que se obliga a pagar el arrendatario como contraprestación por el goce de la cosa arrendada, la obra a ejecutar o el servicio prestado.”<sup>8</sup>

Así pues, en el contrato bajo análisis se encuentran como elementos esenciales la existencia de una cosa real (el local comercial dado en arriendo) que se da en uso y la contraprestación por dicho uso y goce que para el caso que nos ocupa es el canon pactado.

---

<sup>6</sup> “Art 1742. Obligación de Declarar la Nulidad Absoluta. La nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el juez, aún sin petición de parte, cuando aparezca de manifiesto en el acto o contrato, (...) Cuando no es generada por objeto o causa ilícitos, puede sanearse por la ratificación de las partes (...)”.

<sup>7</sup> Artículo 1501. Cosas esenciales, accidentales y de la naturaleza de los contratos. Se distinguen en cada contrato las cosas que son de su esencia, las que son de su naturaleza, y las puramente accidentales. Son de la esencia de un contrato aquellas cosas sin las cuales, o no produce efecto alguno, o degeneran en otro contrato diferente; son de la naturaleza de un contrato las que no siendo esenciales en él, se entienden pertenecerle, sin necesidad de una cláusula especial; y son accidentales a un contrato aquellas que ni esencial ni naturalmente le pertenecen, y que se le agregan por medio de cláusulas especiales.

<sup>8</sup> SC1905-2019 fecha (Corte Suprema de Justicia - Sala de Casación Civil. MP. Margarita Cabello Blanco) .

Respecto de los elementos naturales del contrato se tiene que la responsabilidad del arrendatario es conservar, preservar el inmueble y la del arrendador permitir su uso tranquilo.

Es evidente también que como parte de sus obligaciones el arrendador debe mantener el bien en condiciones que permitan su uso tranquilo.

#### **4. AUTONOMÍA DE LA VOLUNTAD E INTERPRETACIÓN CONTRACTUAL.**

El negocio jurídico, acto reflejo de la voluntad de las partes en el que éstas disponen y deciden sobre sus intereses y que está destinado a producir efectos en las esferas patrimoniales y extrapatrimoniales de ellas, constituye la manifestación por excelencia del imperio de dicha voluntad, siempre dentro de las limitaciones de ley.

En el contrato, especie de negocio jurídico definido como “acuerdo de dos o más partes para constituir, regular o extinguir entre ellas una relación jurídica patrimonial”<sup>9</sup>, las partes pueden regular su relación, el contenido y alcance de esta, sus obligaciones y expectativas, así como las reglas y jurisdicción que le serán aplicables. La autonomía de la voluntad permite entonces que las partes dentro del ejercicio de sus facultades establezcan casi todos los aspectos del contrato que celebran excepto por las limitaciones de ley y orden público y por lineamientos o normas imperativas de obligatorio cumplimiento.

La autonomía de la voluntad, el principio del *pacta sunt servanda*<sup>10</sup> es uno de los fundamentos más importantes de la contratación moderna e implica que el contrato es ley para las partes y que ellas deben acogerse, respetar y regirse por los términos acordados, todo ello dentro del respectivo marco legal.

Cuando el fallador debe interpretar todo el contenido contractual debe ceñirse a los parámetros de interpretación contenidos en la legislación civil (artículos 1618 a 1624 del Código Civil), así como a los principios orientadores del régimen contractual.

Se ha señalado por la doctrina que:

“la calificación, definición o tipificación jurídica consiste en la confrontación entre la situación contractual particular y la descripción del supuesto fáctico en la norma jurídica, con el propósito de verificar si existe entre ellas correspondencia y determinar los criterios relevantes de su tratamiento jurídico.”

---

<sup>9</sup> Artículo 864 del Código de Comercio

<sup>10</sup> Artículos 1602 del Código Civil y 864 del Código de Comercio

**TRIBUNAL DE ARBITRAJE PROMOVIDO POR MARIO ARTURO CIRO QUINTERO**

**EN CONTRA DE CAMILO DE JESÚS BERRIO MUÑETÓN**

**Radicado Nro. 2023 A 0007**

Y en cuanto a los pasos que deben seguirse dentro de un procedimiento lógico y jurídico que permita la interpretación del contrato:

“1) aplicación de los criterios subjetivos de búsqueda de la común intención, sentido literal interpretación sistemática, restrictiva y extensiva y comportamiento de las partes; 2) aplicación del principio objetivo de buena fe y del criterio interpretativo de los usos, conforme a la razonabilidad y de acuerdo con un procedimiento concomitante de 3) calificación del contrato; 4) interpretación conforme a los criterios objetivos de naturaleza o tipo contractual, conservación de contrato, ambiguitas contra stipulatorem y favor debitoris; 5) integración del contrato con normas imperativas, supletorias, buena fe, usos y equidad.”<sup>11</sup>

En el caso en estudio este Tribunal ha establecido con claridad la tipificación jurídica del contrato y ha determinado los efectos y consecuencias jurídicas del contrato acordado por las partes y para ello ha aplicado los criterios subjetivos en busca de la intención común de los contratantes tanto en el sentido literal del texto contractual como en el comportamiento de las partes. Igualmente ha dado aplicación al principio de la buena fe como elemento integrador del negocio jurídico, así como los criterios objetivos de naturaleza contractual, conservación del contrato, ambiguitas contra stipulatorem y favor debitoris. Todo ello para derivar de la interpretación del contrato los efectos derivados de la norma que permitan resolver el caso en derecho.

Parte integradora fundamental del contrato es la buena fe, consagrada en el artículo 871 del Código de Comercio<sup>12</sup> así como en el artículo 1603 del Código Civil<sup>13</sup>

“Ciertamente, es el principio de la buena fe –y su presunción (artículo 835 del Código de Comercio)- el fundamento para que el comportamiento de los sujetos genere en sus contrapartes expectativas y certezas legítimas en cuanto a las reglas, contenido, alcances y duración de las relaciones jurídico-patrimoniales, así como en la conducta futura de su cocontratante, pues comporta necesariamente el actuar “con la rectitud debida, con el respeto esperado, es la actitud correcta y desprovista de elementos de engaño, de fraude o aprovechamiento de debilidades ajenas”<sup>14</sup> .

Respecto a la interpretación de la voluntad recientemente se ha afirmado:

---

<sup>11</sup> Franco Victoria Diego, Interpretación de los contratos civiles y comerciales. Universidad Externado de Colombia, 2019.

<sup>12</sup> ARTÍCULO 871. <PRINCIPIO DE BUENA FE>. Los contratos deberán celebrarse y ejecutarse de buena fe y, en consecuencia, obligarán no sólo a lo pactado expresamente en ellos, sino a todo lo que corresponda a la naturaleza de los mismos, según la ley, la costumbre o la equidad natural.

<sup>13</sup> ARTICULO 1603. <EJECUCIÓN DE BUENA FE>. Los contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan no solo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por ley pertenecen a ella.

<sup>14</sup> CSJ SC, 9 de agosto de 2007, Rad. 00254. Citado en Laudo TRIBUNAL ARBITRAL DE NIMAN COMMERCE S.A.S. VS INGENIERÍA DE SERVICIOS GENERALES INTEGRAL S.A.S.

**TRIBUNAL DE ARBITRAJE PROMOVIDO POR MARIO ARTURO CIRO QUINTERO**

**EN CONTRA DE CAMILO DE JESÚS BERRIO MUÑETÓN**

**Radicado Nro. 2023 A 0007**

“En dicha labor de interpretación de los acuerdos negociales el intérprete deberá acudir a las reglas hermenéuticas que para ese propósito ha fijado el legislador, partiendo del principio esencial de la primicia de la voluntad real sobre la declarada, siempre que aquella se hubiera dado a conocer, conforme se desprende el artículo 1618 del Código Civil, según el cual -conocida claramente la intención de los contratantes, debe estarse a ella más que a lo literal de las palabras- (...)”<sup>15</sup>

El intérprete en este caso ha buscado la intención de las partes en concreto -subjetividad- y además buscará la definición de la mencionada común intención dentro de parámetros de razonabilidad conforme a la buena fe y a los usos -objetividad- dentro del marco legal correspondiente.<sup>16</sup>

Así las cosas, para esclarecer la intención y voluntad de las partes, además de recurrir al tenor literal de las palabras cuando éstas revelen el querer de los contratantes, se hace necesario verificar cuál ha sido el comportamiento de éstos en la ejecución del contrato, toda vez que, en un sinnúmero de oportunidades, sin importar el pacto inicial y la voluntad negocial primigenia, las reglas de la experiencia demuestran que las partes pueden, de común acuerdo, tácito o expreso, modificar las estipulaciones contractuales, modificaciones que habrán de ocurrir y ejecutarse al amparo de la buena fe.

Encuentra el Tribunal que las partes pactaron que:

- i) El arrendatario se obligaba al pago de los cánones y de los servicios públicos.
- ii) Se prohibía la cesión y el subarriendo del contrato por parte del arrendatario so pena de terminación automática del contrato y de la devolución del inmueble.

Es claro a todas luces para el Tribunal que la voluntad de las partes es nítida en el sentido de dichos pagos a cargo del arrendatario y a las consecuencias en caso de incumplimiento específicamente en cuanto a la terminación del contrato y la restitución del inmueble. De igual manera con lo relacionado con la prohibición de cesión del contrato por parte del arrendatario.

No observa el Tribunal que se hubiese pactado o querido pactar algo diferente a lo anteriormente señalado.

Tampoco encuentra el Tribunal que exista evidencia de la conducta de las partes que hubiese podido modificar, ampliar o contrarrestar lo acordado en esta cláusula en el sentido de permitir cesiones del contrato o aceptar a obligados diferentes al convocado.

Debe el Tribunal señalar que, en cuanto a la mención del convocado relacionada con que el contrato fue de adhesión por necesidad y que al no recibir una copia de este no entendía aspectos del mismo, el análisis se

---

<sup>15</sup> SC1905-2019 fecha (Corte Suprema de Justicia - Sala de Casación Civil. MP. Margarita Cabello Blanco)

<sup>16</sup> Franco Victoria, Diego. Interpretación de los contratos civiles y estatales. Universidad Externado de Colombia Pág 181.

hará con base en el principio de buena fe y la carga de sagacidad que corresponde a las partes como uno de sus deberes secundarios de conducta..

En efecto observa el Tribunal que las obligaciones discutidas en este proceso son las de pago de canon y servicios públicos y la posibilidad de “trasladar” en el decir del convocado o ceder dichas obligaciones a terceros. No solo la ley, como se observará a lo largo del análisis que hace este Tribunal, señala con claridad dichos puntos, sino que la propia razonabilidad, sentido común y expectativas probables (todos ellos elementos propios de la buena fe) indican que por usar un bien debe pagarse un precio y que dicha obligación no puede ser transferida o endilgada a terceros sin la absoluta claridad sobre la aceptación expresa, explícita y sin halo de duda del arrendador.

Para este Tribunal pretender atribuir efectos jurídicos de cesión y aceptación de un nuevo arrendatario a las acciones presentadas por el convocado como constitutivas de aceptación de cesión no es nada diferente a un acto contrario a la buena fe de los contratantes que deben atenerse a lo pactado, a lo señalado por la ley y a los intereses y motivaciones legítimas del contrato. Es claro que el interés primario del arrendador es obtener un rédito o ganancia del arrendamiento del local comercial y que cualquier afectación en el mismo tiene que contar por lo menos con su aquiescencia en términos claros y contundentes. Si el entendimiento del arrendatario era que el arrendador había aceptado la cesión del contrato, correspondía y era de su cargo dentro del ejercicio de sus deberes de sagacidad y corrección, haber procedido con algún escrito que documentara dicha situación y asegurara su entendimiento. Lo que no puede pretenderse es que de manera “tácita o expresa” a partir de actuaciones propias de un mandatario administrador se pudiera derivar el efecto de desligarse del todo de sus obligaciones y dejar una situación de incumplimiento de terceros no aceptados por el arrendador. Permitir que un persona como la señora YEUKERY YOHANA GUTIÉRREZ ÁLVAREZ pasase de ser administradora a asumir responsabilidad directa con el arrendador para el pago de cánones y simplemente afirmar que es tenedora aceptada por el arrendador y por tanto la obligada en su lugar no es nada diferente a pretender excusarse de obligaciones válidamente pactadas y legítimamente esperadas por la otra parte. Es claro, y así ha resultado ser al final, que la solvencia y cumplimiento en el pago de los cánones resultaron afectados y se incumplió la obligación principal del contrato sin poder el convocado desligarse de dicho incumplimiento como se analizará en detalle pues es claro que no existe cesión de su posición contractual de arrendatario.

No observa el Tribunal ninguna evidencia en el sentido de la existencia de un contrato de adhesión y no encuentra como eximente de responsabilidad lo alegado en el sentido de desconocer o no haber leído obligaciones que como se ha dicho son apenas lógicas dentro del entendimiento de cualquier persona frente al pago del canon y de servicios públicos y frente a la necesidad apenas razonable de tener que contar con la aceptación explícita del arrendador si se pretendiese cambiar por completo del obligado a los pagos, es decir para poder proceder con una cesión del contrato por parte del arrendatario.

Al respecto se debe puntualizar que el control del ejercicio del poder de las facultades en manos del arrendatario implica que este no podría llevarse a cabo en contravía de principios legales y factores de razonabilidad

mínimos. No sería razonable que en un contrato cuya causa como se ha mencionado es el uso y la contraprestación esperada, es decir el reconocimiento económico por dicho uso, pudiera una de las partes ejercitar acciones o tomar decisiones que afectaran de manera grave y ostensible esa expectativa legítima en cabeza del arrendador de recibir la suma pactada como canon.

En cuanto a la conducta desplegada por las partes, como bien se analizará, no existe evidencia, indicio o prueba alguna más allá del decir del convocado que muestre que en algún caso se hubiese pactado o que con su actitud o conducta las partes hubieran permitido (en contra de la ley y el contrato) que pudiese realizarse o se hubiera autorizado la cesión del contrato a favor de los señores YEUKERY YOHANA GUTIÉRREZ ÁLVAREZ y/o DIONEL ALEJANDRO GONZÁLEZ VERA.

#### **5. LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA.**

En las pretensiones primera, segunda y tercera de la demanda, el convocante solicita que se declare la terminación del contrato, que se ordene la restitución del inmueble, todo ello derivado del incumplimiento en el pago de los cánones y servicios públicos (según lo aportado al proceso estos pagos fueron efectuados de manera tardía incumpliendo las fechas pactadas e incluso se suspendieron servicios públicos por falta de pago).

El Tribunal analizará cada pretensión de manera individual como sigue,

#### **5.1. PRIMERA PRETENSION PRINCIPAL**

La demanda señala como PRIMERA PRETENSÓN PRINCIPAL: Que se declare que el contrato de arrendamiento celebrado entre MARIO ARTURO CIRO QUINTERO en calidad de ARRENDADOR y el señor CAMILO DE JESUS BERRIO MUÑETON en calidad de ARRENDATARIO, celebrado el día 1 de junio de 2019, respecto del inmueble ubicado en la Transversal 49 A 59 - 03, identificado con la matrícula inmobiliaria N° 001-921419, fue incumplido por el arrendatario, al incumplir las fechas de pago del canon de arrendamiento mensual y el pago de los servicios públicos domiciliarios, conforme lo consagrado en el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes.

La parte convocante afirma que el convocado ha incumplido con el pago de cánones y de servicios públicos.

La parte convocada señala que, dado que entregó el local en administración a los señores YEUKERY YOHANA GUTIÉRREZ ÁLVAREZ y DIONEL ALEJANDRO GONZÁLEZ VERA (este último porque la primera le "dejó ocupar su lugar"), se opone a dicha pretensión pues no tiene la tenencia del inmueble desde 2019 y que se allanaría a la pretensión de vincular a este proceso a los mencionados señores como litisconsortes necesarios.

Es claro para el Tribunal que en general en todo contrato de arrendamiento de local comercial es de la esencia del contrato el pago que ha de hacerse por el uso del bien así como de los servicios públicos que evidentemente

están directamente relacionados con dicho uso y que corresponden al consumo que haya hecho de los mismos el arrendatario.

Es indiscutible que el contrato como tal y en su esencia comprende para el arrendatario esas obligaciones y en el caso en estudio es igualmente claro también según lo establece el contrato de acuerdo a lo mencionado en detalle en acápite anteriores.

El asunto a dilucidar por este Tribunal no es la inexistencia de dichos pagos a favor del aquí convocante sino a cargo de quién se encontraban las obligaciones en mención, esto en el contexto alegado por el convocado en el sentido que él no estaba obligado a cumplir con dichas obligaciones toda vez que según lo alegado por el convocado se celebró un contrato de administración con terceros.

Para el análisis respectivo se hace necesario revisar la posibilidad de cesión del contrato como sigue.

#### DE LA CESIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE PARTE DEL ARRENDATARIO.

En general cuando las partes pactan términos y acuerdos contractuales una de las disposiciones más importantes es si para una parte es viable que la otra parte pueda ceder sus derechos y obligaciones de acuerdo con el respectivo contrato pactado. No es menor el alcance de esta disposición. Elegir un contratante puede y suele ser el resultado de un ejercicio de analizar y validar condiciones económicas de pago, revisión de antecedentes en listas públicas, revisión de referencias, entre otros posibles aspectos.

Respecto de la cesión y sub arriendo en los contratos de arrendamiento el Código de Comercio señala

*“ARTÍCULO 523. El arrendatario no podrá, sin la autorización expresa o tácita del arrendador, subarrendar totalmente los locales o inmuebles, ni darles, en forma que lesione los derechos del arrendador, una destinación distinta a la prevista en el contrato.”*

Y claramente como se observa en el contrato en estudio se pactó que no solo no estaba permitida sino que en caso de hacerse procedería la terminación inmediata del mismo.

No encuentra el Tribunal a todo lo largo del acervo probatorio ninguna evidencia ni siquiera indicio en el sentido que existiese una aceptación del arrendador de una cesión de la posición contractual del arrendatario a favor de la señora YEUKERY YOHANA GUTIÉRREZ ÁLVAREZ y tampoco del señor DIONEL ALEJANDRO GONZÁLEZ VERA. Es claro que asumir las obligaciones de arrendatario supone una capacidad económica y que el arrendador está en su derecho de aceptar o no a un posible cesionario. En efecto se señala en los interrogatorios que existió un intento o tentativa de plantear la cesión, pero la misma no fue aceptada.

**TRIBUNAL DE ARBITRAJE PROMOVIDO POR MARIO ARTURO CIRO QUINTERO**

**EN CONTRA DE CAMILO DE JESÚS BERRIO MUÑETÓN**

**Radicado Nro. 2023 A 0007**

*" DOCTOR MIRA: ¿Cuándo se enteró usted que el señor CAMILO DE JESUS BERRIO MUÑETON. entregó a la señora YEUKERY YOHANA GUTIÉRREZ ÁLVAREZ la administración del inmueble?*

*SEÑOR CIRO: Desde que empezaron, han sido trabajadores de él, ellos son venezolanos son trabajadores de el siempre.*

*DOCTOR MIRA: Díganos si en los últimos tres años usted ha efectuado alguna actuación jurídica o administrativa donde haya manifestado claramente su oposición a que YEUKERY YOHANA GUTIÉRREZ ÁLVAREZ y DIONEL ALEJANDRO GONZÁLEZ VERA tengan la tenencia y el usufructo del establecimiento de comercio cafetex bar.*

*SEÑOR CIRO: Siempre. Cuando empezamos esta demanda a través de lo que estamos haciendo, el doctor Juan Felipe me ha acompañado, este es el proceso que estamos ... yo no tengo nada que ver con ellos, tengo yo tengo que ver es con Don Camilo que es el teniente del contrato entonces estamos haciendo el debido proceso a través del ente conciliador como es la Cámara de Comercio,*

*...*

*Y nunca me he sentado con ellos a ofenderlos, a decirles algo nunca he tenido con ellos nada que ver jamás jamás he ido a ese local ni he dicho nada todo ha sido a través de la justicia mi abogado y don Camilo no he por allá no he dicho nada así tumben el local, nada jamás ....*

*DOCTOR MIRA: ¿Es cierto o no es cierto que en mayo de 2022 usted se sentó con YEUKERY YOHANA y Don Camilo para tratar de acordar la cesión del contrato del establecimiento de comercio?*

*SEÑOR CIRO: Hubo la intención de hacerle el contrato de arrendamiento a YEUKERY YOHANA con el visto bueno de don Camilo pero ellos quedaron de aportar los fiadores y los requisitos y jamás fueron capaz de presentar los fiadores ni llenar los requisitos, entonces nunca se volvió a hablar del tema ese fue el único acercamiento jamás llenaron los requisitos entonces nunca siguió para adelante, una sola intención que había pero entiendo yo que era un acuerdo con don Camilo por dineros que le debían yo nada que ver ahí, ellos fueron los proponentes no llenó los requisitos y al fin y al cabo no hubo nada eso se quedó así.*

*DOCTOR MIRA: En esa reunión de mayo ustedes pactaron un incremento del canon de arrendamiento con YEUKERY YOHANNA, ¿es cierto o no es cierto?*

*SEÑOR CIRO: No recuerdo lo que pasó esa fecha pero es que si no habían fiadores menos íbamos a pactar arrendamientos no había fiadores no había como para seguir hablando de más temas ahí nos quedamos en los fiadores y en los requisitos que le exigíamos a ellos para que ellos fueran tenedores de un contrato entre mi parte y ellos yo creo que ahí no recuerdo que más pasó, ... llegamos hasta ahí.*

DOCTOR MIRA: *Está claro que hubo una intención de cesión de contrato a los actuales tenedores y que simplemente ellos no cumplieron con los requisitos exigidos de coarrendatarios para que se hubiera operado la cesión, ¿es cierto?*

SEÑOR CIRO: *Sí, eso es cierto, siguieron empleados de don Camilo.*<sup>17</sup>

Ahora bien en cuanto a las posibles acciones o actuaciones que de manera implícita pudiesen llegar a implicar la aceptación de una cesión, se observa que el convocado señala que las siguientes son las acciones que llevarían a dicha aceptación según lo que plantea en su contestación de demanda :

a.) Por vecindad ya que las oficinas de administración del arrendador demandante esta localizada en el mismo edificio donde está el local comercial Cafetex Bar objeto del contrato de arrendamiento

b.) Por información directa de mi poderdante al arrendador que le refirió que por quebrantos de salud entregaba el establecimiento en administración el 01 de julio de 2019.

c.) Porque el arrendador recibió diversas veces el pago del canon directamente de YEUKERY YOHANNA GUTIÉRREZ ÁLVAREZ.

d.) Porque el demandante en presencia de mi poderdante concertó con YEUKERY YOHANNA GUTIÉRREZ ÁLVAREZ, en mayo de 2022 el incremento del canon de arrendamiento hasta 3 millones de pesos.

e.) Porque en mayo de 2022 el demandante y YEUKERY YOHANNA GUTIÉRREZ ÁLVAREZ convinieron en presencia de mi poderdante formalizar la cesión del contrato de arrendamiento, lo que no se concretó al parecer por que la administradora no consiguió los documentos y coarrendatario exigidos o porque simplemente no les intereso dejar las cosas formalizadas sino informales.

f.) Porque YEUKERY YOHANNA GUTIÉRREZ ÁLVAREZ y/o DIONEL ALEJANDRO GONZÁLEZ VERA le están haciendo consignación del canon al demandante.

Pretender que la vecindad de la oficina del convocante con el local comercial arrendado, o recibir el pago de manos de la señora YEUKERY YOHANA GUTIÉRREZ ÁLVAREZ o concertar con dicha señora el aumento del pago en presencia del aquí convocado, pueden llegar a constituir una aceptación de cambio de arrendatario es poner en cabeza del arrendador situaciones que corresponden a la órbita de control, gestión y responsabilidad del arrendatario.

Como ya se ha dicho, el arrendatario conocía o debía conocer sus obligaciones mínimas y esenciales de acuerdo a la ley, al contrato firmado y al propio sentido común que indica que se debe pagar por el local dado en arriendo y por los servicios públicos derivados del mismo y pretender que un tercero responda por dichas obligaciones no podría haberse hecho con una simple información al arrendador al respecto, pues ello implicaba afectar el interés legítimo que este tenía en el pago de lo que se le adeudaba de manos de la parte a quien conocía y con quien contrató.

<sup>17</sup> Grabación Audiencia de pruebas, interrogatorio de parte obrante en el expediente digital.

Acepta de manera expresa el convocado que la supuesta cesión se “formalizó” por falta de documentos que no aportó la señora YEUKERY YOHANA GUTIÉRREZ ÁLVAREZ porque “simplemente no les interesó formalizar”. Mal podría el fallador endilgar consecuencias al arrendador de una aceptación de la que no aparece indicio alguno y que si en algún caso éste llegó a considerar aceptar un nuevo arrendatario con las consecuencias que ello supone, pues esta persona sería la que en adelante aparecería ante él como nuevo obligado, es claro que no se completaron los documentos que permitieran proceder con la asunción de obligaciones por dichas personas.

Para el Tribunal es claro que recibir el pago de manos de la señora YEUKERY YOHANA GUTIÉRREZ ÁLVAREZ o conversar comentar o acordar con ella un incremento cuando además se acepta que se estaba en presencia del aquí convocado, no puede en ningún caso interpretarse de forma alguna como aceptación de cesión y mal puede pretender el convocado exonerarse de las obligaciones a su cargo por una supuesta conducta tácita de aceptación que lo desligara por completo del pago del canon y de los servicios públicos.

En cuanto al estado de salud del arrendatario si bien se indica que notificó la entrega del inmueble no encuentra el Tribunal evidencia alguna en ese sentido. Es precisamente esa la situación que ha debido proceder frente a dificultades de salud que afectasen el cumplimiento de obligaciones del convocado. Terminar de manera anticipada el contrato con el pago de lo que en su momento correspondiese o buscar la cesión con aceptación expresa y explícita del arrendador como correspondía de acuerdo con los términos contractuales pactados.

Si bien está acreditada una incapacidad médica por enfermedad del convocado eso no conlleva automáticamente una exoneración de sus obligaciones.

Por otra parte, el propio convocado ha señalado que celebró un contrato de administración por necesidad con la señora YEUKERY YOHANA GUTIÉRREZ ÁLVAREZ. De ser eso cierto es claro que un administrador no es nada diferente a un mandatario que por su propia definición en el contrato de mandato, se tiene que los efectos de lo actuado se radican en cabeza del mandante, en efecto el administrador gestiona, actúa y ejecuta actos por cuenta y riesgo del mandante. Nada en el acervo probatorio muestra una situación diferente. Como se ha indicado, entregar pagos, asistir a reuniones de aumento de canon o incluso estar en el local y desarrollar en estas actividades propias de una cafetería pueden ser válidamente interpretados como actos propios de un mandatario, de un administrador cuya misión y función es gestionar un negocio de cafetería. No puede asumirse o interpretarse que dichas actividades o gestiones implican asumir la posición de arrendatario y pretender entonces el arrendador pierde la garantía de cumplimiento de las obligaciones pactadas de mano del arrendatario para de la nada tener un nuevo obligado. Pretender lo anterior sería aceptar el ejercicio absolutamente arbitrario de facultades unilaterales del arrendatario, las que como se ha dicho claramente según el texto del contrato no estaban permitidas.

Si bien el sentido común indica que una interpretación basada en buena fe conlleva que el arrendatario entendiera que ninguna de las situaciones planteadas por él y aquí analizadas pueden llegar a suponer una autorización de parte del arrendador para que la administradora o el tercero en que esta persona a su vez delegó la administración sean ahora lo obligados frente al arrendador y este simplemente pueda desligarse de sus obligaciones, encuentra el Tribunal en prueba aportada por el propio convocado que la situación acá planteada era clara para él y así lo planteó y expuso a los mencionados terceros según la siguiente comunicación que el convocado presentó con la contestación de la demanda:

Cordial saludos señor(a) DIONER ALEJANDRO GONZALES VERA y YEUKERY YOHANA GUTIERREZ ALVAREZ, la presente es con fin de aclarar que la respuesta elaborada por ustedes a través de su abogado de confianza Dr. JUAN ANTONIO GÓMEZ, el día 24 de enero del presente año, la enviaron de manera equivocada al Sr. Mario Arturo Ciro, Propietario del local comercial con dirección Carrera 49 No. 49-15 Barrio Triste, cómo es de su conocimiento el Arrendador en ningún momento ni de manera escrita o verbal los ha autorizado para que sean sub arrendatarios y mucho menos a firmado una cesión de arrendamiento, por lo tanto no están legitimados para realizar dicha reclamación.

Teniendo en cuenta lo anterior, es importante resaltar que los contratistas DIONER ALEJANDRO GONZALES VERA y YEUKERY YOHANA GUTIERREZ ALVAREZ, fueron contratados por el señor CAMILO BERRIO MUÑETON, mediante un contrato de prestación de servicio meramente civil, con el fin de prestar su servicios como ADMINISTRADORES INDEPENDIENTES y no como pretenden hacerlo ver, anudando a lo mencionado el ÚNICO arrendatario del local comercial es el Sr. CAMILO BERRIO MUÑETON, como reza en el contrato de arrendamiento.

Es claro entonces que la pretensión se acogerá por parte de este Tribunal.

## **5.2. SEGUNDA PRETENSÓN PRINCIPAL**

Contiene la demanda la siguiente SEGUNDA PRETENSÓN PRINCIPAL: Que se declare que por el incumplimiento contractual del ARRENDATARIO conforme el contrato legal y válidamente celebrado, el contrato de ARRENDAMIENTO, no continuará rigiendo, por terminación de contrato, por incumplimiento del ARRENDATARIO.

Así las cosas y respecto a todo lo anterior, se observa de manera general que el fundamento de las pretensiones de la demanda radica en el incumplimiento en el pago de los cánones lo que conlleva según su solicitud a la terminación del contrato y la restitución del inmueble, asunto del que pasa a ocuparse el Tribunal.

### **DE LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.**

Como se ha señalado, el contrato de arrendamiento al ser un contrato sinalagmático y bilateral supone obligaciones para las dos partes contratantes: así, de conformidad con la ley y con el contrato suscrito, dentro de las obligaciones pactadas es claro que a cargo del arrendatario está la obligación de pagar el canon pactado. El contrato en cuestión es oneroso lo que implica que siempre existe una contraprestación por el uso del bien

dado en arriendo y que dicha contraprestación es esencial dentro de las condiciones pactadas y esperadas por las partes.

Así las cosas y dado que encuentra el Tribunal evidencia en el incumplimiento del pago de cánones según manifestación efectuada en la contestación de la demanda así como en el interrogatorio de parte del convocado, es claro para el Tribunal que se acogerán las pretensiones en el sentido de declarar terminado el contrato, así como decretar la restitución del inmueble.

El convocante afirma en la demanda haber celebrado el contrato de arrendamiento que nos ocupa y el convocado en la contestación de la demanda así lo confirma, igualmente las dos partes mencionan que los cánones se pagaron de manera extemporánea y que los servicios públicos también fueron cancelados fuera de tiempo<sup>18</sup>, de tal forma que el Tribunal encuentra en tales afirmaciones confesiones espontáneas de cada una de las partes a través de apoderado, las cuales son completamente válidas de conformidad con el artículo 193 del estatuto procesal que reza:

“Confesión por apoderado judicial. La confesión por apoderado judicial valdrá cuando para hacerla haya recibido autorización de su poderdante, la cual se entiende otorgada para la demanda y las excepciones, las correspondientes contestaciones, la audiencia inicial y la audiencia del proceso verbal sumario. Cualquier estipulación en contrario se tendrá por no escrita.”

Ahora bien, dentro de las consecuencias jurídicas de la terminación de un contrato de arrendamiento se encuentra la obligación de devolver el inmueble en el estado que se recibió, así como a paz y salvo por servicios públicos y por todo concepto.

En concordancia con lo anterior, el Tribunal acogerá la pretensión en mención.

### **5.3. TERCERA PRETENSIÓN PRINCIPAL:**

Que se ordene al arrendatario, la entrega inmediata del bien inmueble objeto de arrendamiento ubicado en la ubicada en la Transversal 49 A 59 - 03, identificado con la matrícula inmobiliaria N° 001- 921419 AL ARRENDADOR, y se entregue el bien inmueble y los objetos entregados en el inventario del local, en la forma en que fueron recibidos por el ARRENDATARIO.

Por las razones expuestas en el análisis de la pretensión anterior y a lo largo de este laudo el Tribunal acogerá esta pretensión.

### **5.4. CUARTA PRETENSIÓN CONSECUCIONAL:**

---

<sup>18</sup> Contestación de la demanda página 6.

**TRIBUNAL DE ARBITRAJE PROMOVIDO POR MARIO ARTURO CIRO QUINTERO**

**EN CONTRA DE CAMILO DE JESÚS BERRIO MUÑETÓN**

**Radicado Nro. 2023 A 0007**

Que se declare que el convocado señor **CAMILO DE JESUS BERRIO MUÑETON** está en la obligación de pagar la cláusula penal establecida en el contrato a título de perjuicios, correspondiente a TRES (3) cánones vigentes de conformidad con la cláusula decimoquinta del contrato de arrendamiento.

El Tribunal a todo lo largo de este laudo ha estudiado en detalle las circunstancias del incumplimiento en el pago de los cánones y servicios públicos, circunstancia aceptada por el convocado. Dicho incumplimiento como se ha visto no tiene ninguna causal de exoneración ni puede endilgarse a otros como los supuestos cesionarios que pretende el convocado que sean responsables por dicho incumplimiento pues como se ha visto no existió para ningún efecto legal cesión del contrato.

Por lo anterior, y de conformidad con lo pactado por las partes en el contrato, deberá acogerse la pretensión acá señalada. Como se ha observado también en este Laudo el cánón asciende a la suma de COP \$ 3.000.000,00, por lo que esta pretensión será reconocida en la suma de COP \$ 9.000.000,00.

**5.5. PRETENSIÓN ESPECIAL O CONSECUENCIAL:** pretende el convocante Que de no efectuarse la entrega del inmueble ubicado en la Transversal 49 A 59 - 03, identificado con la matrícula inmobiliaria N° 001-921419 y los bienes muebles dados en arrendamiento, se comisione a la autoridad competente (bien juzgados de ejecución de Medellín o a la inspección de policía competente) para que se verifique la entrega o se proceda con el lanzamiento del arrendatario del local comercial dado en arrendamiento.

La parte convocada sostiene que no está obligada a lo imposible dado que no tiene la tenencia del inmueble,

La parte insiste en que no es obligación suya responder por los pagos, que no ha incumplido y que no se le puede penalizar por una conducta ajena.

La parte convocada reitera que se opone si no se vincula a los terceros señores YEUKERY YOHANA GUTIÉRREZ ÁLVAREZ y DIONEL ALEJANDRO GONZÁLEZ VERA y que no está obligada a lo imposible.

La esencia del arbitraje y la competencia del Tribunal está basada y originada en la autonomía de las partes al pactar la cláusula arbitral y la temporalidad de dicha competencia se pierde una vez ha sido dictado el laudo y ha transcurrido el término para adiciones, aclaraciones y complementaciones. Así pues, es claro que el Tribunal no tiene facultades para comisionar a ninguna autoridad en ningún sentido por lo que la pretensión no será acogida.

**6. LA CONTESTACION DE LA DEMANDA Y SUS EXCEPCIONES.**

Fundamenta su posición la parte demandada en la presunta aceptación tácita o expresa del arrendador en que los señores YEUKERY YOHANA GUTIÉRREZ ÁLVAREZ y DIONEL ALEJANDRO GONZÁLEZ VERA son

cesionarios del contrato de arrendamiento y por tanto los obligados al pago del canon y servicios y que en consecuencia no son obligaciones a su cargo. Insiste en que dichos terceros han debido ser vinculados al proceso.

Con el fin de analizar esta posición y las excepciones presentadas con la contestación de la demanda, el Tribunal se ha detenido en los conceptos de cesión de contrato (ya desarrollado en el análisis de las pretensiones de la demanda) y la vinculación de terceros al proceso arbitral, noción de la que se ocupa ahora.

### III. VINCULACIÓN DE TERCEROS EN EL PROCESO ARBITRAL Y PRONUNCIAMIENTO RESPECTO DE LAS EXCEPCIONES PREVIAS.

Respecto de la vinculación al trámite de los señores YEUKERY YOHANA GUTIÉRREZ ÁLVAREZ y DIONEL ALEJANDRO GONZÁLEZ VERA formulada por el Convocado, el Tribunal considera prudente recordar a las partes lo ya resuelto mediante Auto Nro. 05 (Acta Nro. 03) del 15 de junio de 2023, providencia que no fue objeto de ningún recurso y que se encuentra debidamente ejecutoriada, en la cual expresamente se indicó:

*“Así pues, corresponde mencionar que el Código General del Proceso, aplicable por remisión expresa realizada por la Ley 1563 de 2012 -Estatuto de Arbitraje Nacional-, sobre la figura del litisconsorcio necesario establece en el primer inciso de su artículo 61 que:*

*“Cuando el proceso verse sobre relaciones o actos jurídicos respecto de los cuales, por su naturaleza o por disposición legal, haya de resolverse de manera uniforme y no sea posible decidir de mérito sin la comparecencia de las personas que sean sujetos de tales relaciones o que intervinieron en dichos actos (...)”*

*Por su parte, el mencionado Estatuto de Arbitraje Nacional, sobre esta figura ha indicado en su artículo 36 que esta se presenta cuando:*

*“(...) por la naturaleza de la relación jurídica debatida en el proceso, el laudo haya de generar efectos de cosa juzgada para personas que no estipularon el pacto arbitral (...)”*

*La Corte Suprema de Justicia, en sentencia del ocho (8) de febrero de 2002, con ponencia del entonces Magistrado Jorge Santos Ballesteros, sobre el litisconsorcio necesario consideró que:*

*“[I]o que determina la formación del litisconsorcio necesario, cuyo fundamento último se encuentra en la exigencia de resguardar el derecho de defensa de todos los interesados a quienes se le extiende la autoridad de cosa juzgada material, es la relación sustancial discutida en el proceso, bien sea por su naturaleza o por disposición legal, en cuyo caso, como lo ha dicho la Corte, no es susceptible de escindirse en tantas relaciones aisladas como sujetos activos o*

**TRIBUNAL DE ARBITRAJE PROMOVIDO POR MARIO ARTURO CIRO QUINTERO**

**EN CONTRA DE CAMILO DE JESÚS BERRIO MUÑETÓN**

**Radicado Nro. 2023 A 0007**

*pasivos individualmente considerados existan, sino que se presenta como una sola, única e indivisible frente al conjunto de tales sujetos”.*

*De lo anterior, se puede concluir que constituye una exigencia de ley, para que resulte procedente el llamado a terceros como litisconsortes necesarios dentro del trámite arbitral, el supuesto de que la eventual decisión que adopte el Tribunal de Arbitraje genere efectos de cosa juzgada respecto de aquellos y sin que resultase posible resolver de mérito en atención a la naturaleza de las relaciones o actos jurídicos sobre los que versa el proceso o porque la ley así lo dispone.*

*Es claro, entonces, para este Tribunal que en el presente caso no se configuran los presupuestos necesarios para acceder a la integración del contradictorio pretendida por **CAMILO DE JESÚS BERRIO MUÑETÓN**, pues no existe una ley o norma especial que obligue a que en este tipo de procesos se vincule a los administradores -como así los denominó del Convocado a lo largo de su solicitud- de los establecimientos de comercio que funcionen locales comerciales arrendados, ni mucho menos se observa imposibilidad alguna por parte de este Tribunal para resolver de fondo la controversia en la oportunidad procesal correspondiente sin la presencia de los señores **YEUKERY YOHANA GUTIÉRREZ ÁLVAREZ** y **DIONEL ALEJANDRO GONZÁLEZ VERA**, ya que como puede evidenciarse en los documentos allegados como prueba y en especial en el contrato de arrendamiento de local comercial, éstos no forman parte de la relación jurídica existente entre las partes, la cual nos ubica en el campo de una típica controversia contractual.”*

Es claro, y se reitera, que el Tribunal no puede de cualquier forma traer terceros al proceso, pues la esencia y fundamento del arbitraje y de la competencia misma del Tribunal están basados en la voluntad de las partes.

En efecto existen situaciones específicas en las que terceros no signatarios pueden ser vinculados al proceso arbitral.

En el presente caso no se trata de una situación en que exista un garante de obligaciones del convocado y como ha quedado claro, los señores **YEUKERY YOHANA GUTIÉRREZ ÁLVAREZ** y **DIONEL ALEJANDRO GONZÁLEZ VERA** no son signatarios del contrato que contiene la cláusula compromisoria. Es claro para el Tribunal que en el caso en estudio no existe una cesión del contrato por todo lo analizado y por tanto los terceros “administradores” del local no pueden ser llamados al presente proceso arbitral.

La parte demandada ha señalado excepciones que serán estudiadas por el Tribunal en el marco de los conceptos anteriormente descritos.

En general señala que el arrendatario celebró un contrato de administración verbal del establecimiento de comercio con la señora **YEUKERY YOHANA GUTIÉRREZ ÁLVAREZ**, que dicho contrato es accesorio al de arrendamiento celebrado entre las partes y señala que en dicho contrato de administración la señora en mención se obligó al pago del canon de arrendamiento, los servicios públicos, internet y plan de datos y otras

obligaciones (entre el aquí convocado y la mencionada señora) de entrega de utilidades, entrega de inventario entre otras.

Señala además que el señor DIONEL ALEJANDRO GONZÁLEZ VERA pasó a fungir como administrador e incluso efectuó un registro de establecimiento de comercio del local comercial a su nombre.

En su decir son diversas las manifestaciones expresas o tácitas que por parte del arrendador constituían aceptación de la modificación del contrato y de la cesión del arrendatario.

1. Excepción "INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN".

Al respecto señala el convocado que el convocante conoce que los obligados son los administradores tenedores actuales del inmueble y que contaron con la aceptación expresa o tácita de parte del arrendador.

En relación con lo anterior, el Tribunal ya se detuvo en el análisis de las diversas conductas que para el convocado constituían la aceptación expresa o tácita de la cesión del contrato y ha determinado de manera contundente que dicha cesión no existió y que ningún comportamiento de la otra parte podía ser interpretado como aceptación. Lo anterior anudado al hecho que no existe ningún documento escrito que dé cuenta o sea siquiera indicio de dicha cesión y muy por el contrario se puso de presente la comunicación del convocado en que acepta que no ha operado cesión alguna y que él es para todos los efectos contractuales el arrendatario.

Encuentra el Tribunal que no se probó ninguna comunicación efectuada por el arrendador que de forma escrita hubiera siquiera insinuado o advertido la intención de autorizar una cesión de arrendatario a favor de los terceros administradores del local comercial. Brilla por su ausencia la evidencia de cualquier comunicación de autorización de cesión dada por el arrendador, y siendo esta la carga de la prueba que pesaba en cabeza del convocado para obtener de ello los efectos legales que pretendía, es evidente que no podrá ser acogida su posición al respecto.

Pretender entonces el convocado librarse de sus obligaciones de pago y que las mismas sean exigidas a terceros administradores a quienes no se autorizó cesión alguna por parte del arrendador es considerar que de manera unilateral y en cualquier sentido y de cualquier manera pudiesen endilgarse obligaciones a terceros que le son propias al convocado y que no fueron transferidas a nadie más. Dicha situación de ser considerada como válida implicaría que el ordenamiento jurídico pudiese llegar a permitir el ejercicio de facultades unilaterales arbitrarias lo que en ningún caso fue acordado por las partes según el análisis que se ha hecho por el tribunal.

Aceptar una figura mediante la cual, por acciones de interacción con una administradora de pago de cánones o concertación de aumentos (en presencia del convocado y por la cercanía de la oficina del convocante al local

comercial) se pudiese efectuar de manera unilateral e inconsulta una autorización de cambio de arrendatario con las consecuencias que ello supone, es tanto como aplaudir, permitir o convalidar el ejercicio abusivo y arbitrario de facultades del arrendatario, lo que sería contrario a la ley y el contrato pactado.

2. Excepción "COBRO DE LO NO DEBIDO."

Sustenta el convocado que dado que no es el obligado a ningún pago cobrar los cánones, servicios y cláusula penal constituye un cobro de lo no debido.

Como se ha analizado a lo largo de este laudo es claro que el convocado en ningún momento y por ninguna herramienta legal dejó ni ha dejado de ser como arrendatario el obligado a dichos pagos por lo que la excepción planteada no es de recibo.

3. Excepción "INEXISTENCIA DE NEXO CAUSAL"

Señala el convocado que si no tenía obligaciones a su cargo no existe causalidad con las pretensiones de la demanda.

Todo el análisis efectuado hasta ahora por el Tribunal es base para no acoger esta excepción.

4. Excepción "FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA."

Señala que existe error en el direccionamiento de la demanda dado que no tiene ni tenencia del inmueble ni ha incumplido con el pago de cánones ni de servicios. Y que se debe vincular a los actuales tenedores.

Este Tribunal no se referirá en detalle a las denominadas "pretensiones principales" que se presentan en el escrito de contestación de la demanda pues el convocado no presentó una demanda de reconvenición sino que se limitó a contestar la demanda con las excepciones que se han analizado en detalle.

La buena fe es un principio que integra el contenido de los contratos y debe desplegarse en cualquier actuación entre contratantes, justamente porque ella es el fundamento de la confianza y corrección que puede predicarse y esperarse mutuamente en el ejercicio sano y legítimo de facultades contractuales.

El convocado debió efectuar un mínimo ejercicio de buena fe y sagacidad y entender que no podía a motu proprio y por su propio impulso y entendimiento pretender que operaba una cesión sin el consentimiento expreso y escrito (recuérdese que el contrato objeto de análisis obra por escrito).

Si bien existen supuestos elementos que se mencionan como evidencia de lo anterior, el convocado no presenta ni una sola prueba o indicio que pudiese sustentar su afirmación. Por ello el Tribunal sólo puede concluir que no existe prueba alguna al respecto.

Por todo lo anterior, el Tribunal desestimará esta excepción.

Incumplimiento contractual por parte del arrendatario

Si bien los artículos 518 y 520 del Código de Comercio establecen un sistema de protección en pro del arrendatario y su estabilidad del negocio, es claro que según el propio artículo en mención dicha protección no opera cuando el arrendatario ha incumplido el contrato.

La legislación mercantil señala:

ART. 518 - El empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio, tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, salvo en los siguientes casos: 1) Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato; 2) Cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario, y 3) Cuando el inmueble deba ser reconstruido, o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva.”

“Contra las normas previstas en los artículos 518 a 523, inclusive, de este Capítulo, no producirá efectos ninguna estipulación de las partes.”<sup>19</sup>

Es claro que de conformidad con la norma el primer caso en el que no se puede dar aplicación al mencionado sistema de protección es justamente el incumplimiento del arrendatario. En el caso que nos ocupa se ha visto como la evidencia ha señalado incluso por propia aceptación del arrendatario que se incumplió en el pago de los cánones y de los servicios públicos.

Lo anterior como ya se ha mencionado se hizo en contravía de lo pactado y de las facultades legales permitidas a las partes.

Siendo esto así mal se puede aplicar el derecho de renovación del contrato y permanencia en el inmueble cuando se incurrió en incumplimiento por parte del arrendatario de la obligación primaria y esencial de este contrato que era el pago de los cánones de arrendamiento .

---

<sup>19</sup> Artículo 524 Código de Comercio.

**TRIBUNAL DE ARBITRAJE PROMOVIDO POR MARIO ARTURO CIRO QUINTERO**

**EN CONTRA DE CAMILO DE JESÚS BERRIO MUÑETÓN**

**Radicado Nro. 2023 A 0007**

Por todo lo anterior el Tribunal no acoge las excepciones planteadas en la contestación de la demanda ni encuentra ninguna excepción genérica que de oficio pudiese declarar.

**IV. COSTAS Y AGENCIAS EN DERECHO**

El presente proceso se sujeta a la Ley 1563 de 2012, y en esta norma no se regulan las costas y agencias en derecho, razón por la cual ante el vacío normativo es procedente aplicar lo contenido en el artículo 365 del Código General del Proceso que reza:

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

1. Se condenará en costas a la parte vencida en el proceso, o a quien se le resuelva desfavorablemente el recurso de apelación, casación, queja, súplica, anulación o revisión que haya propuesto. Además, en los casos especiales previstos en este código.

Además, se condenará en costas a quien se le resuelva de manera desfavorable un incidente, la formulación de excepciones previas, una solicitud de nulidad o de amparo de pobreza, sin perjuicio de lo dispuesto en relación con la temeridad o mala fe.

2. La condena se hará en sentencia o auto que resuelva la actuación que dio lugar a aquella.  
(...)”

Resultando vencido **CAMILO DE JESÚS BERRIO MUÑETÓN**, se le condenará en costas en el 100% de las sumas por concepto de honorarios y gastos fijados en el proceso, conforme a la liquidación que se consigna a continuación:

Concepto	Valor
Honorarios <b>MÓNICA MARCELA LOZANO GUZMÁN</b>	\$ 530.574,00
Honorarios <b>JUAN JOSÉ BERNAL GIRALDO</b>	\$ 265.287,00
Gastos de Administración Centro de Arbitraje	\$ 265.287,00
IVA Gastos de Administración Centro de Arbitraje	\$ 50.405,00
Gastos de Funcionamiento del Tribunal	\$ 200.000,00
Total	\$ 1.311.553,00

Ahora bien, para la fijación de las agencias en derecho a que se refiere el artículo 366, numeral 2 del Código General del Proceso, el Tribunal acudirá a un criterio de razonabilidad, toda vez que no advierte tacha en la conducta procesal de las partes o de sus apoderados, quienes, por el contrario, actuaron a lo largo del proceso con apego a la ética y al profesionalismo.

**TRIBUNAL DE ARBITRAJE PROMOVIDO POR MARIO ARTURO CIRO QUINTERO**

**EN CONTRA DE CAMILO DE JESÚS BERRIO MUÑETÓN**

**Radicado Nro. 2023 A 0007**

Por lo anterior, teniendo en cuenta que el Tribunal ha impuesto una condena en costas del 100% a cargo de **CAMILO DE JESÚS BERRIO MUÑETÓN**, se considera razonable establecerlas en un monto equivalente al 100% de los honorarios de la árbitro única, de manera que éste deberá pagar al Convocante la suma de COP \$ 530.574,00. El Tribunal estima pertinente señalar que no dará aplicación a las tarifas establecidas por el Consejo Superior de la Judicatura, por cuanto el artículo primero del Acuerdo No. PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016 no dispone que las mismas tengan como destino los procesos que cursan en sede arbitral.

De acuerdo con las liquidaciones anteriores, **CAMILO DE JESÚS BERRIO MUÑETÓN** deberá pagar a favor de **MARIO ARTURO CIRO QUINTERO** la suma de \$ 1.842.127,00.

**V. PARTE RESOLUTIVA.**

En mérito de lo expuesto, el Tribunal de Arbitraje convocado para dirimir las controversias surgidas entre **MARIO ARTURO CIRO QUINTERO** y **CAMILO DE JESÚS BERRIO MUÑETÓN**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia, por habilitación de las partes y por autoridad de la ley,

**RESUELVE**

**Primero:** Declarar no probadas la totalidad de las excepciones de mérito formuladas por **CAMILO DE JESÚS BERRIO MUÑETÓN**.

**Segundo:** Declarar, por las razones expuestas en la parte motiva de este Laudo, que **CAMILO DE JESUS BERRIO MUÑETON**, en su calidad de arrendatario, incumplió el **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL** suscrito con **MARIO ARTURO CIRO QUINTERO** en calidad de arrendador, celebrado por las partes el primero (1º) de junio de 2019 y que recae sobre el **LOCAL COMERCIAL** ubicado en la **TRANSVERSAL 49 A # 59 – 03** de Medellín, Antioquia, e identificado con la matrícula inmobiliaria Nro. **001-921419**.

**Tercero:** Declarar, por las razones expuestas en la parte motiva de este Laudo, la terminación del **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL** suscrito entre **MARIO ARTURO CIRO QUINTERO** en calidad de arrendador, y **CAMILO DE JESUS BERRIO MUÑETON** en su calidad de arrendatario, celebrado por las partes el primero (1º) de junio de 2019 y que recae sobre el **LOCAL COMERCIAL** ubicado en la **TRANSVERSAL 49 A # 59 – 03** de Medellín, Antioquia, e identificado con la matrícula inmobiliaria Nro. **001-921419**.

**Cuarto:** Ordenar la restitución y entrega inmediata al señor **MARIO ARTURO CIRO QUINTERO**, en calidad de arrendador, del **LOCAL COMERCIAL** ubicado en la **TRANSVERSAL 49 A # 59 – 03** de Medellín, Antioquia, e identificado con la matrícula inmobiliaria Nro. **001-921419**.

**TRIBUNAL DE ARBITRAJE PROMOVIDO POR MARIO ARTURO CIRO QUINTERO**

**EN CONTRA DE CAMILO DE JESÚS BERRIO MUÑETÓN**

**Radicado Nro. 2023 A 0007**

**Quinto:** Condenar a **CAMILO DE JESUS BERRIO MUÑETON** al pago de la suma de nueve millones de pesos (\$9.000.000) correspondientes a la cláusula penal.

**Sexto:** Negar, por las razones expuestas en la parte motiva de este laudo, la pretensión denominada como "*PRETENSIÓN ESPECIAL O CONSECUCIONAL*".

**Séptimo:** Condenar a **CAMILO DE JESUS BERRIO MUÑETON** a pagar a **MARIO ARTURO CIRO QUINTERO**, por las razones expuestas en la parte motiva de este laudo, la suma de \$ 1.842.127,00 por concepto de costas y agencias en derecho.

**Octavo:** Disponer que se expidan copias auténticas del presente Laudo con destino a cada una de las partes, con las constancias de ley.

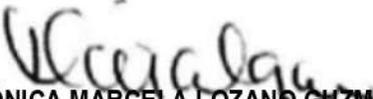
**Noveno:** Ordenar que se rinda por el Tribunal la cuenta razonada a las partes de lo depositado para honorarios y gastos, y que se proceda a devolver las sumas no utilizadas de esta última partida, si a ello hubiere lugar, según la liquidación final de gastos.

**Décimo:** Disponer que en firme esta providencia, el expediente se entregue para su archivo al Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Medellín (Art. 47 de la Ley 1563 de 2012).

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.**

El presente Laudo Arbitral fue adoptado en los términos del artículo 23 de la Ley 1563 de 2012, notificado a las partes en estrados y presta mérito ejecutivo de conformidad a lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 42 del mencionado Estatuto de Arbitraje Nacional.

La presidente,

  
**MÓNICA MARCELA LOZANO GUZMÁN**

El secretario,

  
**JUAN JOSE BERNAL GIRALDO**